

STADTGEMEINDE VÖLKERMARKT
ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT
Überarbeitung 2025

Schwerpunktmodul
Ortskernstärkung und Ortskernbelebung



staatlich befugte und beeidete
Ziviltechniker
Steiermark und Kärnten

Juni 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG.....	2
2	LEERSTAND & BRACHFLÄCHEN.....	2
2.1	IST-SITUATION	2
2.2	LÖSUNGSANSÄTZE	6
3	EVALUIERUNG DES STADTKERNES	8
3.1	GESETZLICHER RAHMEN	9
3.2	POTENTIELLE ERWEITERUNG.....	10
4	ZUSAMMENFASSUNG	13

1 VORBEMERKUNG

Im Zuge der Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzepts wurden für den Stadtkern bereits spezifische Zielsetzungen formuliert sowie eine Umstrukturierung planlich festgehalten, mit dem Ziel, die Attraktivität und Funktionalität des Zentrums zu sichern und verbessern.

Mit dem vorliegenden Modul „Ortskernstärkung – Ortskernbelebung“ erfolgt nun eine Auseinandersetzung mit diesem zentralen Thema. Ziel ist es, über die bisher erarbeiteten Grundlagen hinaus, einen fachlichen Rahmen zu schaffen, der sowohl für weiterführende konzeptionelle Planungen als auch für konkrete Entwicklungen eine Grundlage bietet.

Dafür wird im folgenden Kapitel das Zentrum und die vorhandenen Strukturen analysiert, die darin liegenden Potentialflächen und Leerstände aufgezeigt und kartografisch dargestellt, sowie Lösungsansätze und Beispiele eingebracht. Ziel ist die Definition von grundlegenden Zielen und Maßnahmen zur Ortskernbelebung, als Grundlage für weitere vertiefende Entwicklungsschritte.

Dieses Modul leistet damit einen grundlegenden Beitrag zur strategischen Ortsentwicklung und dient zugleich als plakatives, praxisorientiertes Werkzeug, um gezielt Maßnahmen zur Revitalisierung des Ortszentrums zu setzen und nachhaltig Wirkung zu entfalten. Im Rahmen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes dient es als gedankliche Basis, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) könnte infolge aufbauend auf einen breiten Prozess den Rahmen für die Weiterentwicklung des Stadtkernes bilden.

2 LEERSTAND & BRACHFLÄCHEN

2.1 IST-SITUATION

Primäres Ziel der Weiterentwicklung des Stadtkernes ist es, die innerstädtischen Brach- und Leerstandsflächen zu identifizieren und deren Potential zur Belebung und Attraktivierung des Zentrums von Völkermarkt zu nutzen.

In den letzten Jahren wurde durch die Neugestaltung des **Busbahnhofes als regionale Mobilitätsdrehscheibe** bereits eine wesentliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität erzielt. Im Jahr 2024 folgte mit dem Abriss und dem anschließenden Neubau des **Alpen-Adria-Schulzentrums** (siehe Bild unten) ein weiterer Meilenstein.

In der Analyse zeigt sich auch, dass mit dem nördlich der B70 gelegenen **Erlebnisschwimmbad** eine wichtige Sportstätte über die Johann-Heinrich-Pestalozzi-Straße und dem Strandbadweg eine wesentliche Wegverbindung ins Zentrums besteht, welche vor allem durch die sich entwickelnde Mischnutzungen eine weitere Aufwertung erhalten wird. Durch die Gestaltung als Geh- und Radweg soll diese zentral gelegene Nord-Süd-Achse weiter aufgewertet werden. Insgesamt kommt es somit zu einer Verlagerung des städtebaulichen Schwerpunktes und der innerstädtischen Nutzungsvielfalt.



Abbildung 1: Alpen-Adria Schulzentrum, Quelle: klimaaktiv-gebaut.at

Diesen Entwicklungen stehen jedoch einige leestehende, zum Teil verfallene bzw. **nicht der Standortqualität entsprechende Objekte** sowie einige Brachflächen innerhalb des Stadtkernes gegenüber. Hier hat es bereits vereinzelt Initiativen gegeben, doch aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnten noch keine Schlüsselprojekte realisiert werden.

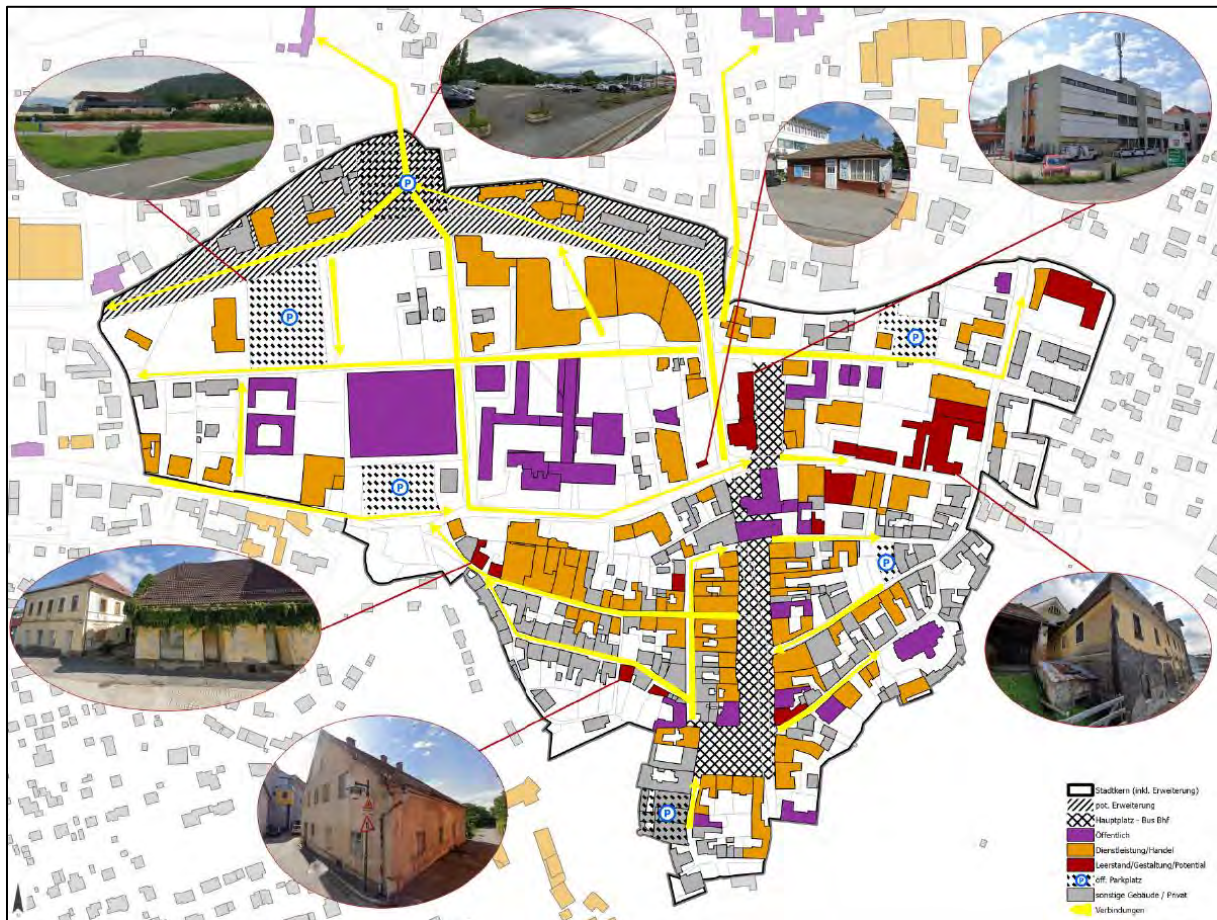


Abbildung 2: Verortung der Potentiale: eigene Darstellung

Ziel für diese Objekte ist die **Revitalisierung und Sanierung** sowie der Umbau- und Weiterbau. Fehl- oder mindergenutzte Gebäude sind aufzuwerten oder durch multifunktionale Neubauten zu ersetzen, für untergenutzte Areale ist ein **Flächenrecycling** umzusetzen. Um die **Eigentümer** zu aktivieren und Bewusstsein über die Chancen zu generieren, sind Beteiligungsprozesse zu starten. Die **Bürger** sind zu beteiligen, um gleichermaßen auch die Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung aufzufangen.

Einige Beispiele hierfür sind:





Abbildung 4: Leerstände & Brachflächen im Stadtkern, Quelle: eigene Aufnahme

Die Begriffe „Brachfläche“ und „Leerstand“ werden häufig gleichgesetzt, bedeuten aber unterschiedliches. Eine Brachfläche ist ein ehemals genutzter Standort oder ein Standort, der derzeit nicht oder nur minder genutzt wird. Aufgrund der Eigenschaften z.B. Widmung, Infrastruktur, Lage besteht aber ein Nutzungspotenzial. Leerstand bezieht sich auf ein einzelnes Gebäude oder Teile eines Gebäudes (z.B. Innerstädtisches Handelsgebäude mit ungenutzter Erdgeschoßzone).

2.2 LÖSUNGSANSÄTZE

Es gibt meist **zwei zentrale Gründe** für Leerstand - die Qualität des Objekts und die Einstellung der Eigentümer. Das Entwicklungsinteresse der Eigentümer hängt stark von ihrer Lebensplanung ab, durch Veränderungen der Lebenssituation (z.B. Erbschaft oder Scheidung) tun sich oftmals neue Hindernisse auf. Erschwerend sind meist auch mehrere bzw. im Ausland wohnende Eigentümer. Hervorzuheben gilt, dass die Stadtgemeinde schon bei einigen der oben dargestellten Liegenschaften interveniert hat, aber aufgrund der zuvor erwähnten Interessen/Strukturen der Eigentümer nicht erfolgreich war.

Mit der Innenentwicklung wird **Paradigmenwechsel im Planungsverständnis** und ein klares Bekenntnis zum **Bauen in der Mitte** Rechnung getragen. Das Ziel ist es eine bewusste bauliche Verdichtung herbeizuführen, Stichwort Innenentwicklung: Wo bereits eine Ansiedelung besteht, wird die Nutzung intensiviert, im Umkehrschluss werden unberührte Flächen (Grüne Wiese am Siedlungsrand) weiterhin freigehalten. Dies soll

eine achtsame Landnutzung gewährleisten und eine Konzentration der Bauentwicklung herbeiführen, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Diese Schwerpunkte zeigen sich auch in den **Zielen und Grundsätzen** des Kärntner Raumordnungsgesetzes 2021 (§ 2 K-ROG 2021), die auszugsweise folgende Leitlinien vorgeben:

„Die Siedlungsentwicklung hat sich an den bestehenden Siedlungsgrenzen und an den bestehenden oder mit vertretbarem Aufwand zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen zu orientieren, wobei auf deren größtmögliche Wirtschaftlichkeit Bedacht zu nehmen ist. Bei der Siedlungsentwicklung sind vorrangig die Deckung des ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes der Bevölkerung und die Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft anzustreben.“

„Im Sinne einer sparsamen Verwendung von Grund und Boden ist eine Wiederverwertung von Flächen, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben, anzustreben (Flächenrecycling).“

„Die Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden; die Innenentwicklung der Siedlungsstruktur hat Vorrang vor deren Außenentwicklung.“

Die bewusste Stärkung und bauliche Verdichtung des Stadtkernes spiegelt sich auch darin wider, dass im derzeitigen **textlichen Bebauungsplan** aus dem Jahr 2016 für den Stadtkern eine Bebauungsdichte (GFZ) von max. 3,0 ermöglicht wird.

Da das Eigentumsrecht einen verfassungsrechtlichen hohen Stellenwert besitzt gibt es seitens der Gemeinde keine wirklich „durchgreifenden“ Instrumente, die einen schnellen Erfolg garantieren, viel eher Bedarf es einen Mix aus diversen Maßnahmen und Methoden, um das gewünschte Ziel zu erreichen.

Da Leerstand ein **Kernthema der Raumplanung** darstellt gibt es schon zahlreiche Studien zu dieser Thematik, so z.B. das von der TU Wien publizierte Kartenset „Leerstand mit Aussicht“. Abgeleitet davon ergeben sich für die Stadtgemeinde Völkermarkt diverse Handlungsfelder und Schlagwörter, die in der folgenden Grafik plakativ zusammengefasst werden, und dabei helfen können dem Leerstand entgegenzuwirken:



Da ein fertiger Leitfaden bzw. ein fertiges Konzept gegen Leerstand in Völkermarkt den Rahmen dieses ÖEK- Moduls sprengen würde, empfiehlt es sich, dies in einem separaten Masterplan oder im Zuge eines ISEK (=Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) zu behandeln. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Zusammenarbeit mit Hochschulen. Universitäten und Fachhochschulen verbinden Forschung mit Praxis und suchen regelmäßig nach realen Fallbeispielen für ihre Lehrveranstaltungen. Studierende, Lehrende und Forschende bringen dabei einen frischen, unvoreingenommenen Blick ein – und sprechen oft unbequeme Wahrheiten offen aus, was wiederum wichtige Impulse setzen kann.

3 EVALUIERUNG DES STADTKERNES

Mit der Verordnung des Gemeinderates vom 22.06.2004, Zahl: 31-0310/2004, hat die Stadtgemeinde Völkermarkt gemäß den Richtlinien der Kärntner Landesregierung erstmalig ein Stadtkerngebiet festgelegt. Im Jahr 2009 wurde diese Abgrenzung erweitert.

Das Ziel der damaligen Erweiterung war es dem bestehenden Einkaufszentrum „Stadtparkcenter“ eine geordnete Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Die **Evaluierung des Stadtkerngebietes** soll als Grundlage für die Lenkung und Förderung von weiteren Investitionen in die Stärkung des Zentrums von Völkermarkt dienen. Dabei muss die bewusste Mischung von Handel, Dienstleistung und Wohnen forciert werden. Denkbar ist auf Basis einer grundlegenden Bestandserhebung auch die Erweiterung auf jene zentral gelegenen Bereiche, die bereits einen hohen Grad an Nutzungsdurchmischung aufweisen. Durch die Lage in fußläufiger Distanz zum historischen Stadtkern ist die Entwicklung solcher Areale in Bezug auf den Städtebau und der städteräumlichen Nutzung für die Stadt Völkermarkt von besonderer Bedeutung.

3.1 GESETZLICHER RAHMEN

Als Rechtsgrundlage für die Abgrenzung des Orts- und Stadtkerngebietes dienen Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021) sowie die Orts- und Stadtkernverordnung (LGBL. 59/2021). Gemäß Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 § 31 Abs 1 dürfen Gemeinden im Flächenwidmungsplan innerörtliche oder innerstädtische Gebiete als Orts- oder Stadtkerne festlegen. In einer Gemeinde darf nur ein innerörtliches oder innerstädtisches Gebiet als Orts oder Stadtkern festgelegt werden.

Als Orts- oder Stadtkerne dürfen gemäß § 31 Abs 2 nur solche innerörtlichen oder innerstädtischen Gebiete festgelegt werden, die unter Bedachtnahme auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten

1. eine überwiegend zusammenhängende Bebauung vornehmlich mit Wohngebäuden, Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Gebäuden für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstigen Gebäuden, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, und
2. gewachsene und typische innerörtliche oder innerstädtische Strukturen, insbesondere ein historisch gewachsenes Orts- oder Stadtbild, aufweisen

In der Orts- und Stadtkernverordnung LGBL. 59/2021 wird unter §1 geregelt:

1. *Die Festlegung von Orts- oder Stadtkernen hat in folgenden Schritten zu erfolgen:*
 - a) *Bestimmung des historisch gewachsenen Ortsmittelpunktes;*
 - b) *Analyse der Nutzungsstruktur sowie der städtebaulichen Gegebenheiten im Umfeld des Ortsmittelpunktes;*
 - c) *Bestimmung der äußeren Grenze des Orts- oder Stadtkernes;*
 - d) *Festlegung der Umfassungslinie des Orts- oder Stadtkernes.*

2. *Der historisch gewachsene Ortsmittelpunkt ist das traditionelle Geschäftszentrum mit Marktplatzfunktion im historischen Zentrum des dicht bebauten Siedlungskernes.*
3. *Die Nutzungsstruktur ist durch Kartierung der bestehenden Gebäudenutzungen – beschränkt auf die Nutzungen im Erdgeschoß – ausgehend vom Ortsmittelpunkt in sämtlichen anschließenden räumlichen Bereichen, die eine typische innerörtliche oder innerstädtische Nutzungsvielfalt und -dichte aufweisen, zu erheben. Dabei sind Wohngebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Gast- und Beherbergungsbetriebe, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten sowie sonstige Gebäude, die der Deckung örtlicher und überörtlicher wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung dienen, zu berücksichtigen.*
4. *Die städtebaulichen und stadtgestalterischen Gegebenheiten sind – ausgehend vom Ortsmittelpunkt, dem Stadtgrundriss und der fußläufigen Erreichbarkeit – nach der Art und der Dichte der Bebauung sowie dem historisch gewachsenen Orts- oder Stadtbild zu beurteilen. Dabei sind vorrangig Bereiche mit zusammenhängender, mehrgeschossiger Bebauung und historischen Gebäuden, Plätzen und Ensembles sowie mit zentrentypischer Gestaltung und Nutzungsvielfalt zu berücksichtigen.*
5. *Die äußere Grenze des Orts- oder Stadtkernes ergibt sich aus der deutlichen Abnahme der innerörtlichen oder innerstädtischen Nutzungsvielfalt und -dichte sowie dem Übergang zu einer aufgelockerten und für das historisch gewachsene Orts- oder Stadtbild nicht mehr charakteristischen Bebauung unter gleichzeitiger Bedachtnahme auf topographische Gegebenheiten sowie städtebauliche und natürliche Zäsuren, wie insbesondere deutliche Niveauunterschiede, breite Verkehrsstrassen, Flüsse, Gewässer, Grünzonen und sonstige Gegebenheiten, die eine räumliche Trenn- oder Barrierewirkung entfalten.*
6. *Die Umfassungslinie ist die äußere Begrenzung des Orts- oder Stadtkernes. Sie ist auf der Grundlage der Katastermappe parzellenscharf festzulegen. Die Umfassungslinie hat vorrangig vorhandenen Straßenzügen oder anderen räumlichen Zäsuren zu folgen. Dabei ist auf eine Vermeidung der Durchschneidung von bestehenden Gebäuden und Grundstücken Bedacht zu nehmen.*

3.2 POTENTIELLE ERWEITERUNG

Die Bezirkshauptstadt Völkermarkt ist als Mittelzentrum nicht nur wegen ihres Angebotes an Gütern, Dienstleistungen und der öffentlichen Einrichtungen für die Bewohner der Umlandgemeinden attraktiv, sondern auch aufgrund der höheren Schulen und weiterer Ausbildungsmöglichkeiten. Völkermarkt ist aber auch mit anderen Bezirkshauptstädten wie Wolfsberg und Klagenfurt durch Pendlerverflechtungen verbunden. Aufgrund des

hochrangigen Versorgungsangebotes zieht die Stadt ein gewisses Maß an Kaufkraftpotential aus den Umlandgemeinden ab, andererseits profitieren die Gemeinden wiederum von der Nähe zur Bezirkshauptstadt.

Das Zentrum der Bezirksstadt Völkermarkt ist durch eine **typisch innerörtliche Nutzungsvervielfalt** gekennzeichnet. Das historische Zentrum ist auch hinsichtlich der Nutzung als Mittelpunkt der Stadt anzugeben. Auch die unmittelbar an das historische Zentrum angrenzenden und einmündenden Straßen und Gassen weisen dieselbe Nutzungsstruktur auf. Der folgende Ausschnitt zeigt die Bestandsaufnahme der Gebäudenutzungen rund um das historische Zentrum. Dabei ist die Geschäftsnutzung mit den gelben Signaturen und die öffentliche Nutzung dunkelrot dargestellt. Reine Wohngebäude sind hellrot, Gewerbebetriebe sind grau dargestellt.



Abbildung 3: Gebäudenutzungen, eigene Darstellung

Es wird ersichtlich, dass sich die Handelsnutzungen neben dem historischen Zentrum (um den Hauptplatz) **entlang der Hauptverkehrsachsen** angesiedelt haben. So liegt der Schwerpunkt entlang der B70 Packer Straße und der parallel weiter südlich verlaufenden Klagenfurter Straße. Gewerbliche Nutzungen finden sich vorwiegend in einem Cluster nordöstlich des Stadtzentrums, sowie an der westlichen Stadteinfahrt entlang der B70. Die meisten großmaßstäblichen öffentlichen Bauten (Schulzentrum, Berufsschule, Bezirkshauptmannschaft, Vermessungsamt, Schwimmbad etc.) wurden etwas außerhalb nördlich des historischen Stadtkerns errichtet. Mit der Parkgarage im Bereich der Bürgerlustgasse südlich der Altstadt und dem Schotterparkplatz beim Strandbadweg im Norden spannt sich zwischen diesen Punkten **die Lebensader der Innenstadt** auf.

Mit der möglichen Erweiterung des Stadtkerngebietes (siehe Abbildung unten) könnte die bewusste Mischung von Handel und Wohnen auch nördlich der B70 ermöglicht werden. Der zugrunde liegende Bereich weist bereits einen hohen Grad an

Nutzungsdurchmischungen auf, die Qualität einzelner Nutzungen (z. B. Schotterparkplatz) ist jedoch **nicht der Standortqualität** entsprechend und zu hinterfragen. Durch die Lage in fußläufiger Distanz zum historischen Stadtkern bzw. auf der **Wegachse zum Freibad**, ist die Entwicklung dieses Areals in Bezug auf den Städtebau und der städteräumlichen Nutzung für die Stadt Völkermarkt von besonderer Bedeutung.

Die Erweiterung hat auch zum Ziel, die innerstädtische Versorgungsstruktur zu stärken und qualitativ zu verbessern. Zudem befindet sich mit dem **Schotterparkplatz** eine große Potentialfläche im Eigentum der Stadtgemeinde und die Fläche weist aufgrund der Vorbelastung (Schotterfläche) keine ökologische Qualität auf. Wegen der bereits vorhandenen Widmung als **Geschäftsgebiet** ist hier außerdem das vorhandene Planungsziel zur Ansiedlung von Gebäuden für Handels- und Dienstleistungsbetriebe abzuleiten.



Abbildung 4: Mögliche Stadtkernerweiterung, eigene Darstellung

Die **Evaluierung des Stadtkernes** von Völkermarkt stellt eine wichtige Basis für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde dar. Ziel ist es ein Entwicklungspotential für zukünftige Betriebsansiedelungen zu schaffen, um im Vergleich zu den Oberzentren als Bezirksstadt konkurrenzfähig zu bleiben. Moderne Handelseinrichtungen finden in den kleinteiligen Innenstadtlagen kaum den notwendigen Platz. Unter strengen Kriterien soll so eine Weiterentwicklung ermöglicht werden, ohne gleichzeitig die Stärkung des historischen Kernes samt den dafür geeigneten Nutzungsstrukturen außeracht zu lassen. Mit der Zunahme von Agglomerationsvorteilen im Innenstadtbereich geht eine Stärkung der innerstädtischen

Versorgungsstruktur im Rahmen der besonderen Lagegunst einher. Durch die Erweiterung des Stadtkerngebietes wird eine logische Weiterentwicklung des Stadtzentrums von Völkermarkt unterstützt.

4 ZUSAMMENFASSUNG

- Der **Hauptplatz** samt Rathaus bildet den historischen Kern

Der neue Busbahnhof als zentraler Mobilitätsknoten dient als Ausgangspunkt für fußläufige Erreichbarkeiten. Das neu entstehende Bundesschulzentrum wirkt als Impuls für die Belebung des Zentrums.

- Der Fokus liegt auf der Aufwertung von **Leerständen** und **Brachflächen**

Innerstädtisch liegen große bebaute Areale brach (z.B. ehemaliges Brauereigelände) oder werden nicht entsprechend dessen Potential genutzt (z.B.: Schotter- und Schulparkplatz mit Baulandwidmung)

- Vertiefende **Auseinandersetzung** mit Leerstand

Dem Leerstand soll durch Ausarbeitung eines Masterplanes oder im Zuge eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) entgegnet werden. Alternativ gibt es auch die Möglichkeit dies in Kooperation mit Hochschulen zu erarbeiten

- Die **Evaluierung** des **Stadtkerns** soll die Potentiale für die qualitätsvolle Weiterentwicklung der Geschäftsnutzung schaffen

Aufgrund topografischer Einschränkungen kommt es zu einer Verlagerung des Schwerpunktes Richtung Norden. Neue Handelsbetriebe sind potentielle Frequenzbringer und beleben das Innenstadtleben. Zentral sind dabei Vorgaben für eine qualitätsvolle Gestaltung (hochwertige Architektur, Nutzungsdurchmischung, Parkplätze in einer Tiefgarage, usw.).