



## Rahmensetzung

„Was sind baukulturelle Leitlinien?“

„Wie sind diese entstanden?“

„Wie werden diese umgesetzt?“

„Wer ist zuständig für die baukulturellen Leitlinien?“

„Umsetzungsbeispiele“

„Weitere Informationen“

- Überschrift
- Situationsbeschreibung
- Lösungsansatz
- Bekanntnis

1. ANDERS WOHNEN ALS BISHER

- GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN + AKTUELLE TRENDS/THEMEN
- DYNAMIK IN WOHNUNGSLEISTUNGEN  
ESP. ETH IN ANSATZ NR 10  
→ Bsp. WOHNTÜRME  
VERGLEICH
- KULTURZUNDE FÖRDERN/ANSTOSSEN  
→ Bsp. BÜCHER - FREIZEIT

2. LEERSTAND MOBILISIEREN

- LEERSTAND BESTEHEN UNBENUTZT MACHEN
- ATTRAKTIVES UMFELD SCHAFFEN

3. MOBILITÄT

- ÖPNV
- RADVERKEHR / RADKULTUR FÖRDERN
- ES BRAUCHT EINE „EBENSEE-LÖSUNG“
- RUHENDER MOTOR

4. AKTIVE BODENPOLITIK

5. GESTALTUNGSQUALITÄT

- GEMEINDE SEHT MIT GUTEN BEISPIEL WAGEN!
- GEMEINDE LEIST WERT AUF HOHE GESTALTUNGSQUALITÄT

6. SCHÜTZEN UND UNTERSTÜTZEN

- ÖFFENTLICH UND PRIVATGE GEBÄUDE (BESTAND)
- REGIONALER IDEALISIEREN
- SICH AN ORTES

7. LERNEN VONEINANDER

- UMGANG MIT REGIONALER BAUKULTUR
- BEISPIELE ANSCHAUEN

8. NEUBAU/UMBAU

- BESTEHENDE VORSCHRIFTEN UMSETZEN, KONTROLLIEREN, (SANIATIONEN?)
- ? Gebrauchsregeln

9. BAUBERATUNG FÜR BAUWERKER

- MIT ENTWURF (NICHT PLAN REINIG)
- ROLLE ARCHITECTURBERATER?
- KOSTENGÜNTIG + NACHHALTIG

10. KOMMUNIKATION

- GEFÖRDETE BEWAHRUNGSKULTUR
- GUTES FÜR DEN NACHFOLGER
- BEWUSSTSEINERLEBUNG + VERMITTLUNG ...

11. ZUFÜHRUNG ÖFFENTLICHE RÄUME

- Bsp. Plätze

12. BAUKULTUR IST PARTIENÜBERGREIFEND ✓

## **BAUKULTURELLE LEITLINIEN EBENSEE**

1. Ebensee engagiert sich für moderne, qualitativ hochwertige und nachhaltige **Wohnformen**.
2. Ebensee betreibt aktives **Leerstandsmanagement**.
3. Ebensee fördert und bewirbt das **Radfahren** und **alternative Mobilitätsformen** zum PKW.
4. Ebensee bekennt sich zur **aktiven Bodenpolitik**.
5. Ebensee geht mit gutem Beispiel voran. Ebensee legt Wert auf **hohe Gestaltungsqualität**.
6. Ebensee schützt **erhaltenswerte Gebäude** und unterstützt Eigentümer:innen in der Erhaltung.
7. Ebensee sucht und besucht **Vorzeigebeispiele** und schafft Situationen, um das **Lernen voneinander** zu aktivieren.
8. Ebensee informiert über **Bauvorschriften** und setzt diese um inkl. Kontrolle und Sanktionen, wenn nötig. Ebensee bietet frühzeitige **Bratungsmöglichkeiten** für Bauwerber:innen an und arbeitet im Dialog.
9. Ebensee entwickelt ein **Kommunikationskonzept** zu den Themen Bauen, Baukultur und Gemeindeentwicklung.
10. Ebensee geht sorgsam und klug mit der **Gestaltung des öffentlichen Raums** um und plant vorausschauend.
11. Ebensee betreibt die baukulturellen Agenden und die Umsetzung der baukulturellen Leitlinien geeint und **parteiübergreifend**.

### **Anders Wohnen als bisher**

Gesellschaft, Demographie und Lebensumstände haben sich in den letzten Jahrzehnten gewandelt. Wohnformen, Wohnmodelle, Grundrisse und Nutzungsqualitäten haben Aufholbedarf.

Es braucht eine Offenheit gegenüber neuen Trends und Themen. Gemeinschaftliches und leistbares Wohnen, Innenentwicklung und Nachverdichtung tritt bei der jüngeren und älteren Generation in den Vordergrund. Das Besichtigen von Best-Practice-Beispielen hilft bei der Ideenfindung. Ebenso wird ein Anstoßen einer Dynamik im Wohnungs-/Häusermarkt und eine Förderung im Kulturwandel benötigt. Beispielsweise, dass das Einfamilienhaus als sehr gute Wohnform für eine bestimmte Lebensphase gesehen wird.<sup>1</sup>

---

*Ebensee engagiert sich für moderne, qualitativ hochwertige und nachhaltige Wohnformen.*

---

### **Leerstand mobilisieren**

Aufgrund globaler Entwicklungen und vergangener Entscheidungen gibt es einen gewissen Anteil an Leerstand, insbesondere im Ortskern, in Ebensee. Ehemals attraktive Lagen haben ihre Nutzung verloren.

Jeder Leerstand ist gleichzeitig ein Raum mit Potential. Wenn neue Nutzungsideen (abseits des klassischen Handels) gefunden und zukünftige Nutzer:innen motiviert werden, gibt das dem Ortskern einen neuen Aufschwung. Gleichzeitig braucht es ein aktives Management des Leerstands: z.B. Leerstandserhebung, Aktivierung der Eigentümer:innen, Bemühung um Förderungen und Attraktivierung des öffentlichen Raumes.<sup>2</sup>

---

*Ebensee betreibt aktives Leerstandsmanagement.*

---

---

<sup>1</sup> Erste Schritte: Exkursion „Lernen von den anderen“ und Infoveranstaltungen zum Thema Bauen, Wohnen und Mehrgenerationenwohnen (Bsp. Schubertstraße)

<sup>2</sup> Erste Schritte: Auflistung „Masterplan“ (Ortszentrum) + Auflistung der Baugründe gemeinsam mit dem Bauamt + die Gemeinde als Vermittlerin zwischen Angebot und Nachfrage = aktives Leerstandsmanagement

### **Mobil sein**

Die Gemeinde hat Herausforderungen zu lösen, die temporäre Verkehrsüberlastungen, den ruhenden Verkehr, Frequenzsteigerung und Attraktivierung vom öffentlichen Verkehr und das Angebot alternativer Mobilität betrifft.

Es braucht eine für Ebensee maßgeschneiderte Lösung, was die Überlastung und den ruhenden Verkehr betrifft. In Ebensee ist das Fahrradfahren bereits etabliert. Diese Radkultur wird weiter gefördert und der bestehende öffentliche Verkehr und andere Mobilitätsangebote beworben. Hierfür können Veranstaltungen, Aktionen und Vergünstigungen organisiert und durchgeführt werden.<sup>3</sup>

---

*Ebensee fördert und bewirbt das Radfahren und alternative Mobilitätsformen zum PKW.*

---

### **Aktive Bodenpolitik**

Für die Entwicklung der Gemeinde ist es notwendig, strategisch wichtige Immobilien und Grundstücke in den Besitz der Gemeinde zu bekommen. Das sind Flächen aller Art (z.B. auch landwirtschaftliche Grundstücke), die auch zu Tauschzwecken dienen.

Neue Formen der Finanzierung der aktiven Bodenpolitik sind notwendig. Beispielsweise die Struktur einer Genossenschaft, in dem strategischen Partner wie örtliche Banken beteiligt sein können.<sup>4</sup>

---

*Ebensee bekennt sich zur aktiven Bodenpolitik.*

---

---

<sup>3</sup> Geschlossene Bahnhöfe/ÖV Haltestellen sind ein Problem in Ebensee und in der Region. Hier gilt es weiter um eine Sichtbarmachung und Kooperation mit anderen institutionellen Ebenen.

<sup>4</sup> Erste Schritte könnten sein: Jemanden einladen, der:die das in einer Gemeinde/Region bereits umgesetzt haben. Erweiternde Aktivitäten dazu: unnötige Bodenversiegelung vermeiden. Grünraumkonzept: Siehe Örtliches Entwicklungskonzept.

## **Gestaltungsqualität**

Die Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität bei privaten Bauwerbern und beim (Um-)Bau öffentlicher Gebäude ist Aufgabe einer Gemeinde.

Bestehende Instrumentarien in der Gemeinde bezüglich der Qualität der Gestaltung werden eingehalten und ohne Ausnahmen angewendet.<sup>5</sup> Der Architekturbeirat unterstützt in baulich gestalterischen Fragen. Er kommt zum Einsatz, wenn seine Zuständigkeit festgestellt wurde. Die Gemeinde hat in der Baukultur Vorbildfunktion auch für Private. Bei jedem Gebäude soll das Umfeld mitgedacht und geplant werden.<sup>6</sup>

---

*Ebensee geht mit gutem Beispiel voran.*

*Ebensee legt Wert auf hohe Gestaltungsqualität.*

---

---

<sup>5</sup> Baukultur ist auch als ein Prozess zu verstehen: Ideenfindung, Planung, Wettbewerbe, Partizipation, Transparenz, Kommunikation, Materialien, Multifunktionalität, ...

<sup>6</sup> Konkretisierung: Dies gilt nicht nur im Neubau, sondern auch beim Bauen im Bestand, Erweiterungen, Sanierungen. Beim Instandhalten und Pflegen von alten Gebäuden haben kleine Schritte häufig eine große Wirkung. Die Leitlinie einer hohen Gestaltungsqualität soll auch bei der Gestaltung öffentlicher Räume und Grünräume angewandt werden (Aufenthaltsqualität, Witterungsschutz, ...)

### Schützen und unterstützen

Die Gemeinde Ebensee hat einen wertvollen Bestand an historischen, erhaltenswürdigen oder unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden im und außerhalb der Ortskerns aus unterschiedlichen Jahrhunderten/Jahrzehnten. Der ursprüngliche, regionale Baustil, der vor allem im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit von Baumaterialien entstanden ist, ist nur mehr an wenigen Beispielen zu finden.<sup>7</sup>

Erhaltenswerte Gebäude werden durch Bewusstseinsbildung und weitere Maßnahmen geschützt und deren Eigentümer:innen in der Erhaltung unterstützt.<sup>8</sup> Zeitgemäßes Wohnen und Wirtschaften kann auch Platz in alter Bausubstanz finden. Hierfür gibt es zahlreiche Beispiele in der näheren Umgebung und ganz Europa. Bei der Sanierung und Erweiterung ist auf den regionalen Baustil und das Handwerk wert zu legen.<sup>9</sup>

---

*Ebensee schützt erhaltenswerte Gebäude und unterstützt  
Eigentümer:innen in der Erhaltung.*

---

### Lernen voneinander

In jeder Gemeinde steht die Bearbeitung intensiver Zukunftsthemen an. Manchmal fehlt aus unterschiedlichen Gründen die Inspiration und die Vorstellungskraft der Umsetzung von Ideen und Konzepten.

Das Rad muss nicht immer neu erfunden werden. Gelungene Umsetzungen in anderen Gemeinden/Regionen können Grundlage für die eigene Entwicklung und Kommunikation sein. Das Organisieren von Exkursionen, Erfahrungsberichte von Involvierten, Vorträge und das Zusammenbringen von Akteuer:innen ist unter anderem Aufgabe der Gemeinde Ebensee. Dafür braucht es Kommunikation, Aktivierung der Bevölkerung und das Schaffen von Situationen zum Zusammenkommen.

---

*Ebensee sucht und besucht Vorzeigebispiele und schafft Situationen, um  
das Lernen voneinander zu aktivieren.*

---

---

<sup>7</sup> Der unüberlegte Abriss oder eine vereinheitlichende Fassade kann das Umfeld, den Genus Loci, die „Seele des Ortes“ zerstören.

<sup>8</sup> Konkretisierung: Auf Gemeindeebene insbesondere mit Beratungsleistungen, Vernetzung, Wissen, Einbeziehung der Umgebung und öffentlicher Raum, Nutzungsideen, ...

<sup>9</sup> Erste Schritte: Spaziergang wiederholen(wie er schon stattgefunden hat im Rahmen des Projekts „Ebensee, wo willst du hin?“); Inventarliste im Zuge einer Begehung/Spaziergangs mit Expert:innen und Bevölkerung + Kriterien festlegen und kommunizieren + aktives Zugehen auf Eigentümer:innen + Immaterielle Unterstützung (Beratung und Vermittlung)

### **Beratung für Bauwerber:innen**

Das Wissen um die Bauordnung und sonstige Vorschriften ist unterschiedlich hoch bei den Bauwerber:innen. Erst im Verfahren der Baugenehmigung kommt der Bauwerber in intensiven Kontakt mit der Gemeinde.

Die bestehenden Bauvorschriften der Gemeinde sollen leicht zugänglich und niederschwellig verfügbar sein (z.B. auf Website, regelm. Hinweisen in der Gemeindezeitung, Veranstaltungen, ...). Vorausgehende und frühzeitige Bauberatungen können das Planen in eine falsche Richtung abfedern.<sup>10</sup> Das Bauamt ist hierfür eine wichtige Anlaufstelle. Gleichzeitig setzt die Gemeinde bestehende Vorschriften um, kontrolliert und sanktioniert sie und setzt auf externe Beratung, wenn nötig.

---

*Ebensee informiert über Bauvorschriften und setzt diese um inkl. Kontrolle und Sanktionen, wenn nötig.*

*Ebensee bietet frühzeitige Beratungsmöglichkeiten für Bauwerber:innen an.*

---

---

<sup>10</sup> Konkretisierung: Die Bauwerber:innen werden dazu angehalten, nicht mit fertigen Plänen zur Beratung zu kommen, sondern auch mit Entwürfen und Skizzen. Das Bauvorhaben soll diskutiert werden können.

## **Kommunikation**

Gute Kommunikation ist einer der wichtigsten Schlüssel zu guter Baukultur. Dafür sollte die Kommunikation auf 1.000 FüÙe gestellt werden.

Einerseits gilt es z.B. die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu Bauvorhaben klar, verständlich und niederschwellig außerhalb der Gemeindestube zu kommunizieren und andererseits braucht es Konzepte für eine breite Bewusstseinsbildung zum Thema Bauen und Gemeindeentwicklung bei der Bevölkerung. Gute Beispiele und die Personen dahinter vor den Vorhang holen und so Baukultur verständlich machen, könnte ein Vorgehen sein, das auch zum Nachahmen motiviert.<sup>11</sup>

---

*Ebensee findet Wege der Kommunikation zu den Themen Bauen, Baukultur und Gemeindeentwicklung.*

---

## **Aufwertung öffentlicher Raum**

Öffentliche Freiflächen spielen in einer Gemeinde eine große Rolle. Dieser öffentliche Raum und die Außenwirkung der Gebäude machen das Ortsbild einer Gemeinde aus.

Dementsprechend ist die Gestaltung privater Gebäude und Freiflächen auch immer eine Gestaltung des öffentlichen Raumes. Diese „Öffentlichkeit von Privaten“ wird in Ebensee zum Thema gemacht.<sup>12</sup> Ebenso legt Ebensee einen großen Wert auf eine gute Planung und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen.<sup>13</sup>

---

*Ebensee geht sorgsam und klug mit der Gestaltung des öffentlichen Raums um und plant vorausschauend.*

---

---

<sup>11</sup> Erste Schritte könnten sein: „Extrahefterl“ zu den baukulturellen Leitlinien erstellen und an jeden Haushalt verschicken; eine Sonderausgabe der Gemeindezeitung zum Thema Bauen herausgeben; Veranstaltungen zum Thema Bauen; Beratungsstelle für unterschiedliche Zielgruppen; Reflexion des bisherigen Projekts und der Leitlinien

<sup>12</sup> Dazu zählen z.B. Farbe und Form von Zäunen, Fassaden, Dächern, ...

<sup>13</sup> Dazu zählen z.B. saisonale Funktionen, mögliche Konflikte durch gute Planung und Partizipation verhindern, die Herausarbeitung des Charakters von Nachbarschaften bzw. Ortschaften und das dementsprechende Planen (z.B. von Mobiliar und Bepflanzung).

**Baukultur ist parteiübergreifend**

Baukultur betrifft alle Menschen in einer Gemeinde und wird gleichzeitig von allen getragen und aktiv gemacht. Jedes Gebäude steht im öffentlichen Raum und geht somit alle etwas an. Bei jeder baulichen Veränderung im Ort müssen Instrumente der Gemeinde aktiv werden und greifen.

---

*Ebensee betreibt die baukulturellen Agenden und die Umsetzung der baukulturellen Leitlinien geeint und parteiübergreifend.*

---

## Konkretisierung der Leitlinien in den Arbeitsgruppen:

### Aktive Bodenpolitik 4.5.6.

keine sinnlose Bodenversiegelung  
Einfluß der Gemeinde was, wo, wie gebaut wird.

Grünraumkonzept / ~~...~~ Vorrang Flächen.  
Konzept Genossenschaft.

Gestaltungsqualität  
Gebäude instandhalten + Pflegen  
(kleine Schritte oft große Wirkung)  
Öffentliche Gebäude als Vorbildswirkung  
Transparente Umsetzung.  
Sinnvolle Grünflächen Gestaltung  
(Klimawandel, Ökologie) Aufenthaltsqualität.

Schützen und Unterstützen  
Inventarliste im Zuge einer Begehung. (Experten)  
Kriterien festlegen und kommunizieren.  
Aktives zugehen auf Besitzer  
Immaterielle Unterstützung (Beratung und Vermittlung)

Q-CONNECT

Freiflächen ad 1)

Praktikabilität als oberste Kriterium?  
→ saisonale Funktion  
→ Konflikte durch Sprechen → Schließung etc.

\*Gratzekpassier\*

Kommunikation

Positive Bsp's betonen  
Aber klare Grenzen setzen  
ES PASSIERT  
Sensibilisierung & WMS!  
Motivation  
→ realistischem Kontext

KOH auf 1000 Fuß stellen

- extrahierbar
- Sonderausgabe Gemeindeführung
- proaktive Veranstaltungen
- Beratungsstelle "unterwegs"
- ... (Reaktion)

politischer Dialog ja

Öffentlicher Raum

1. Öffentliche Freiflächen

2. "Privates", das ich anschauen "muss"

→ Öffentlichkeit von "Privatem" zum Thema machen

ad 2)

- Loun- & Fassadenvorschriften

\* "ortstypische Farben"

→ was heißt das konkret?

\* Dachfarbe → historisch grau!

7. Lernen voneinander  
Gelingene Projekte suchen als Vorzeigep. verwenden

8. Neubau / Umbau  
Bestehende Bauvorschriften leicht zugänglich machen  
Effiziente Kontrolle - Bauamt  
Sanktionen durchführen

9. Bauberatung  
Frühzeitige Beratung bei Bauamt anbieten  
Verpflichtende Einbindung des Architekturbeirates bei Projekten im öffentlichen Interesse

① Wohnen  
Exkursionen, Lernen von den anderen  
↓ in 00  
Info-Veranstaltungen Lern

② Leerstand  
Auflistung "Masterplan" (Ortszentrum) ✓  
Auflistung Baugründe (Ortsgebiet) → Bauamt  
↳ Gemeinde als Vermittlerin zwischen Anbietern ↔ Mietern

③ Mobilität Klimaförderung