

Modul 5 GmbH
Dr. Peter Görgl

Marxergasse 24/2/3:01
1030 Wien (AT)

+43 699 1011 4811
peter@modul5.com
kontakt@modul5.com

ATU 76348267
FN 547239p
AT62 2060 2000 0045 4918

Strategie Zukunft Hernstein.

Leitbild für die bauliche und soziale Entwicklung
der Marktgemeinde Hernstein.

12. März 2024

Wir entwickeln Raumstrategien für Länder, Gemeinden und Regionen. Von ganz klein bis ganz groß. Inter-disziplinär, Kraft unserer Erfahrung, fakten gestützt, aber vor allem gemeinsam mit unseren Auftraggeber:innen. Die Methode ist dabei immer eine andere. Fein abgestimmt auf das, was erforderlich ist. Nicht standardisiert, sondern höchst individuell. Fundament unseres Handelns ist die Wissenschaft. So forschen wir, analysieren und leiten daraus effektive, im wahrsten Sinn wertvolle Handlungsempfehlungen ab. Oder in vier Worten:

Wir denken in Räumen.
www.modul5.com

Modul5

Inhaltsverzeichnis

1	Rückschau auf den Prozess	3
2	Aufgabenstellung	6
3	Räumlich-statistische Analyse	7
4	Räumliche Thesen	9
5	Leitbild	11
6	Fokus: Ortschaften	14
7	Fokus: Ortsmitte	17
8	Fokus: Leerstände	18
9	Fokus: Gastronomie	20

1 Rückschau auf den Prozess

- Projektstart: Dezember 2022
- Recherche und Planungsgrundlagen
- Räumlich-statistische Analyse Jänner 2023/März 2023
- 4 Zielgruppengespräche (Vereine, Pfarre+Feuerwehr, Senioren, Kinder+Jugendliche): Mai 2023
- Bebauungsplanworkshop mit der Bevölkerung: Mai 2023
- Gespräche in den 7 Ortsteilen: Juni/Juli 2023
- 2 Vertiefungsworkshops: September 2023/Jänner 2024
- Ausformulierung des Ergebnisses: Februar/März 2024
- Beschluss des Leitbilds: 21. März 2024

Dank des großen Engagements der Marktgemeinde, haben wir die Marktgemeinde so gut und ausführlich erkunden und kennenlernen können, wie es in einem Leitbildprozess nur selten möglich ist. Methodisch wollten und konnten wir gemeinsam mit den beteiligten Personen ein sehr vielfältiges Instrumentarium einsetzen, sodass am Ende eine enorme inhaltliche Bandbreite und ein wirklich tiefes Eintauchen in den Ort möglich war. Wir dürfen behaupten, ein Verständnis dafür zu haben, wie Hernstein von innen heraus lebt, denkt und fühlt und wohin die künftige Entwicklung gehen soll. Dies kombinierten wir mit unserem Blick von außen und mit einer räumlich-statistischen Analyse, um aus der Verschmelzung von Innen- und Außenperspektive die inhaltlichen Grundlagen für das vorliegende Leitbild abzuleiten. Wir sind uns sicher, dass dieses Leitbild von den Menschen in Hernstein ebenso gelebt und aktiv angegangen werden wird wie der Prozess seiner Entstehung.

Als Auskunftgeber:innen und Resonanzgruppe haben folgende Personen in alphabetischer Reihenfolge mitgewirkt (s. Folgeseite):

Arbeitsgruppe	Vorname	Nachname	Funktion
Vereine/Gemeinschaften	Wolfgang	Büchsenmeister	Kommandant-Stv. FF Hernstein
Gemeinderätin	Sabine	Büchsenmeister	
Gemeindeamt	Jaqueline	Burger	
Geh:Spräche	Reinhard	Forcher	
Gemeinderat	Christian	Gabauer	
Gf. Gemeinderat	Karl	Ganneshofer	Obmann Verschönerungsverein Neusiedl
Gemeindeamt	Carola	Ganneshofer	
Geh:Spräche	Bettina	Garherr	Gemeinderätin
Geh:Spräche	Manuel	Gottswinter	
Jugend	Vanessa	Gottswinter	
Geh:Spräche	Hans-Peter	Hubl	
Volksschule	3. Klasse VS	Jahrgang 2022-23	
Geh:Spräche	Johann	Kaiser	
Gemeinderätin	Carina	Kalkusch	
Vizebürgermeister	Hubert	Karl	Kommandant FF Grillenberg
Geh:Spräche	Andreas	Keil jun.	
Jugend	Jan	Kienbichl	Jugendgemeinderat
Gf. Gemeinderat	Ewald	Kiesl	
Jugend	Theresa	Kuchner	
Geh:Spräche	Karl	Kuchner jun.	Gemeinderat
Senioren	Karl	Kuchner sen.	
Vereine/Gemeinschaften	Christian	Lechner	Pfarrer Hernstein und Grillenberg
Senioren	Hans	Leitner	
Gemeinderat	Johannes	Leitner	
Senioren	Walter	Mayrhofer	Gemeinderat
Senioren	Leopold	Nebel	Obmann Seniorenbund
Vereine/Gemeinschaften	Norbert	Nebel	Obmann Sportverein Grillenberg
Geh:Spräche	Martin	Panzenböck	
Vereine/Gemeinschaften	Karl	Parich	Kommandant FF Kleinfeld
Gf. Gemeinderätin	Michaela	Postl	Obfrau Volkstanzgruppe Hernstein
Jugend	Fabian	Raith	
Geh:Spräche	Hannes	Raith	
Gemeinderat	Gregor	Rauch	Obmann Sportverein Hernstein
Geh:Spräche	Viktoria	Rauch	
Geh:Spräche	Hannes	Rauscher	
Vereine/Gemeinschaften	Roman	Retzl	Kommandant FF Hernstein
Vereine/Gemeinschaften	Thomas	Riecher	Obmann Verschönerungsverein Grillenberg
Gf. Gemeinderat	Thomas	Rupprecht	
Jugend	Hannah	Schabas	
Geh:Spräche	Andrea	Schimanko	
Vereine/Gemeinschaften	Roman	Schimanko	Kommandant FF Neusiedl
Bürgermeisterin	Michaela	Schneidhofer	
Geh:Spräche	Gottfried	Silberbauer	Obmann Dorfverein
Jugend	Zoey	Sklar	
Vereine/Gemeinschaften	Engelbert	Stadler	Pfarrgemeinderat Hernstein
Senioren	Karl	Stadler	
Senioren	Adolf	Steiner	

5/20

Geh:Spräche	Franz	Steiner	
Gf. Gemeinderätin	Karin	Steiner	Obfrau Verschönerungsverein Hernstein
Geh:Spräche	Martin	Steiner	Gemeinderat
Geh:Spräche	Martina	Steiner	
Geh:Spräche	Matthias	Steiner	
Gemeinderat	Martin	Steiner	
Gemeindeamt	Florian	Steiner	
Geh:Spräche	Franz	Steiner, Manz	
Geh:Spräche	Susanne	Stockreiter	
Senioren	Gerhard	Stoiber	
Geh:Spräche	Birgit	Wenczel	
Geh:Spräche	Franz	Wöhler	
Geh:Spräche	Josef	Wöhler	
Vereine/Gemeinschaften	Karl	Wöhler	Pfargemeinderat Hernstein
Vereine/Gemeinschaften	Stefan	Wöhler	Kommandant FF Aigen
Jugend	Wolfgang	Wöhler	Obmann JVP
Geh:Spräche	Erika	Zaloznik	
Geh:Spräche	Hannes	Zaloznik	
Geh:Spräche	Sandra	Zaloznik	
Geh:Spräche	Franz	Zigeuner	
Jugend	Franz	Zigeuner jun.	Obmann Landjugend
Geh:Spräche	Christian	Zodl	Gemeinderat
Vereine/Gemeinschaften	Franz	Zodl	Dorfverein Kleinfeld

Für Modul5 waren tätig:

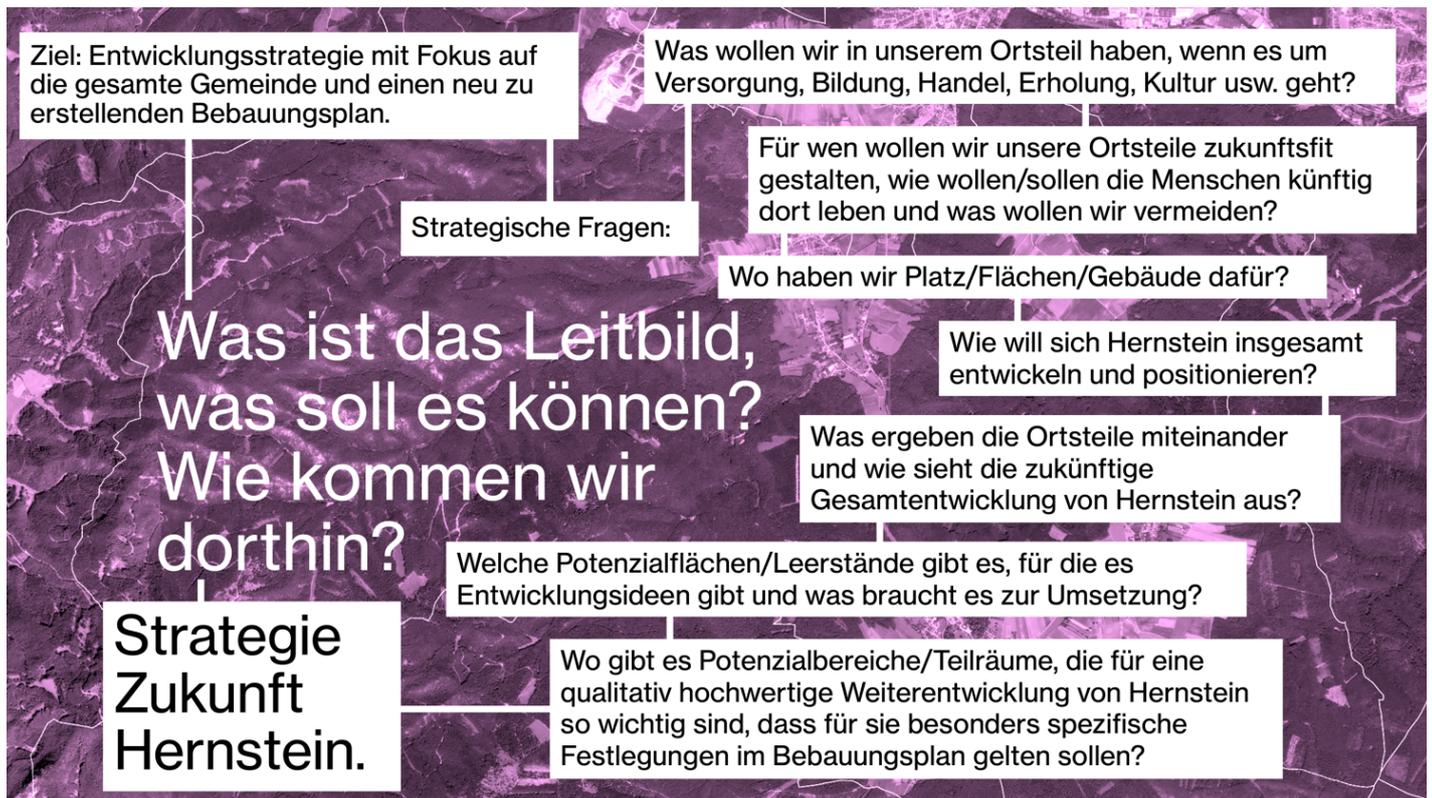
Peter Görgl, Max Aichinger, Sophia Veltmann.

2 Aufgabenstellung

Resultat des Prozesses ist ein inhaltlich fokussiertes Leitbild, in dem die bauliche Entwicklung der Marktgemeinde im Mittelpunkt steht. Wir haben das Leitbild um den Aspekt des Sozialen bzw. des Gemeinschaftlichen ergänzt, da Wohnen und Gemeinschaft eng miteinander verbunden sind.

6/20

Im Rahmen des Prozesses wurde der Bogen zunächst aber breiter gespannt und eine Reihe von strategischen Fragen immer wieder gestellt und diskutiert, um gesamthaft zu denken – auch wenn der Fokus auf der baulichen Entwicklung liegt.



Das Leitbild enthält keine Karten und Abbildungen, sondern ist bewusst text- und bildbasiert, da es sich als inhaltliches Fundament für den Bebauungsplan mit seinem spezifischen Karten- und Planwerk versteht. Im separaten Analyseteil finden sich selbstverständlich eine Vielzahl an Kartendarstellungen, Diagrammen und Tabellen.

3 Räumlich-statistische Analyse

Die wesentlichen Erkenntnisse aus der räumlich-statistischen Analyse sollen hier kurz und knapp wiedergegeben werden, da sie die Basis für Leitbild und Maßnahmen sind.

7/20

Hernstein wächst. Blickt man 20 Jahre zurück, so hat die Marktgemeinde kontinuierlich an Bevölkerung gewonnen und ist von 1.421 (Jahr 2002) auf 1.561 Personen (Jahr 2023) gewachsen. Dieses Wachstum um gut +10% entspricht in etwa dem NÖ-Landesschnitt, liegt aber deutlich unter der Entwicklung des Bezirks Baden (+18%), zu dem Hernstein gehört. Hier zeigt sich die abgeschwächte, aber immer noch wirksame Entwicklungsdynamik der Stadtregion Wien: Hernstein ist nicht „Peripherie“, sondern durchaus Teil einer wachsenden Stadtregion. Die meisten Wanderungsbeziehungen bestehen nicht mit Wien (das auf Platz 2 liegt), sondern mit Berndorf – dorthin ziehen also im mehrjährigen Schnitt die meisten Menschen aus Hernstein, ebenso kommen die meisten Menschen, die in die Marktgemeinde ziehen, aus Berndorf (mit einer leicht positiven Bilanz für Hernstein, wenn man Zu- und Wegzüge zusammennimmt).

Kleinräumig betrachtet, verzeichneten alle Ortsteile bis auf Alkersdorf eine positive Entwicklung. Auffällig ist, dass die Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen vor allem an den Rändern ab- und in den inneren Bereichen zunahm. Eine Ausnahme ist Hernstein-Ort, das in seinem inneren Bereich bei der Bevölkerungsentwicklung stagnierte und außen zunahm.

Die typischen Zuzügler:innen nach Hernstein sind junge Familien, während die meisten Abwanderungen aus der Marktgemeinde im Ausbildungs- und Studiumsalter stattfinden. Hierbei ist auffällig, dass dieser negative Abwanderungssaldo bei den 17-24-Jährigen in Hernstein deutlich geringer ausgeprägt ist als in vielen anderen Gemeinden in der Stadtregion Wien.

Das Durchschnittsalter liegt mit 45,87 Jahren z.T. deutlich über dem Altersschnitt benachbarter Gemeinden; im Vergleich zum Jahr 2002 ist das Durchschnittsalter um über 4 Jahre angestiegen (2002: 41,15 Jahre).

Das Verhältnis zwischen älterer bzw. alter und jüngerer bzw. junger Bevölkerung wird in Hernstein immer unausgeglichener. Zwar ist noch keine Überalterung feststellbar, doch während in der Bevölkerungspyramide das Fundament der jüngsten und jungen Menschen immer schmaler wird, verschiebt sich die alternde Babyboomer-Generation immer weiter nach oben. Zugleich ist der Anteil der Bevölkerung in einigen ökonomisch aktiven Altersgruppen (19-49 Jahre) deutlich unter dem NÖ-Landesschnitt. Zusammen mit der Diagnose, dass fast die Hälfte aller Hernsteiner Haushalte statistisch ohne Kind ist, lässt sich das durchaus als beginnender

Trend einer Verschiebung der Bevölkerungsstruktur weg von der reinen „Jung-Familiengemeinde“ hin zu anderen Haushalts- und Lebensformen lesen (Scheidungshaushalte, Singles, alleinstehende Ältere bzw. kinderlose Paare).

Eine gewisse Alterung zeigt sich auch beim Gebäudebestand. Gut die Hälfte aller Gebäude wurde vor dem Jahr 1981 errichtet, weitere 13,5% zwischen 1981 und 1990: 63,1% aller Gebäude in der Marktgemeinde können also als „alt“ bezeichnet werden. In Bezug auf den Grundstücksmarkt zeigt sich wieder die Randlage im Wiener Speckgürtel: die Preise liegen noch deutlich über denen im wirklichen Hinterland, aber erreichen nicht das Preisniveau der näher an Wien gelegenen Gemeinden im Bezirk Baden.

Hernstein ist eine klassische Auspendlergemeinde, von denen die meisten zur Arbeit nach Wien pendeln (20%), gefolgt von Berndorf (17%). Entsprechend negativ ist der Anteil der Tagesbevölkerung in den Ortsteilen. Nahezu flächendeckend sind statistisch tagsüber (deutlich) weniger Menschen in den Ortsteilen anzutreffen als es dort jeweils Hauptwohnsitze gibt.

Blickt man auf die Wirtschaftsstruktur, so fällt die deutliche landwirtschaftliche Prägung der Gemeinde auf; die Anzahl der Betriebe nimmt jedoch kontinuierlich ab. Derzeit weist Hernstein hier wiederum einen größeren Anteil an Betrieben in der Land- und Forstwirtschaft auf als eine reine Speckgürtelgemeinde, aber einen deutlich geringeren als Gemeinden im Hinterland.

Blickt man abschließend in die Zukunft, gibt es unterschiedliche rechnerische Varianten für die Bevölkerungsentwicklung in Hernstein; diese reichen von Einwohnerrückgang (wenn die Zuwanderung aus anderen Gemeinden ausbleiben würde) bis hin zu einer Zunahme. Schreibt man die Entwicklung der letzten 10 Jahre linear fort, so entspricht dies einem Wachstum um gut 180 Menschen.

4 Räumliche Thesen

Die räumlichen Thesen bilden die Ausgangslage ab, wie sie sich uns darstellt, wenn man die (analytische) Außenperspektive und die Innenperspektive miteinander verbindet. Dabei passiert etwas Spannendes, das sich am besten als das **Hernstein-Paradoxon** bezeichnen lässt.

9/20

Räumliche These 1(a): Das Hernstein-Paradoxon.

Hernstein weist wesentliche Merkmale einer schrumpfenden Gemeinde in der Peripherie auf: Ungünstige demographische Strukturen, viele Leerstände, sterbende Gastronomie, (fast) keine Nahversorgung. Trotzdem gibt es eine positive Bevölkerungsentwicklung, belebte/genutzte/gepflegte Ortsmitten und einen starken sozialen Zusammenhalt.

Räumliche These 1(b): Das Hernstein-Paradoxon.

Diese Entwicklung kann sich Hernstein leisten, weil es eben nicht irgendwo im Nirgendwo liegt, sondern im sich seit vielen Jahren sehr dynamisch entwickelnden Bezirk Baden und viele Funktionen und Angebote direkt drumherum verfügbar sind. Die sprichwörtliche Made im sprichwörtlichen Speckgürtel. Das funktioniert, ist aber nicht nachhaltig und kann schon in 1-2 Generationen ins Gegenteil umschlagen. Es gilt, aus dem Lagevorteil keinen Lagenachteil werden zu lassen.

Räumliche These 2: Schattendasein.

Hernstein liegt im Schatten der Stadtregion. Die Wachstumsdynamik macht möglicherweise auch in den kommenden Jahren noch vor der Gemeinde Halt. Beziehungsweise werden zuerst nur die Ortsteile auf den Radar von Investoren und potenziellen Zuzüglern kommen, die leichter erreichbar und fassbarer sind. Für viele Menschen, die in der Stadtregion einen neuen Wohnort suchen, liegt Hernstein topographisch und atmosphärisch „hinter“ ihrem Suchhorizont. Entscheidet man sich für Hernstein, tut man das bewusster als für eine Gemeinde, die mitten im Speckgürtel liegt.

Räumliche These 3: Vor-Ort.

Hernstein ist am stärksten mit Berndorf verflochten, wenn es um den gegenseitigen Austausch von Bevölkerung geht. Ist Hernstein ein Vorort von Berndorf? Nein. Aber es ist wichtig, diesen Fakt zu berücksichtigen und die Vorort-These in Gedanken durchzudiskutieren, wenn man für die künftige Entwicklung danach fragt: Für wen/mit wem wollen wir uns weiterentwickeln? Woher sollen die Menschen kommen?

Räumliche These 4: Überfluss.

Die Marktgemeinde hat rechnerisch und faktisch genügend ausgewiesene Baulandreserven, um theoretisch mehr Wachstum unterzubringen als es wohl auch die kühnste Vision vorsehen würde. Wenn man es schafft, ein Viertel aller Reserven zu aktivieren, die sich in planerisch guten Lagen befinden, ist schon viel gewonnen, wenn es um eine nachhaltige, nach innen orientierte Siedlungsentwicklung geht.

Räumliche These 5: Monokultur.

Hernstein bekennt sich zur monofunktionalen Ausrichtung als Wohngemeinde. Zugleich sind Land- und Forstwirtschaft noch auf viele Jahre struktur-, landschafts- und z.T. auch ortsbildprägend.

Räumliche These 6: Altersfrage.

Die Marktgemeinde hat derzeit noch eine relativ robuste Altersstruktur. Alle Anzeichen deuten aber auf eine ungünstige Verschiebung hin zu einem hohen Anteil an Alten und Älteren. Diese Älteren werden alleine oder in kleinen Haushalten in zu großen Wohnhäusern in den Innenbereichen der Ortsteile und an deren Rändern leben.

Räumliche These 7: Leere.

Hernstein ist geprägt von vielen Wohngebäuden, die von den Jahren her „alt“ sind und bereits sanierungsbedürftig sind oder es bald werden. In Kombination mit nicht wenigen Leerständen bei Wohnhäusern und anderen Objekttypen wird die Leerstandsthematik ortsbild- und diskussionsbestimmend sein.

Räumliche These 8: Bleiben wollen.

Wenn sie ein gewisses Alter erreicht haben, zieht es die Jungen naturgemäß weg aus ihrer angestammten Heimatgemeinde, um anderswo zu wachsen, zu erleben, zu studieren, zu arbeiten. Hernstein bietet eine besondere Gemeinschaft und ist ein Wohn- und Lebensort gerade auch für die Jungen, sodass viele einfach dort bleiben oder sobald wie möglich wieder dorthin zurückkehren wollen.

5 Leitbild für die bauliche und soziale Entwicklung der Marktgemeinde.

Wir wissen, wer wir sind, wo wir herkommen und wohin wir wollen. Hernstein ist eine Marktgemeinde, die ihre Kraft aus der unverwechselbaren Identität ihrer sieben Ortschaften schöpft. Wir sind uns unserer Lage am Rande der Stadtregion bewusst und haben uns dafür entschieden, uns in den kommenden Jahren und Jahrzehnten so zu entwickeln, wie es unser Ort baulich und unsere Dorfgemeinschaft auf der sozialen Ebene verträgt. Wir streben ein Wachstum mit Maß und Ziel an, das sich an der Entwicklung der letzten beiden Jahrzehnte orientiert. Bis zum Jahr 2050 wollen wir Wohn- und Lebensraum für 180 Menschen schaffen. Damit schaffen wir die Rahmenbedingungen, die es den heute jungen Menschen in Hernstein ermöglicht, in unserer Gemeinde in den eigenen vier Wänden zu wohnen und wir schaffen genügend neue Wohnmöglichkeiten für Menschen, die von außerhalb zu uns ziehen wollen.

Dorf bleiben. Das ist in diesem Zusammenhang keine leere Floskel, sondern unser praktiziertes Motto. Die bauliche und soziale Entwicklung soll uns nicht überformen, sondern in eine nachhaltige Zukunft begleiten. Unsere sieben Ortschaften sollen sich so weiterentwickeln können, dass sie das bleiben, was sie heute sind: Ortsgemeinschaften, in denen man sich kennt und das Miteinander im Vordergrund steht. Dazu können und sollen geeignete Wohnformen einen Beitrag leisten; neue Wohnungen sollen in den größeren Ortschaften entstehen, wo es heute auch schon Wohnungsbau gibt. Wohnhäuser mit einer und zwei Wohneinheiten sollen auch künftig das Ortsbild prägen, allerdings mit einer Deckelung was Gebäudehöhen und Wohneinheiten betrifft. So können Wohngebäude im Bestand weiterentwickelt und neuen Bedürfnissen angepasst werden, ohne dass eine ungezügelter Nachverdichtung erfolgt. Die bauliche Zukunft von Hernstein soll nicht von fremden Investoren bestimmt werden, sondern von jenen, denen die Marktgemeinde am Herzen liegt und die selbst hier wohnen und leben wollen.

Wichtig ist uns, dass sich Hernstein nicht nur in Neubaugebieten entwickelt, sondern auch innerhalb der bestehenden Siedlungen. Wir wissen, dass es zahlreiche leerstehende Gebäude gibt, um die wir uns ab sofort kümmern müssen, nicht nur, aber vor allem in den inneren Bereichen der Ortschaften. Wir sind zu recht stolz auf unsere Dorfkultur und unsere Dorfgemeinschaft. Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass die Leerstände nicht überhand nehmen, sie reißen nicht nur bauliche Lücken, sondern über kurz oder lang auch soziale Lücken. Die Marktgemeinde setzt sich zum Ziel, ein dauerhaftes Leerstandsmanagement zu betreiben; dazu braucht es die Unterstützung der Bürgerinnen und Bürger und ein breites Bewusstsein dafür, wie leerstehende oder nur untergenutzte Gebäude einen negativen Einfluss auf die bauliche und soziale

Entwicklung der gesamten Gemeinde haben. Dieses Bewusstsein wollen wir schaffen und gemeinsam gegensteuern.

Insgesamt bekennen wir uns dazu, auch in Zukunft eine Wohngemeinde sein zu wollen, die von der Land- und Forstwirtschaft baulich und sozial geprägt wurde. Daraus resultiert unser ausgeprägtes Wissen, wer wir sind und was wir wollen. Das gelebte und aktiv gestaltete Miteinander setzt sich fort in der eminent wichtigen Rolle, die die Vereine und Feuerwehren bei uns haben. Wir wünschen uns von den Menschen, die in Hernstein leben oder zu uns ziehen wollen, dass sie diesen Wert erkennen und sich aktiv an der Hernsteiner Gemeinschaft beteiligen. Dabei ist es uns wichtig, alle Generationen - von den Kindern bis zu den Seniorinnen und Senioren - in diese Gemeinschaft einzubeziehen und sie in ihren Bedürfnissen ernst zu nehmen.

Wir setzen in Hernstein, wenn es um die Idee der „Ortsmitte“ geht, weniger auf eine bauliche Mitte, sondern auf die soziale Mitte. Sie braucht nicht unbedingt einen gestalteten Ortskern, sondern drückt sich durch ihr Wirken in und an vielen verschiedenen Orten in der Gemeinde aus. Die Hernsteiner Gasthäuser sind wesentliche Bestandteile einer solchen sozialen Mitte. Es sollte in allen Ortschaften einen gastronomischen Betrieb geben, der Treffpunkt, Mitte und Ort des Miteinanders sein kann. Dabei setzen wir auf die aktive Unterstützung der Menschen, die bei uns leben und der Vereine, die bei uns wirken. Wir als Marktgemeinde sind uns aber auch der Grenzen der eigenen Leistungsfähigkeit bewusst. Es ist nicht möglich, dass wir selbst zum Betreiber oder Investor werden.

Zu einer Wohngemeinde gehört schließlich auch die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Betreuungs- und Bildungsangebots für die Kleinsten und Kleinen. Hier sind wir in Hernstein insgesamt bereits gut aufgestellt und wir werden uns auch in Zukunft darum kümmern, die Angebote bereitstellen zu können, die Familien und ihre Kinder brauchen.

Hernstein soll sich als Wohn- und Lebensgemeinde positionieren; in wirtschaftlicher Hinsicht bedeutet das für uns, dass wir nicht auf großflächige Betriebsgebiete oder Bürogebäude setzen wollen. Unser Dorf-Office-Konzept soll ausgebaut werden, um die Rahmenbedingungen für ein gemeinschaftliches Home-Office außerhalb der eigenen vier Wände oder für junge Gründerinnen und Gründern zu verbessern. In den größeren Ortschaften soll die Versorgung mit Basisprodukten möglich und gesichert sein – hier stehen wir unterstützend und beratend zur Seite.

Als erste Vertiefung bzw. Konkretisierung des Leitbilds und als erste daraus ableitbare Maßnahmen werden im Folgenden 4 Fokusthemen beschrieben. Sie haben nicht den Anspruch, das gesamte Leitbild abzudecken, sondern sind die Themen, die sich im Laufe des Prozesses als jene mit der höchsten Dringlichkeit herauskristallisiert haben. Ebenso wurden Maßnahmen diskutiert, die es braucht um erste Schritte in die richtige Entwicklungsrichtung zu setzen; auch diese sind kurz beschrieben.

6 Fokus: Ortschaften

Aigen + Alkersdorf + Grillenberg + Hernstein + Kleinfeld + Neusiedl + Pöllau = Hernstein

14/20

Diese Rechnung geht auf. Über die künftige Entwicklung der Marktgemeinde kann man nur dann richtig nachdenken, wenn man sie als das begreift, was sie ist: die Summe aus 7 Ortschaften. Jeder dieser Ortsteile hat seine eigene bauliche, landschaftliche und soziale Charakteristik und seine eigene Atmosphäre. Was sie alle auszeichnet, ist die starke und lebendige Gemeinschaft. Die Ortschaften bringen unterschiedliche Größen und Voraussetzungen mit, was ihre zukünftige Entwicklung oder ihre derzeitige/künftige Rolle für die Marktgemeinde insgesamt sein kann.

Wir haben mögliche Funktionen und Ausstattungsmerkmale aufgelistet und in verschiedenen Beteiligungs- und Arbeitsrunden darüber nachgedacht, wo diese im Sinne einer abgestimmten Entwicklung einen räumlichen Schwerpunkt haben sollten. Das zusammengefasste Ergebnis spricht eine klare Sprache (s. folgende Abbildung).

	Hernstein – Perspektiven für die Ortsteile						
	Aigen	Alkersdorf	Grillenberg	Hernstein	Kleinfeld	Neusiedl	Pöllau
Schwerpunkt Wohnen (Wohnungen)							
Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus)							
Eher nur Eigenentwicklung bei Wohnen							
Schwerpunkt Gewerbe							
Schwerpunkt Landwirtschaft							
Bildung/ Betreuung							
sonstige öfftl. Einrichtungen							
Einzelhandel großflächig							
Einzelhandel innovativ							
Standort für Dienstleistungen							
Gastronomie Wirtshaus							
Medizinische Versorgung/Gesundheit							
Raum für Vereine							
Kunst und Kultur und Dorfkultur							
Konsumfreie, gemeinwohlorientierte Nutzung							
Handwerk/Kleinproduktion/Werkstätten							
Büro/ Coworking							
Beherbergung Hotellerie							
Sport und Freizeit							

Das planerische Leitmotiv für die Marktgemeinde kann man zusammenfassen in: „Eins oben, eins unten.“ Damit ist die Rolle der Ortschaften Grillenberg und Hernstein gemeint, die als die beiden Hauptstandorte im „oberen“ und im „unteren“ Teil der Marktgemeinde fungieren. Hier finden sich die Bildungs- und Betreuungs-, Versorgungseinrichtungen, die Verwaltung, das Dorf-Office, die größten Sportstätten und auch der bereits vorhandene mehrgeschoßige Wohnungsbau. Grillenberg und Hernstein sollen in dieser Funktion als Mittelpunkte, die die benachbarten Ortschaften mitversorgen, weiter gestärkt werden. Der hohe Stellenwert der anderen Ortschaften drückt sich darin aus, dass fast die Hälfte aller thematisierten Funktionen und „Begabungen“ auch in ihnen Platz findet und künftig gestärkt werden soll. Was künftige Entwicklungen oder strategische Überlegungen angeht, soll das im Einzelnen heißen:

- Schwerpunkt Wohnen (Wohnungen): Künftiger mehrgeschoßiger Wohnbau soll sich auf Grillenberg und Hernstein konzentrieren, wenngleich auch nur in dem Maße, das verträglich für die Ortschaft bzw. das direkte Umfeld der Wohnungen ist. D.h. keinesfalls mehr Wohneinheiten als es in den bereits bestehenden Wohnungsanlagen gibt. Aigen und Neusiedl sind die Ortsteile, in denen Wohnungsbau mit entsprechend geringerer Zahl an Wohneinheiten möglich wäre, sollte es Bedarf darüber hinaus geben.
- Schwerpunkt Wohnen (Einfamilienhaus): Einfamilienhausbau soll in allen Ortsteilen gleichermaßen möglich sein und dominieren. Hier ist eine Deckelung der Parzellengrößen, Gebäudehöhen und Wohneinheiten pro Parzelle notwendig, um Flächeninanspruchnahme und Verdichtung gering zu halten. Die Gemeinde ist sich der hohen Kosten bewusst, die mit dem Bau eines Hauses einhergehen. Daher wird bewusst ein Schwerpunkt auf die Errichtung einer zweiten Wohneinheit bei bestehenden Einfamilienhäusern gelegt. Dadurch sollen junge Menschen unterstützt und bestmöglich begleitet werden, die in Hernstein wohnen wollen.
- Eher nur Eigenentwicklung beim Wohnen: Nur Pöllau mit seiner ganz spezifischen Geschichte und Struktur soll sich nur so entwickeln, wie es Bedarf gibt, der aus der Ortschaft selbst heraus entsteht. Bauflächen für neu Hinzuziehende sollen in den anderen Ortschaften angeboten werden.
- Schwerpunkt Gewerbe: In keiner Ortschaft sollen großflächig Betriebsflächen ausgewiesen werden; räumlich ist aber die Ansiedlung von Gewerbe überall denkbar und soll überall möglich sein und unterstützt werden (z.B. in leerstehenden Hallen oder

Geschäftslokalen etc.). Man geht an jeden Einzelfall offen heran, wenn er an die Gemeinde herangetragen wird, der Schwerpunkt liegt aber klar auf der Funktion Wohngemeinde.

- Schwerpunkt Landwirtschaft: Die Marktgemeinde steht in jedem Ortsteil zu seiner Landwirtschaft.
- Bildung/Betreuung: Die Standorte in Grillenberg und Hernstein sind gut gelegen und sollen weiter dort bleiben und dem künftigen Bedarf angepasst werden.
- sonstige öfftl. Einrichtungen: Grillenberg und Hernstein als Standorte, wenn Bedarf entsteht, ggf. auch in leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden unterzubringen.
- Einzelhandel großflächig: In keinem Ortsteil der Marktgemeinde sind geeignete Flächen vorhanden.
- Einzelhandel innovativ: Grillenberg und Hernstein sollen im Rahmen der Möglichkeiten als Standorte für eine Basisnahversorgung, jenseits der großen Supermarktketten, gehalten oder wiederbelebt werden. Dafür kommen verschiedenste Konzepte in Frage, die unterstützt werden sollen (Beratung, Verbindung zu Förderstellen etc.), wenn sie zielführend erscheinen (Automaten-Geschäft in Leerstand, genossenschaftlicher Betrieb etc.).
- Standort für Dienstleistungen: körpernahe oder Beratungsdienstleistungen sollen in jeder Ortschaft Platz finden, wenn es konkrete Umsetzungsideen gibt. Alkersdorf, Kleinfeld und Pöllau sind zudem bereits „Cyberdörfer“ mit Glasfaseranschluss; eine wichtige Voraussetzung, für technikbasierte Dienstleistungen. In den anderen Ortschaften wird dem Ausbau mit Glasfaser bis in jedes Haus eine hohe Priorität eingeräumt.
- Gastronomie, Wirtshaus: Jede Ortschaft soll ihr eigenes Wirtshaus haben; die Marktgemeinde unterstützt den Erhalt bzw. die Wiederbelebung der Wirtshäuser auf die bestmögliche Weise (Beratung, Kontaktherstellung zu Schlüsselpersonen in der Gemeinde, Verbindung zu Förderstellen etc.).
- Medizinische Versorgung/Gesundheit: Grillenberg und Hernstein auch hier als die beiden Versorgungsstandorte für die Marktgemeinde im Fokus behalten, wenn sich die Chance auf die Ansiedlung von Ärzten ergibt.
- Raum für Vereine: Vereine sind Lebens- und Wesensadern der Marktgemeinde und eines jeden Ortsteils. Deshalb soll Raum überall dort geschaffen oder erhalten werden, wo Bedarf besteht und es möglich ist.
- Kunst und Kultur und Dorfkultur: Kultur im Sinne von Dorfkultur ist in jedem Ortsteil vorhanden und soll dort weiterhin gepflegt und

erhalten werden. Ein wesentlicher Ansatzpunkt sind die Verschönerungsvereine in jeder Ortschaft.

- Konsumfreie, gemeinwohlorientierte Nutzung: Was für Vereine gilt, gilt auch für Nutzungen dieser Art: Wenn Bedarf besteht, z.B. an konsumfreien Treffpunkten für junge Eltern, dann soll Raum dafür geschaffen oder bestehender Raum dafür genutzt werden. Schwerpunkt auf Grillenberg und Hernstein.
- Handwerk/Kleinproduktion/Werkstätten: Angesichts der land- und forstwirtschaftlich geprägten Geschichte eines jeden Ortsteils, sollen solche Nutzungen überall möglich sein.
- Büro/Coworking: Grillenberg ist mit seinem Dorf-Office erfolgreicher Pionierstandort; das Konzept kann dort perfektioniert und bei Bedarf ausgebaut werden.
- Beherbergung, Hotellerie: Tourismus spielt für die Marktgemeinde insgesamt eine nur untergeordnete Rolle; mit dem Schloss Hernstein gibt es einen überregional wichtigen Betrieb.
- Sport und Freizeit: Sind entweder auf verschiedenen Sportplätzen bzw. in der freien Natur in jeder Ortschaft möglich; ein wichtiger Teil des Hernsteiner „Gesamtpakets“.

17/20

MASSNAHME: Nicht alle, aber wesentliche hier beschriebene Aspekte werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans gewürdigt. Insofern ist der neue Bebauungsplan die hier zu nennende „Maßnahme“.

7 Fokus: Ortsmitte

Es kann in der Marktgemeinde mit ihren 7 Ortschaften nicht die eine Ortsmitte geben. Einige Ortsteile haben baulich und gestalterisch klar erkennbare Ortsmitten, andere haben aufgrund ihrer Entwicklung keinen klar definierten Bereich, der als Ortsmitte definiert werden könnte. Es ist nicht das Ziel, überall eine gestaltete Ortsmitte zu schaffen, wo sie noch nicht vorhanden ist. Denn primär will die Marktgemeinde hier keine räumliche definierte Ortsmitte, sondern den Erhalt einer sozialen, sprich menschlichen Mitte fördern. Dies gilt für jede Ortschaft und die Marktgemeinde insgesamt. Dafür braucht es ebenso Räume, es kann sich aber um Vereinslokale, Gasthäuser, Sportstätten oder multifunktional nutzbare Räume handeln, in denen die soziale Mitte gelebt wird. Für die Menschen in der Marktgemeinde soll es bewusst verschiedene „Mitten“ geben, in die sie sich begeben und mit denen sie sich identifizieren können.

In baulicher Hinsicht zeichnen sich viele der Ortschaften weniger durch eine „Mitte“ aus, sondern durch ihren durchwegs sehr gepflegten und

gestalteten Straßenraum und/oder durch öffentliche Plätze, die ebenso gepflegt und gestaltet sind. Eine wesentliche Rolle kommt hier den Verschönerungsvereinen in den Ortsteilen zu. Mancherorts ist es schwierig für diese Vereine, neue und motivierte Mitglieder zu finden, die sich gemeinsam mit den anderen um den öffentlichen Raum kümmern. Verschönerungsvereine gibt es in vielen Gemeinden, das Engagement und die Arbeit in Hernstein war bislang aber herausragend.

MASSNAHME: Mitgliederoffensive für die Hernsteiner Verschönerungsvereine.

8 Fokus: Leerstände

Die Anzahl der leerstehenden Gebäude und solcher, die heute schon untergenutzt sind oder in absehbarer Zeit zu einem Leerstand werden, ist in der Marktgemeinde erheblich. Die Kombination aus leerstehenden Wohngebäuden, Geschäftslokalen, Gastronomiebetrieben oder Betriebsgebäuden kann mehrere unangenehme Folgen haben: Die bauliche und damit auch die soziale Mitte einer Ortschaft bekommt Löcher und Risse; Leerstände wirken sich negativ auf Erscheinungsbild und Atmosphäre aus, wenn der Verfall offensichtlich wird; nebeneinander liegendes Leerstände und Brachflächen sind beliebte Spekulationsobjekte für Investoren. Oftmals finden sich solche Objekte in den inneren Bereichen der Ortschaften, also gerade dort, wo man mittendrin wohnen/leben/arbeiten könnte.

Im Sinne einer nachhaltigen und gesamthaften Entwicklung will sich Hernstein nicht darauf beschränken, neuen Wohnraum nur auf neuen Flächen zu schaffen, sondern einen gewissen Anteil durch die Wiederbelebung von Leerständen zu decken. Dafür ist ein langer Atem notwendig, weil es kein Patentrezept gibt, wie man dabei vorgeht und es auch keinen Zwang durch Abgaben oder Gesetze gibt. Hier ist eine langfristige und kleinteilige Vorgehensweise gefragt; die Marktgemeinde will die ersten Schritte in diese Richtung setzen.

MASSNAHMEN: Erhebung aller Leerstände, untergenutzten Objekte und absehbarer Leerstände; Aufbau eines Leerstandsmanagements (Aufbau und Pflege einer Leerstandsdatenbank, Ansprache und Motivation von Eigentümer:innen etc.); Einrichtung einer Leerstandsarbeitsgruppe mit Leerstands-Lotsen für jede Ortschaft.

9 Fokus: Gastronomie

19/20

Die Marktgemeinde nimmt die Idee der „sozialen Mitte“ ernst. Ein wesentlicher Bestandteil für eine solche gemeinschaftliche Mitte wäre das Gasthaus. Ein solches ist nicht mehr in jeder Ortschaft vorhanden bzw. haben einige Betriebe nur eingeschränkten Betrieb oder ein altersbedingtes Ablaufdatum. Vereine und Feuerwehren können dieses eingeschränkte Angebot bis zu einem gewissen Grad kompensieren; aber auch von ihnen kommt der dezidierte Wunsch, ein Gasthaus in der eigenen Ortschaft zu haben. Viele Vereine brauchen „den Wirt“, um Räumlichkeiten für Treffen oder Veranstaltungen zu haben; gleiches gilt für die Pfarre (Taufe, Kommunion, Hochzeit, Begräbnis). Es besteht kein Zweifel daran, dass ein (neues) Gasthaus von den Aktiven in Hernstein unterstützt und frequentiert werden würde. Man ist sich auch dessen bewusst, durch Vereins- oder Feuerwehrfeste keine zu große Konkurrenz zum Wirt sein zu dürfen. Allerdings steht Hernstein vor dem Problem wie etliche andere Gemeinden im Lande, nämlich geeignete und willige Pächter zu finden; zugleich kann die Gemeinde nicht Betreiber bzw. Investor sein. Deswegen sind ungewöhnliche Maßnahmen notwendig.

MASSNAHME: Wirtshausoffensive starten! Überregionale Werbekampagne „Dorf sucht Wirt“ inkl. Pächter-Casting o.ä.

10 So geht es weiter

Das Leitbild haben wir einem gemeinsamen Prozess erarbeitet. Der Beschluss des Leitbildes im Gemeinderat ist für uns nicht das Ende dieses Prozesses, es ist der Beginn. Es gilt, das Leitbild mit Leben zu füllen und so im Interesse unserer Marktgemeinde an der weiteren positiven Zukunft unserer Gemeinde zu arbeiten. Wie bereits die Entwicklung des Leitbilds selbst wird auch das nur dann gelingen, wenn die ganze Dorfgemeinschaft daran mitarbeitet.

Es gilt, die in den Fokus gerückten Themen: Ortschaften, Ortsmitte, Leerstände und Gastronomie, aber auch weitere, aus dem Leitbild ableitbare Themen offensiv anzugehen und Ideen zu finden, die die es lohnt zu versuchen, ohne dabei aber die Möglichkeiten und Fähigkeiten der Gemeinde zu überfordern. Die nächsten Schritte dabei werden sein:

Wir tragen das Leitbild hinein die Bevölkerung.

- Wir erarbeiten für neu zugezogene Hernsteinerinnen und Hernsteiner einen ‚Dorfleitfaden‘, der informieren soll und gleichzeitig das Einleben im Dorf erleichtern soll.
- Wir arbeiten am Bebauungsplan und binden dabei die betroffene Bevölkerung ein.
- Wir richten eine Arbeitsgruppe zum Thema ‚Leerstand‘ ein, die dauerhaft bestehen soll.
- Gemeinsam mit den Verschönerungsvereinen starten wir mit der ‚Sitzbankerlaktion‘ den Versuch, neue Mitglieder für die Vereine zu gewinnen. Gleichzeitig werden wir die Bedeutung der Vereine in unseren Medien (Homepage, Bürgermeisterbrief) darstellen.
- Wir treten in Kontakt mit den Besitzern von leerstehenden Wirtschaftshäusern und denken zusammen über Ideen nach, wie eine Zukunftsperspektive ausschauen könnte.
- Wir denken gemeinsam mit den bestehenden Nahversorgern über unterstützende Möglichkeiten zur Absicherung dieser nach.