



ANKOMMEN & BLEIBEN

“Als Wohnregion gemeinsam wachsen”

AUSGANGSLAGE

Was sind die größte Herausforderungen in Strudengau Nord?

Welche Trends gibt es in naturgeprägten Regionen?

Welche Trends könnte Strudengau Nord folgen und wie könnten die Stärken maximiert werden?

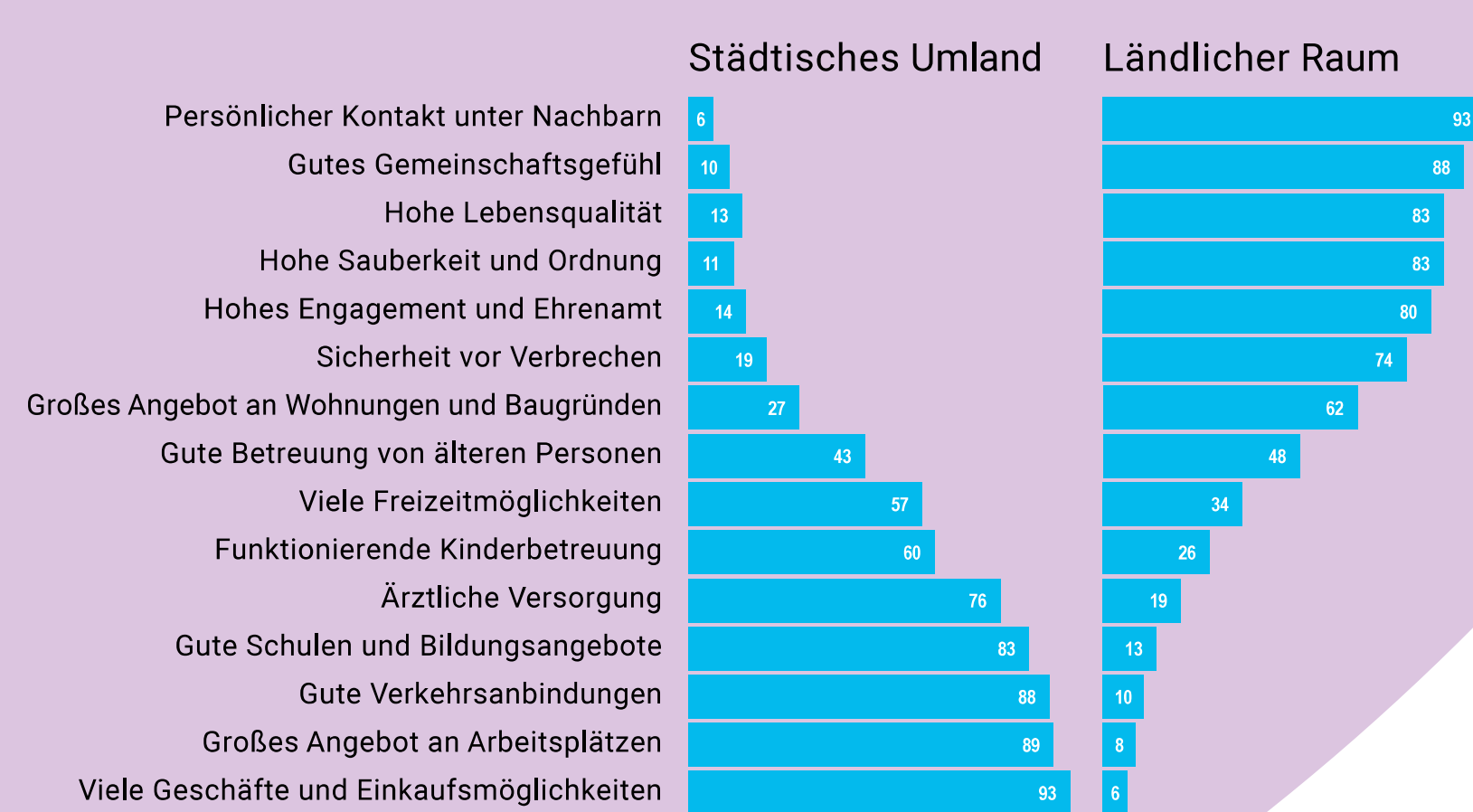
Das Strudengau Nord steht vor Herausforderungen wie **Zersiedelung, Abwanderung und Leerständen**.

Gleichzeitig bietet die großflächige und reizvolle Naturlandschaft der Region ein enormes Potenzial, denn **Wohnen in der Natur ist der Traum** vieler Stadtbewohner:innen. Dennoch finden nur wenige Menschen Zugang zu einem Leben im Grünen.

Genau hier können die Gemeinden des Projektgebietes ansetzen, indem sie ein leicht zugängliches Leben in der Natur bieten.

Laut einer Umfrage aus dem Jahr 2016 wollen mehr als die Hälfte der Österreicher:innen **lieber am Land als in der Stadt** wohnen. Eine große Mehrheit wünscht sich ein Wohnort, der **sehr ruhig liegt**. Sogar der Jugend ist die **Nähe zur Natur** wichtig (zusätzlich zu **schnellem Internet** und flexiblen **Mobilitätsangeboten**)*.

Die untenstehende Umfrage (von IMAS-Institut, 2019) unter Frauen ab 16 Jahren in Oberösterreich zeigt, dass sie viele Vorteile schätzen, welche das Strudengau Nord zu bieten hat.



*Regionalmanagement Oberösterreich. (2021). Urbane Qualitäten für ländliche Regionen.

LEITBILD

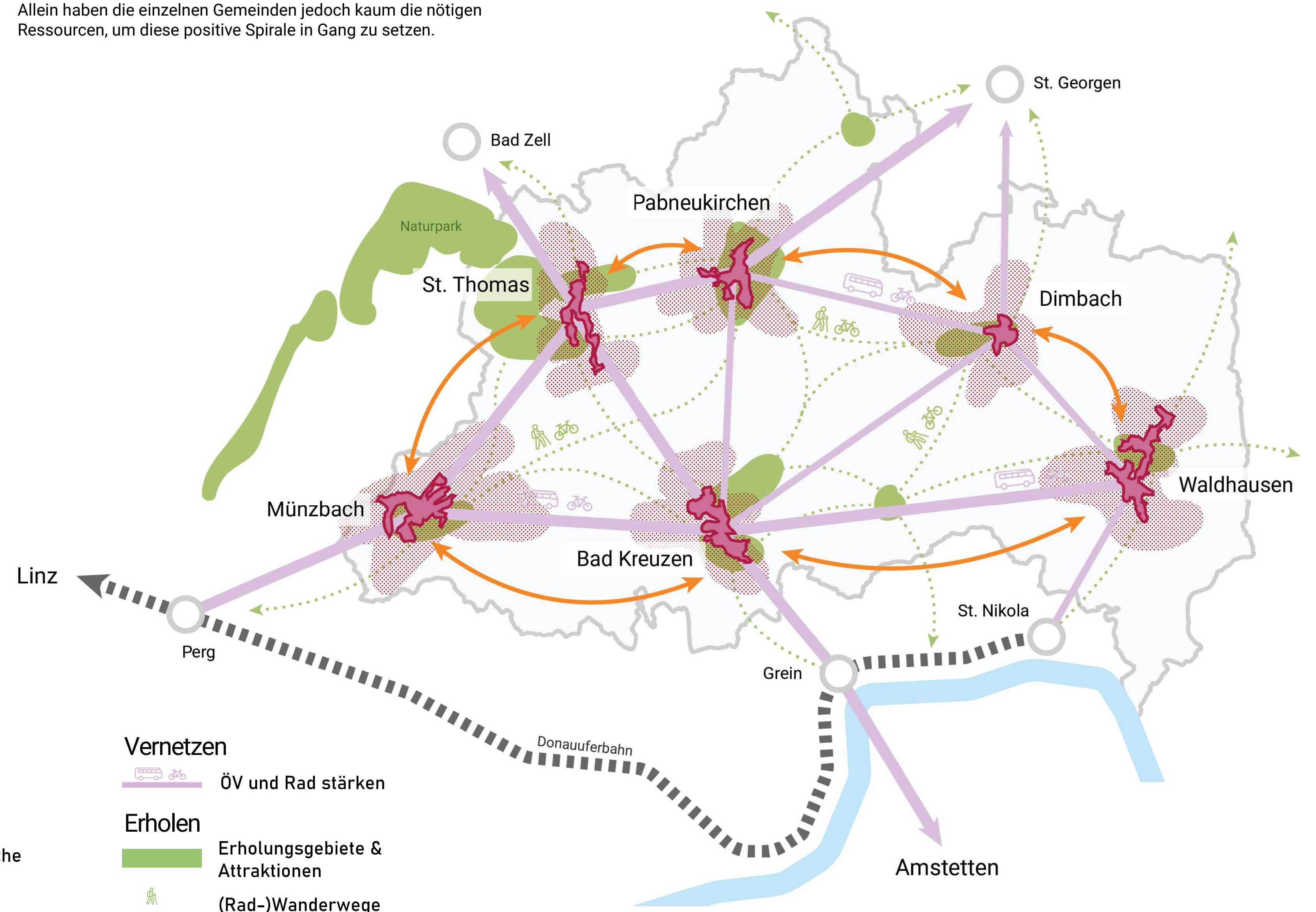
Die Gemeinden des Projektgebietes kämpfen mit stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungszahlen. Es gilt, eine Abwärtsspirale zu verhindern, bei der durch den Bevölkerungsrückgang auch Angebote und Infrastruktur schwinden.

Ziel ist es, in eine Aufwärtsspirale zu gelangen, bei der die Lebensqualität mitwächst. Es soll ein moderates Wachstum von ca. 10% in den nächsten 15 Jahren durch gezielte Maßnahmen erreicht werden.

Allein haben die einzelnen Gemeinden jedoch kaum die nötigen Ressourcen, um diese positive Spirale in Gang zu setzen.

Eine polyzentrische Struktur mit starken, spezialisierten Zentren soll entstehen, die Angebote (z.B. ein Sportzentrum, einen Gewerbeplatz oder ein Ärztezentrum) an zentralen Standorten bündeln. Dies ermöglicht einen effizienten Ausbau von Angeboten und Infrastrukturen, eine wirtschaftliche Nutzung der Ressourcen und ein nachhaltiges Wachstum.

So soll erreicht werden, dass mehr Menschen **ankommen und bleiben**.



Legende Leitbildkarte

Kooperieren

→ Zusammenarbeit

Wohnen & Arbeiten

→ Zentrum - Siedlungsfläche

→ Siedlungsbegrenzung

Vernetzen

→ ÖV und Rad stärken

Erholen

→ Erholungsgebiete & Attraktionen

→ (Rad-)Wanderwege

ZIELE & MAßNAHMEN

Bevölkerungswachstum +10% bis ins Jahr 2040



Wohnen & Arbeiten

Wohnen und Arbeiten sind im Rahmen dieses Leitbildes die zentralen Elemente, welche im Strudengau Nord wachsen sollen. Wohn- und Arbeitsflächen sollen in und um den Hauptorten konzentriert werden, um Ressourcen effizient zu nutzen und kurze Wege zu schaffen.

Um verschiedene Präferenzen zu berücksichtigen, sollen diverse Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten in den unterschiedlichen, bestehenden Siedlungsräumen angeboten werden.



Erholen

Der Begriff „Erholen“ umfasst Aktivitäten von passivem Verweilen bis zu Sport und Freizeitgestaltung, die sowohl der lokalen Bevölkerung als auch Touristen zugutekommen. Eine naturnahe Gestaltung, zusammen mit der Ausbau von Rad- und Wanderwegen fördern den Zugang zur Natur und vernetzen Freizeitmöglichkeiten.

Dabei sollen Gemeinschafts- und Ruhebedürfnisse gleichermaßen berücksichtigt werden.



Vernetzen

Eine polyzentrische Region erfordert eine nachhaltige Infrastruktur, die die Mobilität zwischen den Zentren durch Fahrrad und ÖV fördert. Ziel ist eine schnelle und effiziente Erreichbarkeit, um die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden zu stärken, Betriebe besser zu vernetzen und das regionale Angebot für Einwohner zugänglicher zu machen.

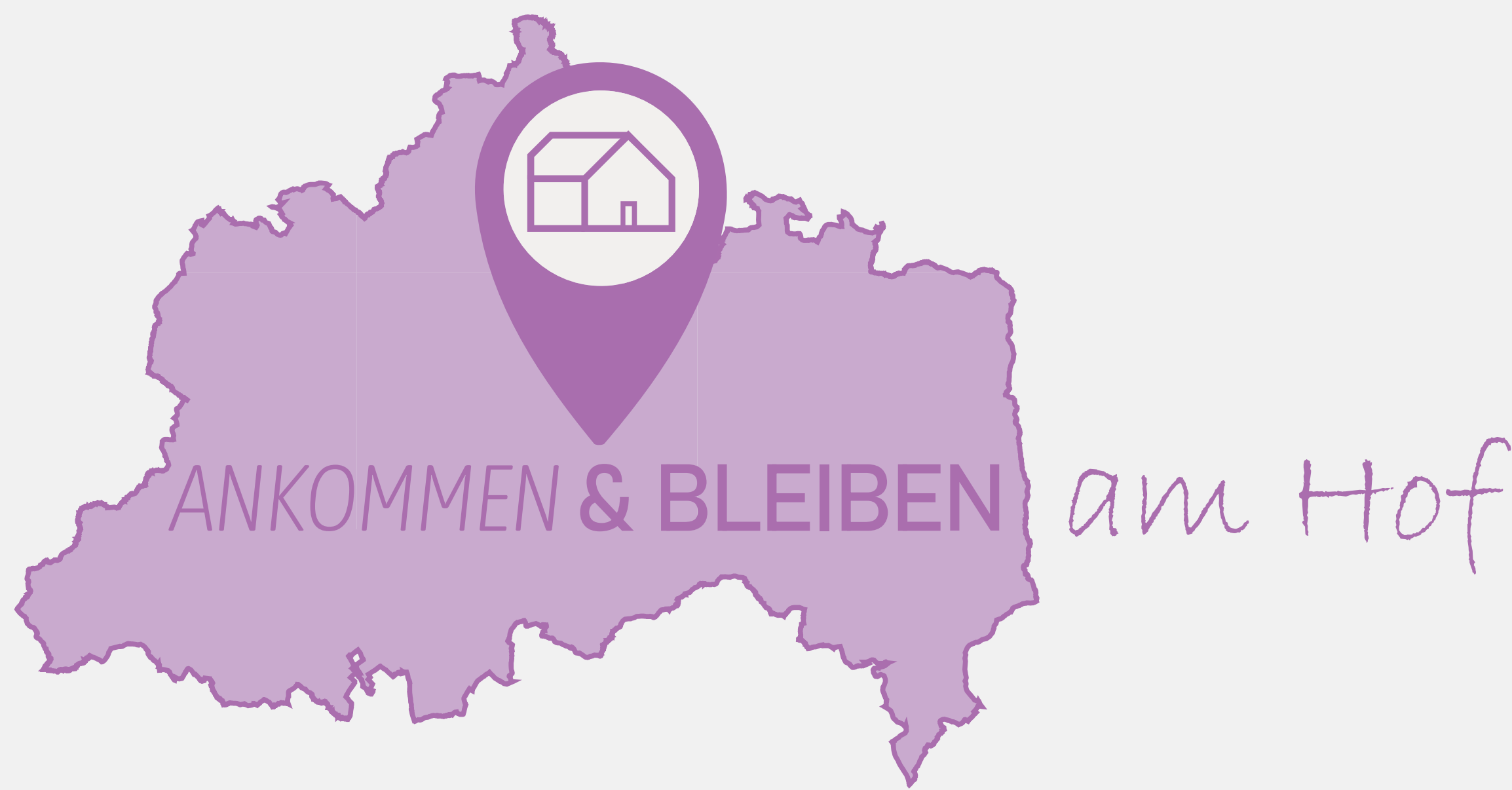


Kooperieren

Kooperieren bedeutet die enge Zusammenarbeit der sechs Gemeinden, um ihre individuellen Stärken zu bündeln und Schwächen auszugleichen.

Jede Gemeinde soll ihre spezifischen Schwerpunkte weiterentwickeln, um gemeinsam ein polyzentrisches Netzwerk zu schaffen, in dem sich die Gemeinden gegenseitig ergänzen. Diese Kooperation ermöglicht eine wirtschaftliche und effiziente Bereitstellung sowie den Ausbau der regionalen Angebote.

Hauptziele	Hauptorte als Regionalzentren stärken			Attraktive Region für Freizeit & Tourismus ausbauen		Erreichbarkeit zwischen und in den Zentren nachhaltig sicherstellen			Stärken bündeln durch verstärkte Zusammenarbeit der Gemeinden	
Unterziele	1.1 Hauptorte verdichten & Bauland mobilisieren	1.2 Aufenthaltsqualität in den Ortskernen verbessern	1.3 Zentrumsnahe Höfe erhalten und weiterentwickeln	2.1 Ausbau & Attraktivitätssteigerung Erholungs- & Freizeitangebot	2.2 Kulturlandschaft für die Zukunft sichern	3.1 Hochwertiges Landesstraßennetz zur Vernetzung bieten	3.2 Stärkung des ÖV	3.3 Stärkung des Fahrrades & E-Bikes	4.1. Rahmenwerk für Zusammenarbeit definieren	4.2 Interkommunale Projekte fördern
Maßnahmen	1.1.1 Siedlungsgrenzen definieren und Wachstumsflächen ausweisen	1.2.1 Begegnungszonen einführen & gestalten	1.3.1 Zentrumsnahe Höfe definieren	2.1.1 Regionales Wanderwegkonzept (Themenwanderwege) ausarbeiten	2.2.1 Interkommunales Naturschutzleitbild erarbeiten	3.1.1 Straße Pabneukirchen - Dimbach zur Landesstraße aufwerten	3.2.1 Busnetz neukonzipieren	3.3.1 Radroutenkonzept ausarbeiten	4.1.1 Interkommunales Gremium gründen	4.2.1 Standortsicherung für gemeinsame Projekte
	1.1.2 Immobilienplattform für Leerstände erstellen	1.2.2 Aktive Erdgeschossnutzung fördern	1.3.2 Beratungsstelle für Hofnutzung einrichten	2.1.2 Barrierefreie Erholungsangebote ausbauen	2.2.2 Landschaftselemente entlang Wildtierkorridoren ausbauen		3.2.2 Verbindungen in die umliegenden Regionen schaffen	3.3.2 Bike-Sharing-Angebot bereitstellen	4.1.2 Kommunikationsbasis festlegen	4.2.2 Regionale Flächenmanagement-Datenbank erstellen
	1.1.3 Ungeeignetes Bauland rückwidmen		1.3.3 Klare Kriterien für Sonderausweisungen erarbeiten	2.1.3 Jugendfreizeitanlage planen	2.2.3 Extensivierungskonzept erstellen		3.2.3 Bedarfsverkehr als Ergänzung zum Linienverkehr etablieren		4.1.3 Kooperationsfelder auswählen	4.2.3 High-Speed Internet gemeinsam vorantreiben
	1.1.4 Baulandsicherungsverträge bei neuen Baulandwidmungen		1.3.4 Pilotprojekt für erweiterte Hofnutzung initiieren und begleiten						4.1.4 Kooperationsform auswählen	
	1.1.5 Höhere Baudichten ausweisen									



LEITPROJEKT

Herausforderung:

- Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe
- Verpachtete Feldern
- Leerstehende Höfen
- Verlust traditionelle Landschaftsbild

Herausforderung:

- Geplantes Wachstum benötigt Platz
- Diverse Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen
- Veränderte Wohn- und Arbeitsbedürfnisse durch digitaler Wandel

Lösungsansatz:

Ankommen & Bleiben am Hof

Landwirt:innen unterstützen

Die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten bieten als ergänzendes Einkommen eine Chance für landwirtschaftliche Betriebe.

Baukulturelles Erbe erhalten

Die Höfe sind ein wichtiges kulturelles Erbe der Region. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten stellen das Fortbestehen dieser Bauten sicher.

Attraktive Wohnformen schaffen

Ein diverses Angebot an naturnahen und ruhigen Wohnformen tragen zu einer attraktiven Region für eine Vielfalt an Menschen bei.

Zersiedelung eindämmen

Die Nutzung bestehender Gebäude und Infrastruktur reduziert den Bedarf für Neubauten im Grünen.

Leerstehende Höfe beleben

Leerstehende Höfe bieten besonders viel Potenzial. Das Ermöglichen und Fördern zusätzlicher Nutzungen trägt dazu bei, Leerstände zu reduzieren.

Arbeitsstätten neu denken

Telearbeit und Digitalisierung ermöglichen flexible Wohn- und Arbeitsformen, wodurch das Wohnen auf dem Land noch attraktiver wird.

KONZEPTIDEE

Mit Ankommen und Bleiben am Hof sollen für das geplante Wachstum zusätzliche Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten auf den Hofstätten geschaffen werden.

Welche Vorteile haben zusätzlichen Nutzungen am Hof für Strudengau Nord?

Durch zusätzlichen Nutzungen sollen Landwirt:innen weitere Einkommensmöglichkeiten erhalten, welche sie beim **Weiterführen ihres landwirtschaftlichen Betriebs** unterstützen sollen. Dies trägt wiederum zum **Erhalt der Höfe** als auch der **kleinstrukturierten Landwirtschaft** bei, beides prägende Elemente für das Landschaftsbild.

Durch die teilweise oder vollständige Umnutzung der Höfe können **attraktive Wohn- und Arbeitsräume** im ländlichen Raum geschaffen werden. Dabei wird in **bestehende Infrastrukturen und Gebäude investiert** anstatt neue Siedlungsflächen ausgewiesen und somit die **Zersiedelung eingedämmt**.

An wen ist Ankommen und Bleiben am Hof gerichtet?

Angesichts der Tatsache, dass viele Einzelhöfe allein durch landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr vermietbar sind, sollen die zusätzlichen Nutzungen insbesondere den **Landwirt:innen** entgegenkommen. So soll ihnen die Möglichkeit gegeben werden, zusätzliches Einkommen zu generieren. Die neuen Wohn-, Arbeits- und Freizeitangebote sollen dazu einen Mehrwert für die **ganze Gemeinde** schaffen als auch **neue Einwohner:innen** als auch **Tourist:innen** anlocken.

Welche zusätzlichen Nutzungen können in Höfen untergebracht werden?

(Alternative) Wohnformen

Eigentumswohnen
Mehrgenerationenhaus
Mietwohnungen
Privatzimmervermietung
Wohngemeinschaften
Kreative-Residenzen
Co-Living für Remote Worker

In den letzten Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße deutlich gesunken und viele junge Menschen können sich kein Einfamilienhaus mehr leisten. Deshalb steigt wiederum das Interesse an kleineren und flexibleren Wohnmöglichkeiten. Alternative Wohnformen an Höfen kombinieren die Vorteile eines Einfamilienhauses (Ruhe, Raum, Natur) mit den Vorteilen einer dichten Bebauung (Effizienz, Gemeinschaft, Kosteneinsparung).

Referenzprojekt:
Co-Housing Belehof, Gemeinde Regau OÖ
Webseite: <https://www.belehof.at>



Wohnen + Soziale Leistungen

Kinderbetreuung
Räumlichkeiten für Vereine
Jugendzentrum
Waldschule
Erwachsenenbildung
Betreutes Wohnen

Die Integration von sozialer Infrastruktur und Wohnen in landwirtschaftlichen Betrieben bietet eine Lösung für den demografischen und wirtschaftlichen Wandel. Damit werden viele Felder wie Gesundheit, Pflege, und Bildung aufgegriffen.

Referenzprojekt:
Rabingerhof Zweite Heimat, Kärnten
Webseite: www.rabingerhof.at



Wohnen + Arbeiten

Büro-Vermietung
Handwerkstätte
Co-Working
Gasthaus
Atelier

Der Wirtschaftswandel und die Digitalisierung haben die Arbeitswelt in den letzten Jahrzehnten grundlegend verändert. Landwirtschaftliche Gebäude könnten nicht nur für klassische Arbeitsräume wie Büros genutzt werden, sondern bieten großes Potenzial für neue Nutzungen. Eine kreative Neugestaltung bestehender Höfe kann Bewohner:innen anziehen, die mit ihren Ideen und Projekten die gesamte Gemeinde bereichern.

Referenzprojekt:
Coconat Co-Working & Retreat, Brandenburg Deutschland
Webseite: <https://coconat-space.com>



FOKUSRAUM

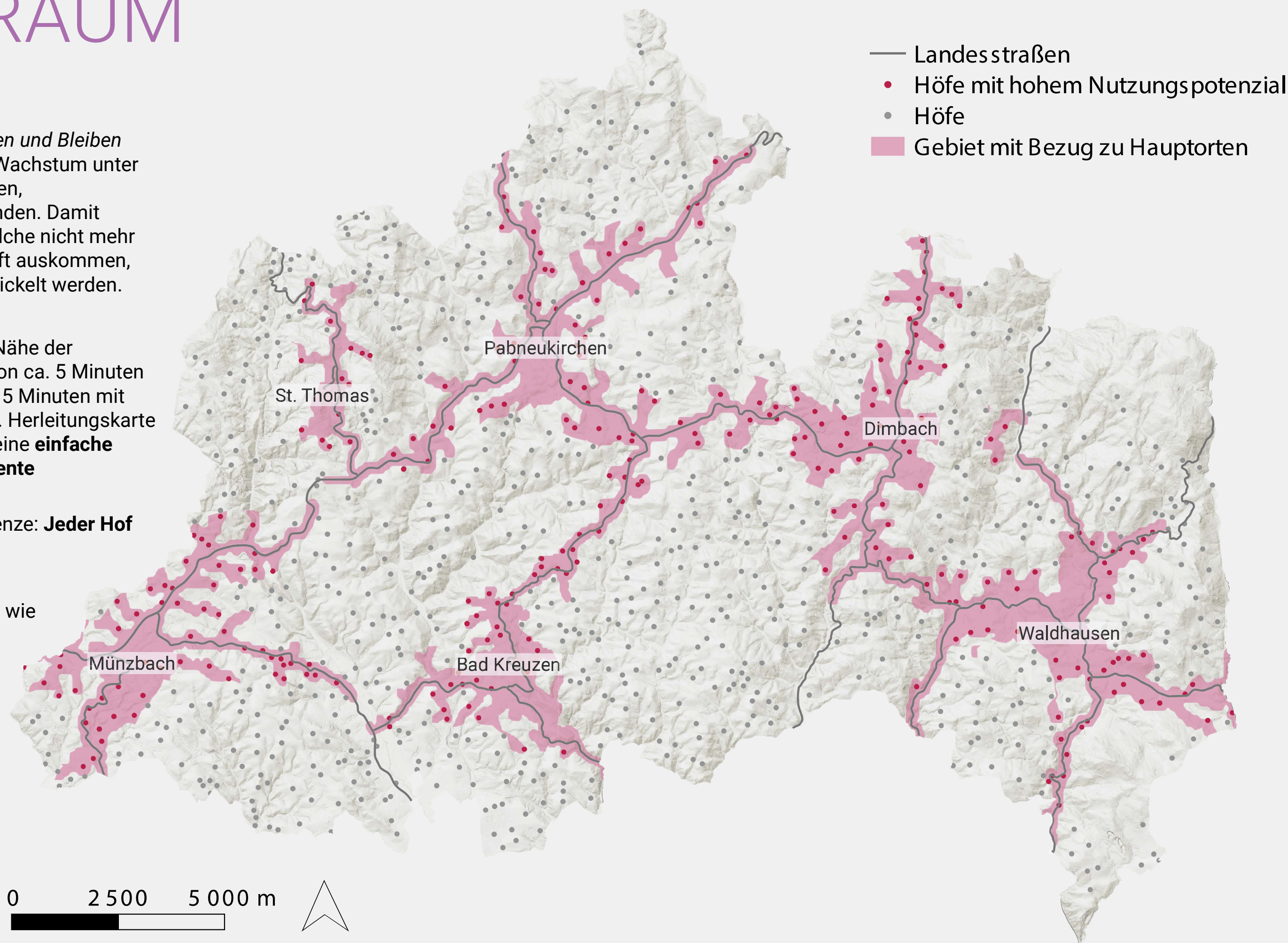
Leitprojektkarte

Mit dem Leitprojekt *Ankommen und Bleiben am Hof* soll das angestrebte Wachstum unter anderem auf gut erschlossenen, zentrumsnahen Höfen stattfinden. Damit sollen insbesondere Höfe, welche nicht mehr allein durch die Landwirtschaft auskommen, weitergenutzt und weiterentwickelt werden.

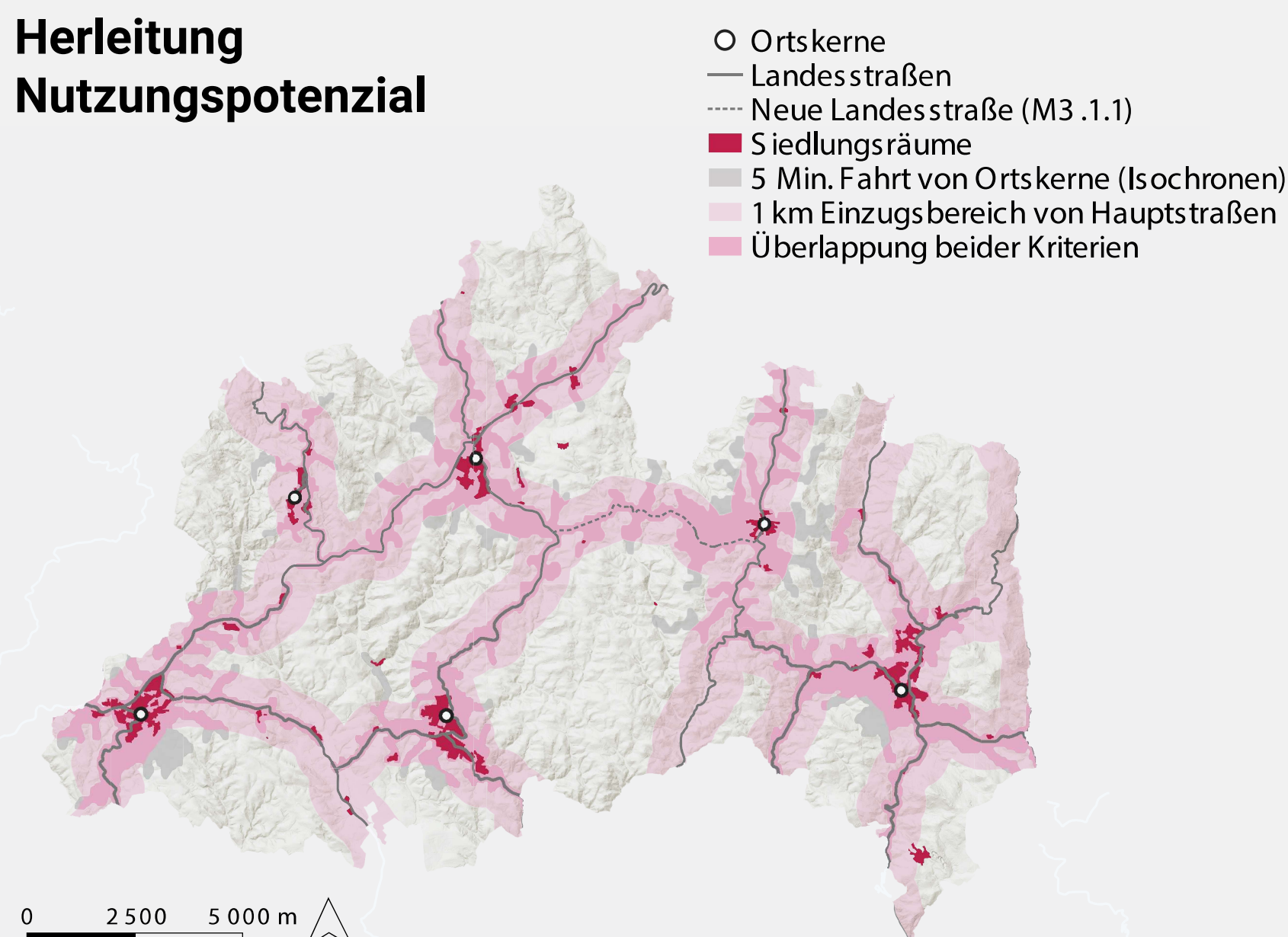
Vorteilhaft sind Lagen in der Nähe der Hauptachsen und innerhalb von ca. 5 Minuten Fahrt mit dem Auto oder ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad der Ortskerne (s. Herleitungskarte Nutzungspotenzial). So wird eine **einfache Erreichbarkeit** und eine **effiziente Erschließung** gewährleistet.

Das ist jedoch keine harte Grenze: **Jeder Hof ist ein Einzelfall!**

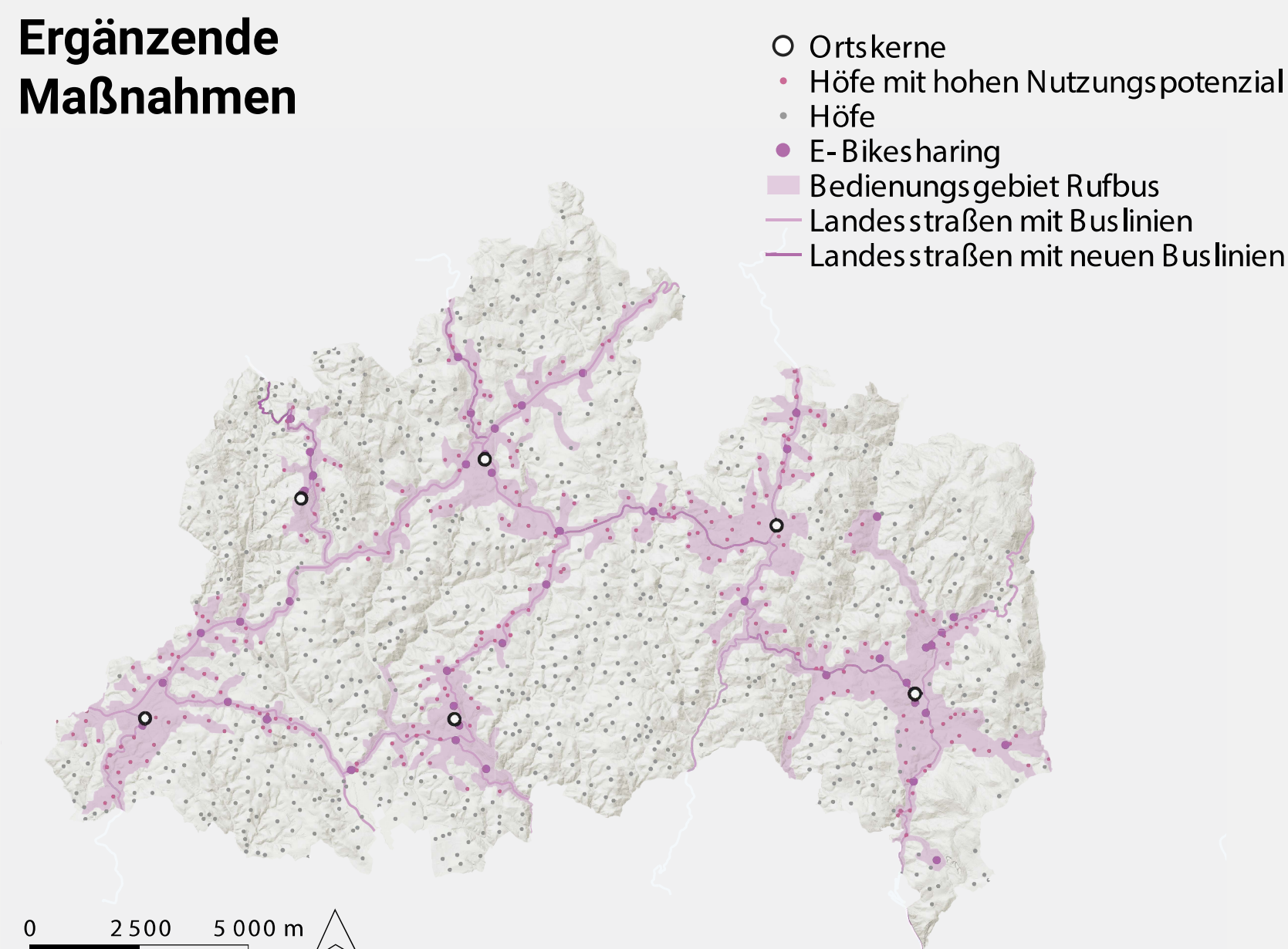
Mit zusätzlichen Maßnahmen wie einem Rufbus, ausgebautem ÖV-Angebot und einem E-Bikesharing soll eine **nachhaltige und komfortable Mobilität** an den weiterentwickelten Höfen angeboten werden (s. Karte Ergänzende Maßnahmen).



Herleitung Nutzungspotenzial



Ergänzende Maßnahmen



UMSETZUNG

Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden

Die Gemeinden spielen eine entscheidende Rolle bei der Weiterentwicklung der Höfe. Insbesondere können sie die Rahmenbedingungen schaffen, um privaten Akteuren die Umsetzung von Projekten zu erleichtern und attraktiv zu gestalten. Dazu gehören Maßnahmen wie Öffentlichkeitsarbeit, die Vereinfachung von Förder- und Genehmigungsprozessen sowie die Erschließung der Höfe mit geeigneter Infrastruktur.

Die Betreuung von Pilotprojekten bietet die Gelegenheit, neue Prozesse und Ideen zu testen, Vertrauen aufzubauen und das Interesse der Gemeinschaft zu stärken.

Rechtliche Grundlagen

Die österreichische Gesetzgebung bietet bereits heute einen relativ großen Handlungsspielraum für erlaubte Nutzungen von Höfen im Grünlandgebiet. Viele der vorgeschlagenen Nutzungen sind unter den aktuellen Vorschriften zulässig. Dennoch würden bestimmte Nutzungskombinationen sowie dichtere Bebauungen Sonderausweisungen erfordern, die im Einzelfall ausgestellt werden müssten.

Um innovative Projekte langfristig zu erleichtern und attraktiver zu gestalten, wäre eine Erweiterung des Gesetzes sinnvoll – beispielsweise durch die Einführung einer Sonderwidmungskategorie für geeignete Hofstätten.

