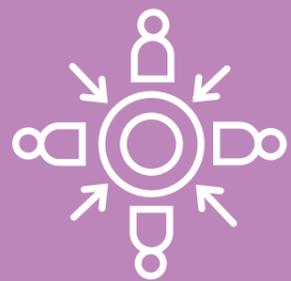


wiener  
neu  
stadt



Lebendige  
Innenstadt



## D.2 Lebendige Innenstadt

Die Innenstadt ist das Herzstück einer mitteleuropäischen Stadt, in der sich traditionsgemäß unterschiedliche Nutzungen aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur in kurzer Distanz zueinander bündeln. Durch diesen Mix auf engem Raum entsteht eine Kraft, die für Aufenthalts- und Lebensqualität sorgt, Abwechslung sowie positive Erlebnisse bietet und damit Menschen in die Innenstadt lockt.

Die Lebendigkeit einer Innenstadt hängt dabei wesentlich davon ab, wie gut sie die Herausforderungen von sich ständig ändernden Rahmenbedingungen für sich nutzen kann. Durch anhaltende Veränderungen im Einzelhandel unterliegen Innenstädte seit jeher einem steten Wandel. Internationale Handelsketten haben zuerst Kleinhandelsbetriebe in der Innenstadt verdrängt und sind danach zunehmend in für den motorisierten Individualverkehr günstig gelegene Einkaufszentren abgewandert. Nunmehr ist es der Onlinehandel, der dem stationären Handel stark zu schaffen macht. Durch die Corona-Krise ist ein zusätzlicher Impuls zum Online-Einkauf entstanden. Was bleibt sind Frequenzverluste für den stationären Handel, aber auch die Chancen, die ein jeder Wandel eröffnet.

Diesem Strukturwandel will Wiener Neustadt begegnen und setzt die Weiterentwicklung der Innenstadt ganz oben auf ihre Agenda.

### Bezug des Handlungsfelds Lebendige Innenstadt zu den STEP-Leitzielen

- Vielfalt an Siedlungsformen fördern
- Altbestand an Gebäuden und Brachflächen aktivieren
- Urbane Wohnformen in angemessener Dichte etablieren
- Kulturelle und touristische Akzente für die Stadt und ihre Regionen ausbauen
- Klimaschutz forcieren
- Öffentliche Räume aufwerten

Abb. 44: Buntes Stadtfest

## D.2.1 Entwicklungsziele für die Innenstadt

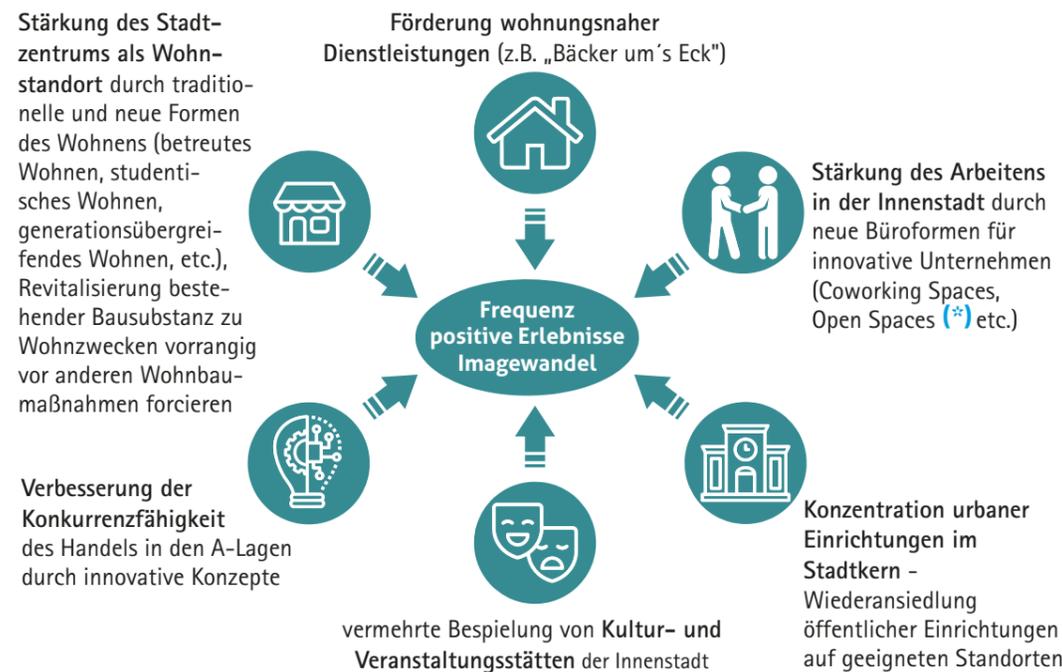


Abb. 45: Entwicklungsziele für die Innenstadt

### \* neue Büroformen für innovative Unternehmen

Open Spaces: nicht zwingend Büroräume sondern flexible Großräume, die eine Vielzahl an Bespielungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel Workshops, Ateliers etc., zulassen

Coworking Spaces: Büros, in denen die Arbeitsplätze und Infrastruktur mit zeitlicher Befristung zur Verfügung gestellt werden. Wichtig ist, dass es offene Arbeitsbereiche gibt, die die Kommunikation untereinander anregen.

Abb. 46:  
Grüne Innenstadt



## Exkurs: Warum Wohnen in der Innenstadt besonderes Potenzial bietet



Für eine lebendige Innenstadt bedarf es Menschen, die darin wohnen. Der Wohnungsleerstand im Stadtzentrum betrug im Jahr 2017 bei insgesamt rd. 5.600 Nutzungseinheiten rund 20 % (→ Grundlagenbericht Siedlungsstruktur und -entwicklung). Damit war die Innenstadt der negative Spitzenreiter im Vergleich der Stadtteile von Wiener Neustadt.

Doch die Innenstadt von Wiener Neustadt bietet enormes Potenzial zum Wohnen. Hier mischen sich unterschiedlichste Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur- und Freizeitangebote – und das alles in fußläufiger Erreichbarkeit oder mit dem Fahrrad. Leben mehr Menschen in der Innenstadt, bietet das weitere Entwicklungschancen für wohnungsnahen Handel und Dienstleistungen, wie etwa den Bäcker ums Eck.

Wiener Neustadt hat es sich mit dem Stadterneuerungsprogramm Innenstadt zur Aufgabe gemacht, diese Vielfalt der Nutzungen weiter auszubauen und das Thema Wohnen in den Fokus zu rücken. Erklärtes Ziel ist es dabei, eine Durchmischung innerstädtischer Wohnstrukturen zu ermöglichen. Es sollen Menschen in allen Lebensphasen und sozialen Schichten Wohnraum in der Innenstadt finden. Dazu bedarf es innovativer Konzepte, wie generationsübergreifendes, betreubares, junges oder studentisches Wohnen. Teils haben diese Formen bereits Einzug in die Wiener Neustädter Innenstadt gefunden. Wichtig wird bei der Etablierung vielfältiger Wohnformen auch sein, dass auf einen Mix aus kommunalem, genossenschaftlichem und frei finanziertem Wohnbau geachtet wird, um unterschiedlichen Raumansprüchen und Geldmitteln künftiger Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden zu können.

Wohnraumschaffung bedeutet aber auch, die Auseinandersetzung mit Altbestand und Historischem. So soll vorrangig die Revitalisierung alter Bausubstanz vor anderen Wohnbaumaßnahmen forciert werden. Dadurch entsteht neues Leben in alten Mauern. Gleichzeitig kann historische Baukultur weiterentwickelt werden, die nicht zuletzt das Flair der Innenstadt ausmacht.

Die Innenstadt von Wiener Neustadt ist reich an historischen Gebäuden und schutzwürdigen Ensembles. Die Herausforderungen bestehen dabei im Spannungsfeld zwischen baukulturellem Schutz und sinnvoller Weiterentwicklung des Altbestandes. Was eine Innenstadt nicht verträgt, ist baulicher Stillstand. Potenzial ist hier etwa durch Dachgeschoßausbauten zu sehen, wodurch keine Änderung an der Kubatur des Hauses und damit an schützenswerten Stilelementen erfolgen muss, jedoch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

In Wiener Neustadt hat es sich als gute Praxis erwiesen, wenn Eigentümerinnen und Eigentümer von schutzwürdigen Objekten gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt und den Zuständigen der Stadt von Beginn eines Bauvorhabens an zusammenarbeiten. Das Bundesdenkmalamt steht dabei durch eine eigene Architekturabteilung unterstützend in Form von Beratungen zur Seite. Zudem bestehen für die Weiterentwicklung von denkmalgeschütztem Altbestand einige steuerliche Begünstigungen sowie finanzielle Erleichterungen.

## D.2.2 Entwicklungsziele und Maßnahmen für Teilräume

Im **STEP WN 2030+** werden mit vier Handlungsfeldern auf gesamtstädtischer Ebene Ziele und Maßnahmen formuliert, die ihre Wirkung für die ganze Stadt entfalten. Mit dem räumlichen Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“ wird die Wichtigkeit der Weiterentwicklung eines dynamischen Zentrums betont. Darüber hinaus bestehen in Wiener Neustadt weitere, kleinere Entwicklungsschwerpunkte. Mit der Formulierung von Zielen und Maßnahmen richtet der **STEP WN 2030+** den Blick auch auf ausgewählte Teilräume, die sich in besonderem Maße eignen, um auf wesentliche Herausforderungen und Chancen der Stadt Antworten zu geben.

### D.2.2.1 Potenzialfläche Landesklinikum

Das Landesklinikum Wiener Neustadt wird in den nächsten Jahren in den neuen Stadtteil Civitas Nova übersiedeln. Dadurch ergibt sich für das freierwerbende, mehr als 6 Hektar große Areal die einmalige Chance, zu einem neuartigen vitalen Teil der Stadtmitte heranzuwachsen. Der Grundstein dafür wurde mit der Neubespielung des ehemaligen Karmeliterklosters bereits gelegt. Durch sanfte bauliche Weiterentwicklung des ehemaligen Klosters versprüht die Innenstadt mit dem City Campus der Fachhochschule Wiener Neustadt nunmehr studentisches Flair. Auch das Start-up Center mit Coworking Spaces sowie die öffentlich zugängliche Bibliothek stellen ein Novum für das Zentrum dar und treiben die Nutzungsmischung, die es für eine vielfältige, pulsierende Innenstadt braucht, weiter voran. Besondere Berücksichtigung soll dabei auf einen multifunktionalen, innovativen Ausbau mit ausreichend Grünanteil gelegt werden.

In diesem Sinne sollen bei dem freierwerbenden Areal auch weiterhin gemischte Nutzungen mit Bildung, Wissenschaft und Kultur im Vordergrund stehen. Besondere Berücksichtigung soll dabei auf einen multifunktionalen, innovativen Ausbau mit ausreichendem Grünanteil gelegt werden.

#### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt:

- *Transformation in einen vielfältigen, vitalen und zukunftsfiten Teil der Stadtmitte mit hohem ökologischen Schwerpunkt*
- *Ausbau von Bildung, Wissenschaft und Kultur*
- *Prozessbegleitung durch städtebaulichen Wettbewerb*

Abb. 47:  
FH City Campus

### D.2.2.2 Quartiersentwicklung Bahnhofsviertel

Der Hauptbahnhof Wiener Neustadt ist Mobilitätsdrehscheibe im Herzen der Stadt. Täglich nutzen ihn zahlreiche Menschen auf ihrem Weg in die Arbeit, für Ausbildung und Freizeit. Durch seine hohe Frequenz bietet er enormes Potenzial, um Entwicklungsimpulse für sein näheres Umfeld auszulösen. Im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung ist es ein Ziel im **STEP WN 2030+** zum einen mit begrenzt zur Verfügung stehenden, räumlichen Ressourcen schonend umzugehen und zum anderen am Mobilitätsknotenpunkt Hauptbahnhof einen nachhaltigen Nutzungsmix anzustreben. Gleichsam sollen die Multimodalität des Bahnhofs (bequeme und einfache Umsteigemöglichkeiten von und zu diversen Verkehrsmitteln) weiter verbessert und smarte, umweltfreundliche Mobilitätslösungen forciert werden.

#### Ziele für den Entwicklungsschwerpunkt:

- *Transformation zu smartem Stadtquartier*
- *Förderung von Multifunktionalität und Multimodalität*
- *verbesserte Anbindung an das Stadtzentrum*
- *Stärkung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum*

Als Startpunkt für die strukturierte Weiterentwicklung des Bahnhofs sieht der **STEP WN 2030+** die Erarbeitung eines **Masterplans Bahnhofsviertel (M32)** vor, der die Weiterentwicklung des Quartiers gesamtheitlich steuert.

Bereits jetzt steht fest, dass eine der Maßnahmen dieses Masterplans die **Neukonzeption des Bahnhofsbereiches Ost (M33)** zu einem Nutzungsgemischten Quartier mit attraktiven Freiräumen sein wird. Diese Maßnahme soll darüber hinaus dazu beitragen, den Bahnhof räumlich-funktional durch mehr Platz für Fuß- und Radwege stärker mit der Innenstadt zu vernetzen. Gleiches Ziel verfolgt auch die Maßnahme **Flaniermeile Kollonitschgasse (M34)**. Überwiegen entlang dieses Straßenzugs derzeit Flächen für den motorisierten Individualverkehr, so soll hier ebenfalls verstärkt Raum für Fuß- und Radverkehr zur Verfügung stehen. Damit entsteht ganz nach dem Motto „Die Innenstadt wächst“ ein weiteres wichtiges Bindeglied, um den Bahnhof mittels attraktiver linearer Freiräume direkt mit der Fußgängerzone der Herzog Leopold-Straße und damit mit der Innenstadt zu verknüpfen.

Abb. 48:  
Bahnhof Wiener Neustadt



### D.2.3 Maßnahmen zum Handlungsfeld Innenstadt

Die Stadt setzt beim Wandel der Innenstadt auf Kontinuität und eine abgestimmte Gesamtstrategie aus baulichen Maßnahmen, Vernetzungs- und Marketingmaßnahmen, die im Zusammenspiel nachhaltig sichtbare und erlebbare Veränderungen bewirken. Die Mischung von Nutzungen spielt dabei eine große Rolle. Zur lebendigen Innenstadt gehört Wohnen ebenso wie Gastronomie, Einzelhandel, Kunst, Kultur, Freizeitangebote, gemeinsames Arbeiten, Gewerbe oder Handwerksbetriebe. Es geht darum, attraktive Orte zu schaffen, wo Menschen zusammenkommen, sich austauschen und kommunizieren können.

Vernetzungsmaßnahmen bringen die Akteurinnen und Akteure der Innenstadt – Eigentümerinnen und Eigentümer, Händlerinnen und Händler, Existenzgründerinnen und Existenzgründer, Menschen mit neuen Ideen, Kunstschaffende – zusammen, um gemeinsam und kontinuierlich an der Weiterentwicklung einer lebendigen Mitte zu arbeiten.

Gleichsam bedarf es baulicher Veränderungsmaßnahmen, die zwar meist mit hohen Kosten verbunden sind, jedoch große Wirkung entfalten. Hier hat die Stadt während des Erstellungsprozesses zum **STEP WN 2030+**

bereits gezeigt, wie dieser Wandel aussehen kann. Am Hauptplatz sorgt der Marienmarkt seit mehreren Jahren für kulinarische Erlebnisse. Mit der Generalsanierung der Fußgängerzonen Herzog Leopold-Straße und Wiener Straße wurde der öffentliche Raum mit neuem Stadtmobiliar, Bäumen und Belegen aufgewertet. Im Rahmen der NÖ Landesausstellung 2019 konnten langfristig kulturtouristische Akzente in der Innenstadt gesetzt werden und mit dem City Campus der Fachhochschule Wiener Neustadt wurde junges Publikum in die Innenstadt gelockt. All diese und weitere Maßnahmen sorgen für eine lebendige Mitte, für Nutzungsmischung und hohe Erlebnisdichte bei geringer Flächenausdehnung.

Um diesen bereits gestarteten Wandel der Innenstadt nachhaltig für die Menschen spürbar zu machen, braucht es bei einer abgestimmten Gesamtstrategie als Drittes Marketingmaßnahmen, um ein gewandeltes, positives Image der Innenstadt aktiv zu bewerben.

Die Stadt möchte diesen eingeschlagenen Weg mit jener Entschlossenheit, mit der der Prozess gestartet wurde, im Rahmen des **STEP WN 2030+** weiter fortsetzen, damit die Innenstadt auch in Zukunft ein wesentlicher Identifikationsraum der Stadtgesellschaft und ihrer Gäste sein wird.

#### D.2.3.1 Gemeinsam und entschlossen für eine lebendige Innenstadt

Bereits im Jahr 2018 hat sich der Gemeinderat von Wiener Neustadt dazu entschlossen, speziell für die Innenstadt eine eigene Arbeitsgruppe zu gründen. Mitglieder aller im Gemeinderat vertretenen Fraktionen sind damit betraut, Maßnahmen zu erarbeiten, die eine nachhaltige Belebung der Innenstadt bewirken. Die Arbeitsgruppe versteht sich nicht allein als ein politisches Gremium, sondern möchte bewusst auch Menschen in den Prozess einbinden, die einen Bezug zur Innenstadt haben und sich positiv in deren Entwicklung einbringen wollen.

Erste Projekte dieser Arbeitsgruppe konnten bereits realisiert werden. Etwa wurde die Innenstadt-Werbekampagne „Meine Innenstadt WN – Wir kaufen bei dir“ ins Leben gerufen. Einen wichtigen Meilenstein stellt die neu gegründete Online-Plattform „Meine Innenstadt“ dar, die von der WN Kul.Tour.Marketing GmbH betrieben wird und für einen gemeinsamen Auftritt der Akteurinnen und Akteure der Innenstadt sorgt.

Nunmehr schaltet eine eigens gegründete Taskforce Innenstadt, bestehend aus Verwaltung, Wirtschaft und einem externen Büro, in den nächsten Gang und hat im Rahmen des **STEP WN 2030+** ein umfangreiches Maßnahmenbündel geschnürt. Unter dem Titel „**To Do's für die Innenstadt**“ (M30) werden kleine und große Maßnahmen erarbeitet, deren Wichtigkeit sowie Kosten und Realisierbarkeit abgeschätzt und die zur Umsetzung verantwortlichen Stellen definiert. Schritt für Schritt sollen somit weitere Impulse zur Belebung der Innenstadt für die Bevölkerung sichtbar und erlebbar gemacht werden.

Zusätzlich zu einer Vielzahl an kleinen und großen Maßnahmen im Rahmen der To Do's für die Innenstadt soll ein Best Practice-Projekt gestartet werden, das sich ganz gezielt mit einer Gasse der Innenstadt auseinandersetzt. Mit der Maßnahme „**Gasse im Aufbruch**“ (M31) möchte die Stadt vor allem eines bewirken: Straßenzüge in die Lebens- und Freizeitwelt der Innensstädterinnen und Innensstädter zu integrieren. Dabei ist ein enges Zusammenspiel aus Bebauung, aktiven Erdgeschoßzonen und öffentlichem Raum der entscheidende Faktor. Die Gassen und Straßen sollen nicht mehr nur als Verkehrswege verstanden werden sondern vielmehr

Abb. 49: Buntes Fest am Hauptplatz



Abb. 50: Grüne Innenstadt

als Begegnungszonen. Sie sollen den dort lebenden und arbeitenden Wiener Neustädterinnen und Wiener Neustädtern als erweiterte Freiräume dienen, für die dort ansässigen Geschäfte und Gastronomiebetriebe mehr Platz zur Entfaltung bieten und letztendlich auch neue und kreative Ideen ermöglichen.

Als besondere Herausforderung dabei ist der Faktor Zeit zu sehen, da nicht alles auf einmal gelingen und umgesetzt werden kann. Es braucht Geduld und Ausdauer für den Wandel einer Gasse.

Die Stadt beginnt ganz konkret an einem Ort und möchte den Veränderungsprozess einer Gasse in drei Phasen begleiten.

In einem ersten Schritt soll es darum gehen, Menschen vor Ort für diese Idee zu begeistern. Die Taskforce Innenstadt leistet dabei einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung von Akteurinnen und Akteuren. Gemeinsam wird es darum gehen, eine geeignete Gasse für die Realisierung der **Gasse im Aufbruch (M31)** zu finden.

In einer zweiten Phase sollen Sofortmaßnahmen durch die Stadt und mitgetragen von der Bevölkerung, umgesetzt werden. Sofortmaßnahmen fallen auf und sind schnell und einfach umzusetzen. Beispielsweise könnte ein Pop-up Garden (\*) über den Sommer errichtet

werden. Dadurch wird signalisiert, dass sich hier etwas tut und ein Veränderungsprozess in Gang gesetzt wurde. Ebenso wie es sanfter Maßnahmen bedarf, braucht es auch bauliche Maßnahmen zur Attraktivierung von Nutzungen und zum Inwertsetzen des öffentlichen Raumes. Dabei geht es etwa um die Reorganisation des Straßenraumes oder die Sanierung alter Bausubstanz.

In der dritten Phase werden die gestarteten Projekte und Initiativen von Seiten der Stadt in die Hände ihrer Nutzerinnen und Nutzer gelegt. Damit werden sie institutionalisiert, um letztendlich impulsgebend für die Weiterentwicklung von Projekten – vielleicht an anderer Stelle – zu sein.

### D.2.3.2 Weiterentwicklung von Ungenutztem

So wie das freiwerdende Landesklinikum inmitten der Stadt einen wichtigen Meilenstein für kontinuierliche Arbeit an der Innenstadtentwicklung darstellt, wird es immer wieder Immobilien geben, die außer Nutzung gestellt werden und für eine Neubespielung zur Verfügung stehen. Von zentraler Bedeutung ist es daher, über derartige Schlüsselimmobilien langfristig den Überblick zu wahren, damit die Stadt bei Veränderungen schnellstmöglich steuernd und positiv für die Innenstadtentwicklung eingreifen kann.

Im Rahmen des **STEP WN 2030+** soll es daher zur Implementierung einer Datenbank mit dem Namen **„Radar Schlüsselimmobilien“ (M29)** kommen. Ziel ist die strukturierte Erfassung und Bewertung relevanter Immobilien für die Innenstadtentwicklung, um rechtzeitig die Einhaltung von städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für Standort und Umfeld sicherstellen zu können. Auch bei dieser Maßnahme werden Rückkopplungen mit der Arbeitsgruppe Innenstadt (→ Kapitel D.2.3.1) stattfinden.

### \* Pop-up Garden

Dabei handelt es sich um eine kurzfristige, provisorische Zwischennutzung, die nach einiger Zeit wieder verschwindet. Etwa werden Sitzgelegenheiten und Grünpflanzen im öffentlichen Raum aufgestellt. Diese temporären Nutzungen können permanente positive Nachwirkungen aufgrund der Inwertsetzung, Aktivierung und Bekanntmachung des Standortes zur Folge haben.

Abb. 51: gemütliche Sitzgelegenheiten am Johannes von Nepomuk-Platz



## D.2.4 Zusammenfassung Ziele und Maßnahmen des Handlungsfelds

### Entwicklungsziele für den Stadtteil

#### Stadtzentrum / Innenstadt

- Stärkung des Stadtzentrums als Wohnstandort durch traditionelle und neue Formen des Wohnens, Revitalisierung bestehender Bausubstanz zu Wohnzwecken vorrangig vor anderen Wohnbaumaßnahmen forcieren
- Förderung wohnungsnaher Dienstleistungen
- Stärkung des Arbeitens in der Innenstadt durch neue Büroformen für innovative Unternehmen
- Verbesserung der Konkurrenzfähigkeit des Handels in den A-Lagen durch innovative Konzepte
- Konzentration urbaner Einrichtungen im Stadtkern – Wiederansiedlung öffentlicher Einrichtungen auf geeigneten Standorten
- vermehrte Bespielung von Kultur- und Veranstaltungsräumen der Innenstadt

### Entwicklungsziele für Teilräume

#### Potenzialfläche Landesklinikum

- Transformation in einen vielfältigen, vitalen und zukunftsfiten Teil der Stadtmitte mit hohem ökologischem Schwerpunkt
- Ausbau von Bildung, Wissenschaft und Kultur
- Prozessbegleitung durch städtebaulichen Wettbewerb

#### Quartiersentwicklung Bahnhofsviertel

- Transformation zu smartem Stadtquartier
- Förderung von Multifunktionalität und Multimodalität
- verbesserte Anbindung an das Stadtzentrum
- Stärkung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum

### Maßnahmen

- Radar Schlüsselimmobilien – Datenbank zur Erfassung und Bewertung relevanter Immobilien für die Innenstadtentwicklung (M29)
- To Do's für die Innenstadt – Aktionsplan der Taskforce Innenstadt (M30)
- Gasse im Aufbruch – Projekt zum Wandel eines Gassenzugs der Innenstadt (M31)
- Masterplan Bahnhofsviertel – Erstellung eines städtebaulichen Masterplans zur Weiterentwicklung des Stadtteils (M32)
- Neukonzeption des Bahnhofsbereiches Ost – Transformation des Bereichs Parkhaus am Ferdinand Porsche-Ring / Post zu einem Nutzungsgemischtem Quartier mit attraktiven neuen Freiräumen (M33)
- Flaniermeile Kollonitschgasse – Neugestaltung der Kollonitschgasse als attraktives Bindeglied zwischen Bahnhofsviertel und Innenstadt (M34)