



Der Überlebenskampf der steirischen Hauptplätze und Ortskerne wird härter

KLIZ/POTOTSCHNIG, STANDORT-MARKT, APA/FÖHRINGER

## Die Forderungen des Gemeindebunds

**Verantwortung für Eigentum:** Wer ein Haus oder Grundstück leer stehen lässt, soll künftig stärker zur Verantwortung gezogen werden. Eigentümer sollen Leerstände aktiv nutzen oder weitergeben.

**Umbau statt Abriss:** Alte Gebäude sollen leichter reaktiviert werden können. Ziel: weniger Bürokratie, mehr Wohnraum.

**Leerstands-Manager:** Die Gemeinden sollen systematisch Leerstände erfassen und neue Nutzungen entwickeln. Dafür soll es von Bund und Land gezielte Unterstützung geben.

Von Eva Brutmann

Die steirischen Gemeinden trifft das Thema Leerstand nicht erst seit gestern. Hannes Lindner vom Beratungsunternehmen Standort und Markt nennt Beispiele: Gerade im Hinterland von Neumarkt, im Raum St. Peter-Freienstein oder in der Mur-Mürz-Furche sei man mit massivem Bevölkerungsrückgang und schwindender Nahversorgung konfrontiert. Die Ursachen dafür sind lange bekannt: kleinteilige Gemeinden, geringe Einzugsgebiete, jahrzehntelange Zersiedelung.

„Das ist keine neue Erkenntnis – wir haben es zu lange laufen lassen“, sagt Lindner. Für einen Vollortstinent-Nahversorger brauche es zum Beispiel mindestens 1500 bis 3000 Menschen im Einzugsgebiet – eine Zahl, die viele Regionen in der Steiermark heute nicht mehr erreichen.

Leerstehende Gebäude haben spürbare Auswirkungen auf Ortsbild, Gemeinschaftsleben und wirtschaftliche Perspektiven. Für den Österreichischen Gemeindebund ist klar: Eigentum darf nicht zum Dauerproblem werden. Wer über Jahre hinweg Häuser oder gewidmete Flächen leer stehen lässt, entzieht der Gemeinde nicht nur Raum, sondern auch Entwicklungschancen.



Umsetzung gefragt: Johannes Pressl

Ein zentrales Hindernis bei der Wiederbelebung dieser Bausubstanz liegt laut Gemeindebund-Präsident Johannes Pressl im geltenden Baurecht. Umbauten würden oft an Vorschriften scheitern, die auf heutige Neubauten zugeschnitten sind – etwa bei Raumhöhen oder fehlenden Stiegenhäusern. Pressl fordert daher eine moderne Umbauordnung, die insbesondere in der Steiermark viele bestehende Gebäude mit vertretbarem Aufwand wieder nutzbar

# Gemeindebund will Reform für Ortskerne

Verwaiste Gebäude und das Ausbluten der Nahversorgung sind längst Realität. Der Gemeindebund fordert Maßnahmen.

machen würde. Auch bei Denkmalschutz, Nutzungsänderungen oder energetischen Vorgaben brauche es mehr Spielraum – Ziel sei Nutzbarmachung statt Abriss.

In zahlreichen Regionen des Landes ist die klassische Nahversorgung inzwischen nicht mehr wirtschaftlich darstellbar. Der Gemeindebund setzt daher auf neue Wege – insbesondere auf Hybridmodelle: kleinere Nahversorger mit Personal am Vormittag und digitalem Zutrittssystem rund um die Uhr. Diese „Digi-Läden“ seien keine Zukunfts-

vision, sondern bereits Realität, betont Pressl. Entscheidend sei jedoch, dass diese Lösungen nicht nur funktionsfähig, sondern auch niemanden ausschließen – insbesondere ältere Menschen müssten zu fixen Zeiten weiterhin persönliche Ansprechpartner vorfinden.

Konkrete Beispiele wie Nah&Frisch-Hybridläden, ADEG-Märkte mit digitaler Erweiterung oder 24-h-Hofläden zeigen, dass es funktioniert – wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Auch Standortberater Hannes Lindner hält hybride Konzepte für einen praktika-

blen Weg, gerade in kleineren Orten. Die Kombination aus direktem Kontakt und automatisierter Versorgung sei vielerorts die einzige realistische Option.

Wesentlich für die Umsetzung ist allerdings die Frage der Finanzierung. Laut Pressl dürfe die Verantwortung für neue Versorgungsformen nicht allein auf den Gemeinden lasten. Entscheidend sei, dass sich solche Modelle auch wirtschaftlich tragen – etwa durch die Kombination mit Trafik, Post, Gastronomie oder anderen Dienstleistungen unter einem Dach.

**Eine Schlüsselrolle** sieht der Gemeindebund auch bei den Handelsketten. Unternehmen wie M-Preis, Kastner oder Spar hätten bereits Modelle entwickelt, die in kleineren Orten funktionieren. Jetzt brauche es jedoch mehr Bereitschaft, gezielt in ländliche Regionen und Ortskerne zu investieren – und mehr Flexibilität bei Öffnungszeiten.

Lindner warnt in diesem Zusammenhang vor einer Verzerung im Wettbewerb: Wenn automatisierte Shops rund um die Uhr geöffnet haben dürfen, während klassische Betriebe mit Personal an starre Regeln gebunden sind, könne das kleinere Händler unter Druck setzen. Es brauche faire Rahmenbedingungen, um den Konsum nicht zeitlich zu verschieben – und um die Kaufkraft nicht aus den bestehenden Betrieben abzuziehen.

Das es Widerstand gegen die Reformvorschläge gibt, etwa bei Öffnungszeiten oder Zuständigkeiten, bestreitet auch Gemeindebund-Präsident Pressl nicht. Dennoch sei die Bereitschaft zur Diskussion hoch wie nie. Die Vorschläge seien mit Ländern, Bund und Wirtschaft abgestimmt – nun gehe es um die Umsetzung. „Wir werden Druck machen, damit das Thema nicht wieder in der Schublade verschwindet.“



Versäumnisse sichtbar: Hannes Lindner