

ORTSKERNREVITALISIERUNG

Peter Knapp

DAS PROJEKT ORTSKERN REVITAL ISIERUNG AM BEISPIEL SILZ

Peter Knapp

Herausgeber * Amt der Tiroler Landesregierung—Dorferneuerung Tirol

Das Projekt Ortskernrevitalisierung
am Beispiel Silz

Autor: Dr. DI Peter Knapp, Innsbruck
bauforschung | denkmalpflege | revitalisierung

Herausgeber: Amt der Tiroler Landesregierung, Dorferneuerung Tirol

Gestaltung: Ulrich Kapferer, Dorferneuerung Tirol

Korrektorat: Mag.^a Evi Zach, Dorferneuerung Tirol

Druckerei: Athesia-Tyrolia Druck

Dieses Werk und seine Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jede Wiedergabe,
auch auszugsweise, bedarf der Zustimmung des Herausgebers.

**DORF
ERNEU
ERUNG
TIROL**

Copyright © 2018 Amt der Tiroler Landesregierung
Geschäftsstelle für Dorferneuerung
Heiligegeiststraße 7, A-6020 Innsbruck



DAS PROJEKT ORTSKERNREVITALISIERUNG AM BEISPIEL SILZ

Peter Knapp

Herausgeber · Amt der Tiroler Landesregierung—Dorferneuerung Tirol



Ich möchte mich bei den beteiligten Personen sehr herzlich für ihr Vertrauen und die Kooperationsbereitschaft über die vielen Jahre bedanken:

DI Nikolaus Juen und Ing. Stefan Schöpf von der Geschäftsstelle für Dorferneuerung. Den Altbürgermeistern der Gemeinde Silz Arnold Hirn † und Hermann Föger. Bürgermeister Ing. Helmut Dablander. Bauamtsleiter Ing. Martin Dablander. Bauausschuss der Gemeinde Silz. Raumplaner DI Bernd Egg. Allen Bauherrinnen und Bauherrn. Chronist Johann Zauner mit Filmemacher Gordan Ponholzer. Den Schülerinnen und Schülern der Volksschule und der Neuen Mittelschule Silz samt Lehrpersonen.

Lebendige Dorfzentren sind ein Schatz, an dem sich BewohnerInnen und Gäste täglich erfreuen - vorausgesetzt, man erhält und pflegt ihn! Ortsbildprägende Gebäude und Kleinkulturgüter zu erhalten, zählt daher zu den zentralen Arbeitsbereichen der Dorferneuerung. Mit der Ortskernrevitalisierung steht eine Förderschiene für Gemeinden und Privatpersonen zur Verfügung, die dazu motivieren soll, leer stehende Gebäude neu zu nutzen.



Durch bauliche Investitionen in den Ortskernen und qualitätsvolle Verdichtung nach innen wird nicht nur die Lebensqualität im Dorf erhöht, sondern auch der Flächenverbrauch auf der grünen Wiese vermieden. Ein wichtiger Pluspunkt, wenn man die Landesentwicklung auf lange Sicht positiv steuern will.

Gezielte Maßnahmen zur Ortskernrevitalisierung zeigen in vielen Tiroler Gemeinden und in allen Regionen unseres Landes sichtbare Erfolge. So konnten seit 2004, als das Pilotvorhaben in der Gemeinde Silz gestartet wurde, über 200 zeitgemäße Wohn- und Geschäftseinheiten in vormals leer stehenden Gebäuden entstehen. Seit 2012 werden auch Einzelmaßnahmen außerhalb von »Revitalisierungszonen« unterstützt. Das partnerschaftliche Zusammenwirken von Gemeinden, gemeinnützigen Bauträgern und Einrichtungen des Landes Tirol mit der Wohnbauförderung und der Dorferneuerung bewährt sich dabei bestens!

Die OKR ist ein Programm, das viele Probleme auf einen Schlag lösen kann:

Leerstände im Ortskern werden beseitigt, es entstehen Wohn- und Wirtschaftsflächen für Gemeindebürgerinnen und Gemeindebürger, Baulandreserven werden gespart sowie auch Kosten für die Erschließung, es gibt wieder Leben im Dorf, Versorgung im Zentrum, die Wege werden kürzer, die Kommunikation mehr... »So viele Vorteile auf einen Streich!«

Begonnen hat die OKR 2004 als Pilotprojekt in Silz, seither wurden dadurch dort allein ca. 60 Wohneinheiten geschaffen. Das Buch zeigt sehr anschaulich wie sich die OKR in Silz entwickelt hat und welche Schritte von allen Beteiligten gesetzt wurden. Wie Sie sehen, war Silz »Initialgemeinde« für eine tirolweit zündende Idee, die sich in der Tiroler Dorferneuerung zu einem der erfolgreichsten Förderprogramme entwickelt hat!

Inzwischen gibt es die OKR in 46 Tiroler Gemeinden. Es ist unglaublich, was aus leerstehenden Gebäuden alles entstehen kann – den Gestaltungsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt! So wurde aus einem funktionslosen Wirtschaftsgebäude eine Traumwohnung für eine junge Familie! Auch wird durch die gezielte Beratung unserer Fachleute auf die baulichen Besonderheiten so mancher Leerstände hingewiesen. Diese werden im Zuge der Revitalisierung besonders herausgearbeitet.



Im Lageplan ist der Ortskern von Silz aus dem Jahr 2004 zu sehen. Mittig in Ost-West Richtung die verlaufende Tiroler Straße. Farblich dargestellt sind die Leerstände im Zentrum: Rot die Wohnhäuser, Hellrot die Wirtschaftsgebäude.

Über zwölf Jahre wurde das Baugeschehen im Ortskern von Silz durch die Maßnahmen der Ortskernrevitalisierung (OKR) geprägt. Hier soll der Weg von den ersten Überlegungen über die Erfahrungen in diesem langen Zeitraum bis heute aufgezeichnet werden. Gezeigt werden aber nicht nur die Ergebnisse, sondern auch die dahinter liegenden Gedanken und Strategien. Dieses Buch soll anderen Gemeinden als »Einstiegs-hilfe«, als »Inspirationsquelle« oder auch als »Anleitung« dienen. Dementsprechend unterschiedlich sind natürlich auch die nötige Tiefung und der Umfang der Informationen. So habe ich versucht, diesen Aspekt in diesem kleinen Buch zu berücksichtigen.

Auf den seitlichen Spalten werden Überschriften und Gedanken zu den einzelnen Kapiteln als »grobe Informationsebene « und »Leitschiene« dargestellt. In der »Metaebene« wird das geistige Konzept dahinter mit allen Einflüssen durch die Wirklichkeit der Ortskernrevitalisierung aufgezeigt, und im Kapitel »Einflüsse der OKR« auf die Umgebung präsentiert. Schließlich werden die einzelnen Projekte gezeigt und die »Chronologie« in Silz dargestellt. Dies ermöglicht in einfacher Weise an verschiedenen Punkten unterschiedlich tief in die Materie einzutauchen, impliziert jedoch die Gefahr von Wiederholungen.

Peter Knapp

BERICHT 9

EINFÜHRUNG 10

Ausgangssituation 10

Siedlungsentwicklung 11

Visionen & Leitbilder 11

METAEBENE 12

Die Vorgeschichte 12

Meine Einführung in die Ausgangssituation 12

Konzept der Vorgangsweise 12

Modellprojekt Silz: Vier Wege – ein Ziel! 13

Wie hat sich das Konzept durch Erfahrung verändert 14

Weitere Erfahrungen im Zuge der 13 Jahre Beratungstätigkeit 15

Volkswirtschaftlicher Nutzen 17

Die »Crux« mit den Bauregeln! 18

Ausblicke in die Zukunft 19

Voraussetzungen für das Gelingen 20

EINFLUSS OKR 24

Einfluss der OKR auf das restliche Baugeschehen 24

Auswirkungen auf den öffentlichen Raum 24

Auswirkungen auf den privaten »Öffentlichkeitsraum« 26

Auswirkungen auf die Gebäude 27

SICHTWEISEN 28

OKR aus der Sicht der Gemeinde 28

Interviews 31

PR-Arbeit in der Gemeinde 33

PROJEKTE 37

Hausdatenblätter 38

Projektkarte 50

Liste der Beratungen 52

CHRONOLOGIE 55

Chronologie, thematische Zusammenfassung 56



BERICHT

EINFÜHRUNG

Silz als Vorbild für Österreichs Gemeinden

Inzwischen haben sich die »Erfolgszahlen« noch verbessert.

Der Schlüssel zum Erfolg lag in der Überzeugung der Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohner und in der kostenlosen Bauberatung.

Neubauten am Ortsrand, Verödung im Zentrum

Als Einleitung dient ein Auszug aus der Broschüre »Kompakte Siedlungen: Klimaschutz für Generationen« vom Umweltbundesamt, in der Silz im Jahre 2012 als eine von sechs Gemeinden Österreichs als Vorbild dargestellt wurde. »Ich zitiere«:

[...] »Silz beweist, dass Wohnen im Ortskern für alle Beteiligten günstiger ist als eine Erweiterung am Siedlungsrand«^[1]

In einem siebenjährigen Programm der Tiroler Dorferneuerung wurden insgesamt 53 neue Wohneinheiten im Gebäudebestand untergebracht und somit über zwei Hektar Boden vor weiterer Verbauung geschont. Die zusätzlichen Kosten einer Siedlungserweiterung blieben der Gemeinde erspart und der Ortskern wurde vor einer kompletten Verödung gerettet. Der Schlüssel zum Erfolg lag in der Überzeugung der Dorfbewohner und Dorfbewohnerinnen und in der kostenlosen Bauberatung.

AUSGANGSSITUATION

»Lage & Geographie.« Silz liegt im Oberinntal zwischen Telfs und Imst. Die Silzer Innau ist ein seit 1997 geschützter 8,4 ha großer Auwald westlich vom Ort. Durch die Berglage sind nur 9 % der Gemeindefläche als Dauersiedlungsraum geeignet.

»Wirtschaft.« Der Tourismus und die Energiewirtschaft bilden die wichtigsten Wirtschaftsfaktoren, neben der Landwirtschaft und Gewerbebetrieben. Die Wasserkraftwerke in Silz und Kühtai zählen zu den leistungsstärksten Kraftwerken Europas. Der kleine Ort kann auf rund 180.000 Nächtigungen pro Jahr verweisen, wobei der Wintertourismus mit dem Skigebiet Kühtai eine wichtige Rolle spielt. Die Gemeinde Silz ist sowohl per Bahn als auch per Straße durch die Inntalautobahn gut an Innsbruck und an den Westen angebunden.

»Problematik.« In den letzten dreißig Jahren erfolgte eine kontinuierliche Ausbreitung des Siedlungsgebietes am Ortsrand, während die Verödung im Ortskern im gleichen Maße zunahm. Ohne Gegenmaßnahmen war eine komplette Verödung im Ortskern absehbar, da die Bevölkerung auch in Zukunft weiterhin wachsen wird.

Diese Gefahr wurde schon vor Jahren in der Gemeinde erkannt und im Gemeinderat behandelt. So erfolgte schon 2001 auf Initiative von Ing. Martin Dablander die fotografische Dokumentation des Ortskernes von Silz. In den folgenden Jahren wurde diese Problematik auch in der Landesregierung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung, thematisiert. Deren Leiter, DI Nikolaus Juen, hat maßgeblich dazu beigetragen, dass das Projekt »Ortskernrevitalisierung Silz« entstehen konnte. Der Vergleich des Leerstandes von 1989 bis 2003 durch den Raumplaner DI Bernd Egg zeigte die Dramatik der Entwicklung auf.

SIEDLUNGSENTWICKLUNG

»Historisch.« Die kleine Gemeinde kann auf jahrzehntelanges Wachstum zurückblicken. Im Jahr 2010 verfügte die Gemeinde Silz über rund 2.600 Einwohner und Einwohnerinnen mit einer durchwegs ausgewogenen Altersstruktur. Der Anteil der Jugendlichen lag mit 13% etwas unter dem Anteil der Senioren mit 16%.

»Prognose.« Die Bevölkerungsprognosen für die nächsten Jahrzehnte gehen von einer Fortsetzung des bisherigen Trends aus. Zum Vergleichsjahr 2010 werden bis zum Jahr 2020 rund 120 zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen erwartet (+4,6%) und bis 2030 insgesamt 220 (+8,4%) zusätzliche Einwohner und Einwohnerinnen.

Wachstum in der Gemeinde

VISIONEN & LEITBILDER

Das Örtliche Raumordnungskonzept für Silz aus dem Jahr 2003 legt fest:

- Der Wohnbedarf für die nächsten zehn Jahre wird mit rund 100 Wohnungen abgeschätzt. Dieser ist vorwiegend innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen zu realisieren.
- Bauen im Bestand und insbesondere die Nutzung ehemaliger Wirtschaftsgebäude hat Vorrang, es gibt finanzielle Anreize durch die Dorferneuerung Tirol und durch die Gemeinde.
- Es werden maximale Baulandgrenzen definiert.
- Als Siedlungserweiterungsgebiet wird der Freilandbereich am »Sandbühel« definiert.
- Alle anderen Randlagen außerhalb der Siedlungsgrenzen sind der Freilandnutzung vorbehalten.
- Für zusätzliche Gewerbeansiedlungen sollen Flächen im Anschluss an das bestehende Gebiet entlang der Bahntrasse genutzt werden.

Örtliches Raumordnungskonzept



Hier sollen in kurzer und überschaubarer Form die wesentlichen Schritte und Entwicklungen während der Projektphase nachvollzogen werden.

DIE VORGESCHICHTE

Bewusstwerden der eigenen
Leerstandsproblematik

Die Gemeinde Silz hatte sich schon über einen längeren Zeitraum mit der Leerstandsproblematik ihres Ortskerns befasst. Federführend in dieser Entwicklung waren Martin Dablander (Bauamt Silz), Gebhard Fröch (Gemeinderat), Johann Zauner (Chronist), Bernd Egg (Raumplaner). Im Zuge dieser Vorarbeiten wurden durch die Gemeinde sämtliche Häuser im Zentrum fotografiert. In Gesprächen mit der Landesregierung und deren zuständiger Abteilung Bodenordnung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung, wurde auf diese Leerstandsproblematik aufmerksam gemacht. All diese Vorarbeiten führten dann zum Tiroler Pilotprojekt »OKR Silz.«

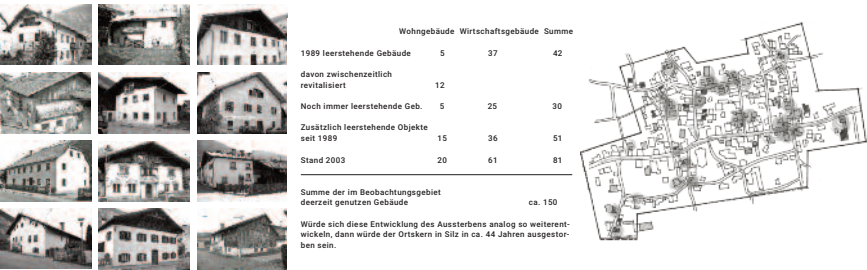
MEINE EINFÜHRUNG IN DIE AUSGANGSSITUATION

Im September 2003 wurde ich das erste Mal mit der Problematik von Silz konfrontiert. In mehreren Begehungen bildete ich mir meine ersten Eindrücke zum Ortsraum und in Gesprächen sowohl mit der Dorferneuerung als auch der Gemeinde wurden erste Gedanken zu Papier gebracht. Am 29. Feber 2004 erfolgte der Startschuss für das Projekt, der damalige Landeshauptmann Herwig van Staa stellte die OKR in einer öffentlichen Gemeinderatssitzung im Turnsaal der Hauptschule den Gemeindebürgern und der Presse vor.

KONZEPT DER VORGANGSWEISE

In einem Grundsatzpapier
wurde die beabsichtigte
Vorgangsweise formuliert.

- Diese drei darunterliegenden Bilder prägen das Konzept.
- Das Aufzeigen der Bauqualität der leerstehenden Häuser,
 - das Aufzeigen der Leerstandsentwicklung und
 - der Lageplan mit den leerstehenden Häusern und ihrem Einfluss auf die Umgebung sollten die Problematik aufzeigen.



leer stehende Häuser Veränderung der Nutzung Bestandsplan Ortszentrums

MODELLPROJEKT SILZ: VIER WEGE – EIN ZIEL!

»Die Tatsachen.« Nur 13 % von Tirol sind bebaubar – überall wird es eng – ein Bauen auf der »grünen Wiese« ist heute ein Füllen von Restflächen im dichten Neubauraster. Andererseits stehen viele strukturierte Wohnflächen leer, Häuser werden dem Verfall preisgegeben – das Leben, das Lachen, die Kinder haben keinen Lebensraum mehr.

»Die Vision.« Der Ortskern von Silz ist mit 81 leerstehenden Gebäuden (1/3 der vorhandenen Objekte) vom Aussterben bedroht. Diese Entwicklung soll aufgehalten werden, der Ortskern wieder mit Leben und Dynamik erfüllt werden. Die gewachsene Substanz (Gebäude wie auch Straßenraum) sollen modernes Wohnen zulassen, zugleich eine Kontinuität der Tradition bewahren und in diesem Spannungsfeld Silz wieder ein lebendiges, attraktives Dorfzentrum zurückgeben.

DIE VIER WEGE

»Die Jugendlichen.« In 10 bis 20 Jahren sind die von uns angesprochenen Jugendlichen die künftigen Verantwortlichen von Silz. Jetzt eine Sensibilisierung für die Qualität alter Baustruktur zu erwecken, wird eine nachhaltige Investition in die Zukunft sein. Zugleich werden die Fragen an die Jugendlichen (z. B. welches alte Haus gefällt mir besonders gut... und warum...) schon jetzt im Elternhaus die Aufmerksamkeit auf die Geschichte, auf die Verbundenheit mit den alten Häusern richten.

»Die Öffentlichkeitsarbeit.« Diese Aufmerksamkeit weiter in die Öffentlichkeit zu tragen soll durch laufende Präsentation der einzelnen, alten Häuser in den Medien erfolgen. Es wird ein Bewusstsein für den Wert des Ortskernes geschaffen. In einer Ausstellung werden die Ergebnisse der Arbeit mit den Jugendlichen und ihren Visionen zur Diskussion gestellt.

»Die fachspezifische Analyse.« In Begehungen und Analysen wird die Charakteristik des Ortskernes erkundet und daraus werden lokale und allgemein gültige Richtlinien im Sinne eines Masterplans erarbeitet zur Struktur des Kernes, zu den Wegen, den Haustypen und zu den Elementen der Fassaden (Dächer, Fenster, Türen, Materialien etc.). Diese Richtlinien sollen dabei helfen, die gestalterische Einzigartigkeit des Ortskernes trotz moderner und individueller Revitalisierung zu erhalten und damit eine Kontinuität in der Erscheinungsform zu gewährleisten.

»Der Bauherrenscheck.« Kostenlose Beratung der Betroffenen. In Informationsveranstaltungen und Einzelberatungen wird auf die individuellen Bedürfnisse von Bauherrn und Bauherrinnen eingegangen – es werden Möglichkeiten einer »gestaltgerechten« Revitalisierung des Einzelobjektes und zugleich auch finanzielle Möglichkeiten aufgezeigt.

DAS ZIEL

Aus all diesen Einzelkomponenten entwickelt sich die Vorstellung des künftigen Ortskernes. Dazu braucht es einen Maßnahmen- und Formenkatalog zu den einzelnen Bauteilen und detaillierte Analysen der Objekte. Ein Erreichen dieser Ziele wird zu einem Wertewandel führen, der wohl der beste und nachhaltigste Garant für einen funktionierenden, lebendigen Ortskern von Silz wäre – hoffen wir, dass das Vorhaben gelingt.

WIE HAT SICH DAS KONZEPT DURCH DIE ERFAHRUNG VERÄNDERT

Architekturwettbewerb mit Jugendlichen

»Der Weg zu den Jugendlichen« wurde bei sich bietenden Gelegenheiten immer wieder beschritten. In der Gemeinschaftsausstellung von Volks- und Hauptschule zeigten die Schüler ihr Bild vom Dorf. Im Architekturwettbewerb zum Thema »Würfel-Treffpunkte« konnten sie den langen Weg von der Idee über das Arbeiten am Modell bis zum Projekt nachvollziehen und in der im nächsten Jahr folgenden Bauphase der Würfel die Realisierung der Projekte durch ihre Kollegen erleben.

Publicity durch Beiträge im ORF

»Die Öffentlichkeitsarbeit« hat in Silz sehr gut funktioniert. Alle zur Verfügung stehenden Medien wurden mit einbezogen. Von großer Bedeutung war das lokale Fernsehen, das immer wieder Beiträge über einen längeren Zeitraum ausgestrahlt hat. Aber auch die Gemeindezeitung und die lokalen Pressemédien dienten als Informationsorgan. Von großer Bedeutung waren die beiden Berichterstattungen im Nachrichtenteil des ORF, da sie neben der allgemeinen Publicity auch dem in ganz Tirol vorgestellten Projekt OKR Silz zu einem hohen Stellenwert in der Gemeinde verhelfen. Zu erwähnen ist natürlich noch der eigene Film über die einzelnen Projekte, der Interessenten an der OKR den Einstieg in diese erleichtern konnte.

Ein Masterplan kann nicht allen Einzelprojekten gerecht werden.

»Die fachspezifische Analyse« der Objekte im Sinne eines Masterplanes wurde nur in kleinen Teilbereichen (z.B. Wettbewerb Dablander, Bebauungsregeln Tiroler Straße) durchgeführt. Es zeigte sich in der laufenden Arbeit, dass die Situationen, Bauplätze und Gebäude so verschieden gewesen waren, dass man diesem Umstand nur im Rahmen einer individuellen Bauberatung gerecht werden konnte. Die Abstimmung der Objekte mit der unmittelbaren Umgebung erfolgte durch bewusstes Einbetten der Bauaufgabe in den Kontext der umgebenden und beeinflussenden Objekte.

Vertiefter Bauherrnscheck

»Der Bauherrnscheck«, also die kostenlose Bauberatung, wurde über die Grenzen des Sanierungsgebietes auf das gesamte Ortsgebiet ausgedehnt. Zusätzlich dazu entstand die Notwendigkeit, einen »vertieften Bauherrnscheck« einzuführen. Dieser ist für komplexere Beratungsfälle gedacht. Voraussetzung dafür ist die Mitarbeit des Bauherrn. Dieser erstellt eine grobe Bauaufnahme, dann können in Freihand-Nutzungsstudien die Möglichkeiten des Bauwerks aufgezeigt werden. Dieser »vertiefte Bauherrnscheck« ist ein sehr leistungsstarkes und effizientes Instrumentarium, da es mit Hilfe der begleitenden Gespräche möglich ist, den Bauherrn an die Qualität und die Details seines Objektes heranzuführen und so aus der vermeintlichen »Altlast« ein besonderes Objekt, das modernes, neues Wohnen ermöglicht, zu entwickeln. Ja, gerade die Kombination aus Alt und Neu bringt eine besondere Qualität des Wohnens zum Vorschein.

WEITERE ERFAHRUNGEN IM ZUGE DER 13 JAHRE BERATUNGSTÄTIGKEIT

(bis jetzt 68 Beratungen in Silz, Stand 03.12.2016)

Die wesentlichste Voraussetzung für das Gelingen der Sanierung war die Einstellung des Bauherrn zu seinem Objekt. Wenn sich die Sichtweise weg vom »schrottreifen Altauto« hin zum »Oldtimer« verwandelte, dann war der Erfolg fast garantiert.

Altbestand als »schrottreifes Auto« oder »Oldtimer«

In der Anfangsphase musste dem Bauherrn Unterstützung gegenüber Argumenten am Stammtisch wie: »Sparbüchse ohne Boden«, »Warm abtragen ist das Beste etc.« gegeben werden.

Das Leid mit dem Stammtisch

Sobald der Umbau Form anzunehmen begann, schwenkten diese »Unkenrufe« dann in begeisterte Unterstützung um. Es zeigte sich sogar, dass die Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe gerade bei der Revitalisierung der Altbauten besonders groß war.

Die Beratung musste sich immer an den Wünschen des Bauherrn und den Möglichkeiten des Objektes orientieren. Je weniger Eingriffe in die Bausubstanz notwendig waren, umso preiswerter kam der Umbau.

Faktoren der Beratung

Der Erfolg der Beratung hing immer davon ab, wie sehr es gelang, auf die Vorstellungen jedes einzelnen Bauherrn einzugehen. So war ein Umbau des Hauses für den Einen nur dann zielführend, wenn alle Altmaterialien aus dem »Rohbau« entfernt wurden, der Andere hingegen bedauerte jeden Eingriff als Substanzverlust.

Die Komplexität und Unterschiedlichkeit der einzelnen Fälle ermöglichten »keine durchgängigen Bau- oder Materialregeln.« Dies führte natürlich immer wieder zu Ungereimtheiten, welche in weiterer Folge in persönlichen Gesprächen aufgelöst werden konnten.

Durchgängige Regeln für das »Bau-Individuum« nicht möglich

Obwohl die finanziellen Anreize durch die OKR sehr gut waren, zeigte sich immer wieder, dass als Voraussetzung der Revitalisierung eines leerstehenden Gebäudes der persönliche Bedarf vorhanden sein musste. So wurden am Anfang der OKR Projektberatungen durchgeführt, doch erst nach zehn Jahren waren die Kinder soweit erwachsen, um ihre Bedürfnisse zu artikulieren. Erst dann wurde diese Beratung in angepasster Form in ein Projekt umgesetzt.

Der Stellenwert des persönlichen Bedarfs

Unser Bemühen, bei den Projekten im Vorhinein die familiären Besitzverhältnisse genau zu klären (z.B. beim Ausbau durch die Kinder) erwies sich dann in der Umsetzungsphase als sehr wichtig, da die Motivation der Bauherrn für »ihren Besitz« wesentlich höher war.

Familiäre Besitzverhältnisse klären

Die Beratung musste sich immer am Bewusstseinsstand des Kunden orientieren. Waren für den einen Bauherrn im Altbau Kastenfenster einleuchtend, so konnte der Andere auf keinen Fall für eine solche Vorgangsweise gewonnen werden. Viele Überzeugungen von Bauherrn mussten immer wieder in Frage gestellt werden, da diese wesentliche Auswirkungen auf den Ausbau hatten, z.B.:

Muss ein Zimmerboden immer eben sein oder kann der alte, leicht durchhängende Boden akzeptiert werden?

Kann die alte Fassadenoberfläche mit all ihren Geschichtsspuren nur saniert werden oder muss die Wand aus optischen Vorstellungen begradigt werden, wodurch natürlich die Qualität des Putzes (bis zu 10 cm Stärke) leidet.

Charakteristisch für ein altes Dach ist, dass es in der Mitte durch Verformungen des Dachstuhles durchhängt. Das hat bei der Sanierung keinen Einfluss auf die Qualität der Ausführung, ist jedoch optisch für den Bauherrn erst nach langen Gesprächen vertretbar.

Warum soll eine alte Steinmauer mit einer Stärke von 60 cm mit viel Mühe und Risiko so bearbeitet werden, dass alle Fenster gleich groß sind oder genügt es, die Fenster in unterschiedlicher Größe nach den vorhandenen Öffnungen zu bestellen.

War ein beratender Einfluss auf die äußere Optik des Hauses am Anfang gerade noch akzeptabel, so gelang es erst im Zuge mehrerer Beratungsgespräche, den Sinn für die Qualität des Altbaues als ein Gesamtkunstwerk zu entwickeln.

Dieser Qualitätsanspruch spiegelte sich auch in den Förderrichtlinien, dies war bei vielen Beratungsgesprächen äußerst hilfreich.

Die Bedenken, der Energiespardgedanke könnte zum Maßstab aller Aktivitäten werden, bewahrheitete sich nicht; es war für fast alle Gesprächspartner einleuchtend, dass ein Altbau andere Dämmmaßnahmen erfordert als ein Neubau. In Einzelfällen konnten in Zusammenarbeit mit »Energie Tirol« sehr innovative Energiekonzepte erarbeitet werden.

Als problematisch erwies sich, dass ich als externer Berater im Bereich des Fördergebietes nur auf solche Objekte Einfluss nehmen konnte, die Förderungen aus dem Ortskernrevitalisierungsprogramm in Anspruch nahmen.

VOLKSWIRTSCHAFTLICHER NUTZEN

Im Zuge des Projektverlaufes wurde der gesamtwirtschaftliche Nutzen der OKR hochgerechnet. Dabei zeigte sich, dass durch die OKR in Silz ein erstaunliches Auftragsvolumen für die lokalen Handwerker entstand.

Der Primärgeldfluss zeigt die Projektkosten in Summe auf. Eine Gesamtbausumme von 11 Mio. € zeigt den Umfang der OKR in Silz auf.

PRIMÄRGELDFLUSS				
Bausumme gesamt	100%	€	12.186.550.–	
interner Geldfluss	40%			
Eigenanteil	33%	€	4.021.562.–	
Nachbarschaftshilfe	7%	€	835.059.–	€ 4.874.620.–
externer Geldfluss	60%			
Eigenkapital	75%	41%	€ 4.962.050.–	
Bank	25%	14%	€ 1.654.017.–	€ 7.311.930.–
Subventionen		6%	€ 695.864.–	
SEKUNDÄRGELDFLUSS				
Bausumme gesamt	100%	€	12.186.550.–	
interner Geldfluss	40%			
soziale Bereicherung	7%	€	853.059.–	
Wertsteigerung, Wohlstand	33%	€	4.021.562.–	€ 4.874.620.–
externer Geldfluss	60%			
Lokale Arbeitskraft	30%	€	3.608.057.–	
Banksteuern	25%	3%	€ 413.504.–	
Lohnsteuern	25%	15%	€ 1.827.983.–	€ 7.311.930.–
MwSt.	20%	12%	€ 1.462.386.–	

Der interne Geldfluss definiert den eigenen Arbeitsanteil der Bauherrn; dieser bewirkt eine Wertsteigerung der Immobilie (siehe unten).

Der Anteil der Subventionen durch die OKR betrug € 695.864.–

Der Sekundärgeldfluss zeigt auf, wohin dieses investierte Geld geflossen ist.

So sind allein 3,6 Mio. € den lokalen Silzer Betrieben und Handwerkern zugute gekommen.

Die Summe der Steuern beträgt € 3.703.873.–, das ist das 5,3 fache der Fördersumme

Aufteilung der Baukosten sowie Sekundäreffekte, Stand 2016

DIE »CRUX« MIT DEN BAUREGELN!

Regeln für den Neubau können im Altbau nicht immer angewandt werden.

Im Laufe der OKR zeigten sich immer wieder gesetzliche Randbedingungen, die gemeistert werden mussten. Dies funktionierte nur, wenn beteiligte Ämter oder Fachleute in die beabsichtigten Entwicklungen von Anfang an eingebunden waren. Viele der allgemeinen baulichen Vorgaben wurden für den Neubau erstellt, waren aber im Bereich alter Baukultur kaum anwendbar. Ein Beispiel soll dies aufzeigen. Die Tiroler Bauordnung verlangt eine Mindestbelichtungsfläche für Wohnräume; beim Umbau eines alten Bauernhofes mit seinen charakteristischen kleinen Fenstern diese Vorgabe zu erfüllen hätte massive Auswirkungen auf die Fassaden. Andererseits ist es beim altersbedingten Austausch eines Dachstuhles leichter möglich, die Dämmung auf Niedrigenergiestandard auszulegen. In Silz wurde immer versucht, im Rahmen des Möglichen die bestmögliche Variante für das Haus und seine Bewohner zu erreichen. Diese Vorgangsweise wurde mit den Fachleuten von Brandschutz, Raumordnung und Bauamt etc. abgesprochen und so konnten in den meisten Fällen praktikable Lösungen gefunden werden.

Es sollen ein paar Themen aufgezeigt werden:

»**Brandschutz.**« In dem bestehenden, verdichteten Ortskern wurden natürlich keine heutigen brandschutzrechtlichen Auflagen erfüllt. Brände früherer Zeiten und deren dramatische Auswirkungen zeigten dies auf. Trotzdem war eine nachträgliche Verbesserung kaum möglich, da sie das für die Zukunft gewünschte Erscheinungsbild des Ortskernes massiv verändert hätte. In solchen Fällen wurde versucht, eine Verbesserung in Teilbereichen des Gebäudes zu erreichen.

»**Grundabstände.**« Probleme von dieser Seite wurden durch die Erstellung eines ergänzenden Bebauungsplanes und die Einstufung als »Besondere Bauweise« gelöst.

»**Notwendige Fensteröffnungen.**« In den wenigen Fällen, wo durch den Ausbau des Objektes Fensteröffnungen an der Grundgrenze notwendig waren, konnte dies im Einverständnis mit den Nachbarn durch eine »Besondere Bauweise mit auf 0,4 fachem verringerten Mindestabstand lt. TBO« ermöglicht werden. Das bedeutete, dass die Nachbarn unabhängig ihrer Grundgrenze den geforderten Mindestabstand zum Nachbargebäude einhalten mussten. Bei von der Behörde begründetem öffentlichem Interesse konnten gegen solche Auflagen von Seiten der Anrainer auch keine Einsprüche erhoben werden.

»**Alte Teilungen und Nutzungsrechte.**« In Silz gibt es viele historische Doppelhäuser mit Firstteilung. Das bedeutete, dass das unter dem First liegende offene Stiegenhaus gemeinsam genutzt wurde. Nach Aussage der alten Silzer war das oft ein dauernder Anlass zu Streit. Wir hatten uns bemüht, im Zuge der Revitalisierung der alten Häuser diese Teilungen im gegenseitigen Einverständnis der Parteien so zu verändern, dass ein zeitgemäßes Wohnen nebeneinander ermöglicht wurde.

AUSBLICKE IN DIE ZUKUNFT

Das Thema »Abwanderung und Leerstand« betrifft die meisten ländlichen Bezirke in Österreich. Allenthalben wächst das Bewusstsein für diese Problematik. 2011 hat die erste Leerstandskonferenz in Österreich in Ottensheim bei Linz diese Problematik umfassend behandelt, dabei ist auch das Beispiel Silz vorgestellt worden.

Silz hat schon 2004 mit seiner Ortskernrevitalisierung begonnen – die Erfahrungen des Projekts können sicher modellhaft andere Gemeinden in ihrem Bemühen unterstützen. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass in vielen Gemeinden zwar eine Sensibilisierung für das allgemeine Thema »Leerstand« entstanden ist, man aber die eigenen Leerstände des Ortes unterschätzt.

So hat sich z. B. in der Gemeinde Umhausen bei einer Untersuchung ein ähnliches Bild wie in Silz gezeigt. Zur Erhebung ist das Gemeindegebiet begangen und in einem Bebauungsplan sind die Häuser verschieden farbig angelegt worden. Dabei wurden unterschiedliche Farbcodes eingeführt für: alte Häuser, bewohnte Häuser, benützte Wirtschaftsgebäude, leerstehende Häuser und leerstehende Wirtschaftsgebäude. Diese einfache Bestandsaufnahme hat zwei Tage gedauert, die Zahlen der Leerstände waren weitaus größer als von den Gemeindebewohnern geschätzt bzw. empfunden.

Das Beispiel Silz zeigt, was bei einer intensiven Auseinandersetzung mit der Problematik bewegt und verändert werden kann. Die Revitalisierung der leerstehenden Häuser ist ja vor allem für die junge Generation mit entstehendem Wohnungsbedarf durchgeführt worden, dies hat auch zu einer Verjüngung der Altersstruktur im Zentrum geführt. Zudem hat die intensive Auseinandersetzung der Jungen mit der alten Baukultur eine Sensibilisierung für den alten Ortskern entstehen lassen, der auch über die eigenen vier Wände hinausstrahlt – eine identitätsstiftende Maßnahme für die eigene Herkunft!

Die ausgeführten Beispiele zeigen, welche Möglichkeiten in den Altbauten stecken und dass es auch bei begrenzten Geldmitteln möglich ist, modernes Wohnen in alten Gemäuern entstehen zu lassen, wobei eine einzigartige Wohnqualität entstehen kann. In einer Umfrage unter den Bauherren hat sich gezeigt, dass keiner seine Entscheidung zur Revitalisierung des Objekts im Nachhinein bereut hat.

Silz als Vorbild für Österreichs Gemeinden

Das Bewusstsein für Abwanderung und Leerstand wächst zwar, meist ist man sich der Problematik im eigenen Dorfkern nicht bewusst.

Analyse eines Ortes in zwei Tagen

Die junge Generation entwickelt Verantwortungsbe-
wusstsein für den alten
Ortskern und seine historischen Bauten.

Einzigartige Wohnqualität ist
im Ortskern entstanden

VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS GELINGEN

Was passiert, wenn wir das nicht machen?

Auch unangenehme Schritte sind notwendig!

Die Gemeinde muss sich der Notwendigkeit und der Bedeutung der Aufgabe bewusst sein (Was passiert, wenn wir das nicht machen?).

Die Gemeinde muss bereit sein, auch unangenehme Schritte für das Gesamtwohl zu setzen (Schutz des Ensembles versus individuelle Freiheit des Bauherrn, Umgang mit Abbruch).

Die Tragfähigkeit örtlicher Bauregeln hängt davon ab, welchen Stellenwert diese in der Gemeinde haben, wie sie nach außen vertreten und durchgesetzt werden.

Örtliche Bauregeln können helfen

In diesen örtlichen Bauregeln kann auch die rechtliche Grundlage zur Bildung eines Gestaltungsbeirates und die verpflichtende Vorlage der Projekte vor diesem verankert werden.

Bei der Revitalisierung alter Gebäude entsteht oft ein Interessenskonflikt mit Raumordnung und Bauregeln (z.B. Brandschutz, Belichtungsflächen), hier muss die Bereitschaft zu unkonventionellen Lösungsansätzen gegeben sein. Dies bedeutet unter Umständen einen Mehraufwand bei der Bearbeitung.

Der Erlass eines neuen Bebauungsplanes für das gesamte Gebiet mit Ausweisung einer besonderen Bauweise für die Einzelprojekte unterstützt diese Gratwanderung.

Sämtliche Behörden und Gutachter (Brandschutz etc.) sollten von Anfang an auf das Projekt positiv eingestimmt werden, um auch hier die Lösungstoleranz zu erhöhen.

Der externe Berater wird im Lauf der Zeit zum Repräsentanten und Ansprechpartner für den Erhalt des Ortsbildes. Deshalb muss er in sämtliche Entwicklungen des Gebietes eingebunden sein bzw. darüber informiert werden (z.B. Abbruchbescheide, Bauansuchen, auch unabhängig von Förderungen, etc.).

Das Angebot kostenloser Bauberatung auch bei »Bauabsichten am Wirtshaus-tisch«.

Von Seiten der Gemeinde soll auch auf zugetragene beabsichtigte Bauabsichten frühzeitig eingegangen werden, z.B. mit der Information an den potentiellen Bauherrn zu kostenloser Bauberatung. Dies ermöglicht eine vorzeitige Beratung und Lenkung anstelle des Verhinderns eines fertigen Bauansuchens.





EINFLUSS OKR EINFLUSS DER OKR AUF DAS RESTLICHE BAUGESCHEHEN

Geringer Einfluss auf das restliche Baugeschehen, aber Bauland in der Größe von 4 bis 5 Fußballfeldern gespart

Der Einfluss durch die Ortskernrevitalisierung auf das restliche Baugeschehen außerhalb der Schutzzone war relativ gering. Die Gestaltung der Neubauten rund um Silz war geprägt von den üblichen Vorstellungen eines »internationalen Traumhauses.« Gestaltungskriterien, die innerhalb der Schutzzone respektiert wurden, z.B. der traditionelle Baukörper, hatten keinerlei Auswirkungen auf die Ausführung von Neubauten. Die gelungenen Beispiele im Zentrum bewirkten jedoch auch außerhalb der Schutzzone die Revitalisierung bestehender Gebäude.

Beachtenswert war die Auswirkung der Verdichtungsbemühungen im Zentrum. Wären anstelle der Revitalisierung Neubauten errichtet worden, so hätte das einen Flächenverbrauch in der Größe von 4 bis 5 Fußballfeldern benötigt (samt allen Anschlussleitungen und infrastrukturellen Aufwendungen) und die Leerstände wären trotzdem geblieben. Diese Fläche konnte so für zukünftige Generationen eingespart werden.

AUSWIRKUNGEN AUF DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

Verbesserung der Lebensqualität im öffentlichen Raum

Von Anfang an war uns bewusst, dass die Revitalisierung privater Bauten im Ortskern durch Maßnahmen im öffentlichen Bereich unterstützt werden sollten. Wenn am Anfang des Projektes auf die problematische Ausstrahlung leerstehender Häuser hingewiesen wurde, so war im Umkehrschluss klar, dass eine Verbesserung der Lebensqualität des öffentlichen Raumes Rückwirkungen auf das soziale Miteinander haben wird. So wurden in einer Begehung sechs Bereiche gefunden, wo durch geeignete Maßnahmen Zonen der Begegnung entstehen sollten.

Amphitheater Dorfbach

»Der Dorfbach.« Das Zentrum von Silz wird vom Dorfbach durchquert. Früher hatte dieser Bach einen hohen sozialen Stellenwert (Wäsche waschen, Wasserzufuhr bei Bränden etc.). In den 60-er Jahren wurde dieser Dorfbach in den Untergrund verlegt und verrohrt. Im Zuge der OKR wurde an prominenter Stelle neben der Kirche der Dorfbach wieder freigelegt und diese Vertiefung als Treffpunkt mit Sitzstufen beiderseits des Baches, ähnlich einer Arena, ausgeführt. Dieser Platz erfreut sich einer großen Akzeptanz bei Jung und Alt und ist zu einem beliebten Treffpunkt geworden, ein halbes Jahr nach der Eröffnung des Platzes haben sich sogar wieder Forellen angesiedelt.

Wettbewerb Schulwürfel, Schulkinder bauen für den öffentlichen Bereich

»Projekt Schulwürfel.« Zwei der ausgesuchten Bereiche sollten der Jugend zugeordnet werden. Daher konnten die Jugendlichen ihren Bereich selber gestalten. In der NMS wurde ein Architekturwettbewerb veranstaltet, dieser sollte den Schülern auch das Thema Architektur, Planung und Ausführung näher bringen. Zwei Klassen fertigten Modelle eines Holzwürfels im M 1:10. Die Jugendlichen gestalteten diese »Rohräume« aus. Von einer »internationalen« Jury wurden dann die Wettbewerbsmodelle prämiert. Die beiden ersten Preise wurden zur Baureife gebracht, der erste der Würfel wurde 2015 bei der NMS von den Schülern und Schülerinnen selbst aufgestellt und erfreut sich bis jetzt einer großen Beliebtheit unter den Jugendlichen. Der zweite Würfel soll im Herbst 2016 wieder von den Schülern errichtet werden.

»Neugestaltung des Bereiches Bahnhofstraßenplatz.« Dieser ist an der Tiroler Straße am Anfang von Silz situiert. Das Thema des Platzes sollte eine Darstellung bedeutender Inhalte von Silz sein. Wasserkraft und Energie spielen in der Gemeinde eine bedeutende Rolle. Dieses Thema sollte mittels einer großen öffentlichen Uhr, die durch Wasserkraft betrieben wird, dargestellt werden. Bestandteil dieser Uhr wäre auch noch ein mythologisches Wesen namens »Uhrwurm« gewesen, das die unsichtbare Komponente der Energie darstellen sollte. Leider konnte der Platz nur in einer sehr reduzierten Version verwirklicht werden.

»Neugestaltung des Bereichs Winkel.« Nachdem die Gemeinde beschlossen hat, jedes Jahr zwei Bereiche oder Plätze im Ortsgebiet zu bearbeiten und zu verbessern, soll 2016 dieser Bereich gestaltet werden. Er liegt am anderen Ende des Dorfbaches in einem eher ländlichen Bereich, der von Obstkultur geprägt ist. Auch hier soll der Dorfbach wieder an die Oberfläche geleitet werden und als »Bächlein« den Platz begrenzen. Der Platz selbst wird als Streublumenwiese mit zwei bis drei Obstbäumen und einem geschützten Sitzplatz ausgeführt. Er soll diese ehemalige Pangert-Nutzung darstellen und somit auch den Jahreslauf in der genutzten Natur.

»Tiroler Straße als Shared Space.« Die Tiroler Straße bildet sozusagen das Rückgrat von Silz, entlang der sich das Straßendorf Silz entwickelt hat. Die Bedeutung des Straßenraumes wird auch durch eine örtliche Schutzzone betont. Zugleich ist die Tiroler Straße jedoch auch eine massive Trennung des nördlichen und südlichen Teils von Silz. Im südlichen Teil befinden sich neben Wohngebieten Kindergarten und Schulen, Kirche und Veranstaltungsräume, im nördlichen Teil das Gemeindeamt und weitere Wohnbereiche. So wäre die Ausbildung eines »Shared Space-Bereiches«, also eines Begegnungsraumes, in dem Verkehr und Fußgänger sich gleichberechtigt bewegen, natürlich von großer Bedeutung für das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile. Unsere diesbezüglichen Bemühungen haben jedoch noch nicht gefruchtet, im Augenblick wird hier der öffentliche Raum noch vom Verkehr beherrscht und ist eine Gefahrenquelle für Kinder und Fußgänger.

»Soziales Zusammenwachsen am Beispiel Meiergasse.« Es wurde ja schon erwähnt, dass es durch Clusterbildung leerstehender Gebäude zu negativen Auswirkungen auf den Straßenraum kommt. Aber auch umgekehrt wirkt dieser Einfluss. In der Meiergasse wurden mehrere Gebäude in unmittelbarer Umgebung revitalisiert. Diese Aktivitäten führten auch zum »Zusammenwachsen« der Bewohner. Das Ausmaß an gegenseitiger Nachbarschaftshilfe, an gemeinsamen Treffen, aber auch an der Entwicklung eines Qualitätsbewusstseins für »ihren« Weiler ist stark gestiegen. Der öffentliche Raum ist wieder zum Begegnungsraum geworden.

Geplante Kunst am Bahnhofstraßenplatz

Platz als »Pangert« im »Winkel«

Versuch »Shared Space« in der Tiroler Straße

Eine Straße entwickelt Gemeinschaftsgefühl

AUSWIRKUNGEN AUF DEN PRIVATEN »ÖFFENTLICHKEITSRAUM«

»Dorfstraßen werden heute so gebaut, dass sich in unseren Dörfern die Autos wohl fühlen.«

Dorfstraßen für die Autos –
Kinder und Fußgänger
wohin?

Dass in solchen Bereichen Sitzbänke vor dem Haus, die früher eine sehr hohe soziale Komponente hatten, höchstens noch ein malerisches, aber kaum benutzbares Attribut sind, lässt sich nachvollziehen. Die Revitalisierung des Ortskernes führt natürlich auch zu einer Verstärkung des fußläufigen Verkehrs und dadurch zu mehr zwischenmenschlichen Begegnungen.

Neben diesem grobmaschigen Netz von Verkehrsadern wurde der Ortskern von Silz früher durch weitere Kommunikationsebenen geprägt. Es bestand ein feingliedriges fußläufiges Wegenetz, dies führt teilweise mitten durch Bauernhöfe hindurch. In weiterer Folge ermöglichte die dichte Art der Bebauung ein drittes Bewegungsnetz direkt über die zusammengebauten Gebäude. In Geschichten wird immer wieder erzählt, dass zur Zeit der Maul- und Klauen-seuche, die damals eine Ausgangssperre bewirkte, über diese Pfade die Nachbarn zum Kartenspielen zusammenkamen. Leider bestehen derzeit noch große Widerstände, dieses feingliedrige Kommunikationsnetz wieder zu aktivieren, obwohl sich ja gerade Menschen unserer Zeit von der Isolation des Einzelnen und dem Zusammenbruch des Sozialkörpers bedroht fühlen. Noch ist das Bedürfnis sehr stark, den individuellen Bereich vom öffentlichen Bereich abzugrenzen: der Zaun hat einen hohen Stellenwert.

Wertewandel im sozialen Mit-
einander hat Auswirkungen
auf die Baugestalt.

Gesellschaftlicher und sozialer Wertewandel bedingt natürlich auch eine Veränderung der Baugestalt, so definierte früher die Lage der Straße üblicherweise den Hauszugang und dieser die Lage der Haupträume (typisch für die Tiroler Baukultur); die Lebensorganisation im Haus ist weitgehend unabhängig von der Himmelsrichtung, dem sozialen Miteinander unterworfen worden. Heute wird die Organisation des Wohnens im Haus viel mehr durch Himmelsrichtung und Privatsphäre als durch soziale Kontakte geprägt.

Die Veränderung des Straßen-
raums durch Fassaden, die
von untergeordneten Funktio-
nen definiert werden

Mehrere Dorfstraßen in Silz sind Ost-West verlaufend, der zur Straße hin orientierte Eingang liegt somit entweder an der Süd- oder Nordseite des Hauses. Dieser Eingang definiert jedoch, wie bereits erwähnt, zugleich auch die Lage der anderen Räume (Stube, Küche) und somit die Ausgestaltung der Straßenfassade. Bei Neubauten werden natürlicherweise die Nebenräume zur nördlich gelegenen Straße hin zugeordnet, das Haus öffnet sich nach Süden zum Garten hin. Dies bedingt jedoch eine massive Veränderung des Straßenraumes, dessen Südseite nur mehr von Garageneinfahrten, WC- und Gangfenstern bestimmt wird. Dieser abweisende Charakter der südlichen Straßenseite ist bei einer Definition der Straße als Lebensraum für das Auto nicht so bedeutend, beeinträchtigt jedoch die Rückführung des Straßenraums zum Le-

bensraum. Bei der Revitalisierung der Häuser konnte sowohl ein nötiges Maß an Geschütztheit als auch die Verbindung zur Straße hin verwirklicht werden. Hier konnten im Zuge der Umplanung der Häuser Lösungen gefunden werden, die beide Aspekte (Organisation des Wohnens und Fassadengestaltung) berücksichtigen.

AUSWIRKUNGEN AUF DIE GEBÄUDE

Wie an anderer Stelle erwähnt wurde, hatten die alten Gebäude an sich schon eine hohe gestalterische Qualität. Bei den Beratungen war deshalb ein wesentliches Kriterium: »Wie hätten die Alten am Haus weitergebaut, welche hierarchischen Gesetzmäßigkeiten sind am Bestand ablesbar.« Wir wollten nicht konservatorisch vorgehen, sondern am Objekt weiterbauen. Das bedeutete z. B., dass veränderte oder neue Bauteile am Haus mit Neuholz, teilweise sägerau, verkleidet wurden, anstatt mit Altholz den Bestand nachzuempfinden. Entscheidend war jedoch, den Bauwerbern die Qualitäten ihres »Oldtimers« bewusst zu machen und aufzuzeigen, dass modernes Wohnen keinen Widerspruch zur alten Bausubstanz bildet, sondern, im Gegenteil diese Kombination ein einzigartiges Wohnen ermöglicht. Somit war jede Bauaufgabe einzigartig, es konnten kaum generelle »Regeln« aufgestellt werden, da diese auch wesentlich von den zukünftigen Bewohnern definiert wurden.

Wie hätten die Alten am Haus
weitergebaut?

Den »Oldtimer« entdecken

Kaum generelle Bauregeln
möglich

Wie bereits erwähnt, ist der in der Richtlinie definierte Bewertungsfaktor von großer Bedeutung für die Qualität des Ausbaues. Die Fördermittel dienten ja vor allem dazu, finanzielle Mehraufwendungen durch eine angepasste Revitalisierung von Gebäuden im Ortskern zu unterstützen. Somit boten die unterschiedlichen Qualitätsklassen auch den Anreiz zu einer höherwertigen gestalterischen Ausführung.

Der Bewertungsfaktor der
Förderrichtlinie als qualitäts-
stiftende Maßnahme

Gespräch mit dem neuen Bürgermeister Helmut Dablander

Einstieg durch zwei schöne Projekte

Mit der Ortskernrevitalisierung unmittelbar in Berührung gekommen bin ich beim Besuch der Landesrätin Anna Hosp, die das Projekt »Zeggele« (Walser Christof) besichtigt hat und davon begeistert war. Auch für mich ist das ein sehr schönes Projekt. Bei einem anderen Projekt (Heinz Alexander) kenne ich den Ausgangszustand und das Ergebnis der Revitalisierung, auch dieses Projekt ist ein Schmuckstück für unsere Gemeinde geworden. Als Mitglied des Bauausschusses und als Gemeinderat bin ich natürlich von Anfang an über diese neuen Aktivitäten zur »Rettung unseres Ortskernes« informiert gewesen. Leider ist bei der Bevölkerung noch immer die Meinung vertreten, dass die Sanierung eines Hauses im Sinne der Ortskernrevitalisierung viel mehr Geldmittel benötigt als ein »kommerzieller Umbau;« auch wenn es genügend Gegenbeispiele gibt.

Nach über 60 Beratungen und teilweise darauffolgenden Baumaßnahmen in der Gemeinde hat sich der Kern von Silz nachhaltig verbessert, auch wir, die Gemeinde, wollen unseren Raum, den öffentlichen Raum, an einigen Stellen verbessern und verschönern und somit zu einem besseren sozialen Miteinander beitragen. Wir, die Gemeinde Silz, hoffen, dass wir das Projekt »Ortskernrevitalisierung Silz« auch weiterhin unterstützen und begleiten dürfen.

Gespräch mit Alt-Bürgermeister Hermann Föger

Leerstandproblematik
wurde lange verdrängt.
Die Zeit ist reif!

Die Dramatik der leerstehenden Häuser beschäftigte ja schon länger die Gemeindeverwaltung und es wurden schon früh Daten zum Leerstand der Objekte im Dorfzentrum erhoben. Politisch war der Startzeitpunkt der OKR äußerst günstig, man stand kurz vor den Wahlen, die Liste des damaligen Bürgermeisters Arnold Hirn war sehr stark und durch diese Vorarbeiten kam es auch von Anfang an zu dieser hohen Beteiligung an der OKR.

Sicher war es für die Betroffenen ein großes Glück, in die Förderschleife der OKR zu kommen, und die Ergebnisse bewiesen auch, was für gelungene Ergebnisse dabei entstanden sind. Das allgemeine Baugeschehen in Silz war davon jedoch kaum betroffen gewesen, denn dabei ging es ja um Neubauten, um Startwohnungen für junge Familien, während die OKR die Revitalisierung leerstehender Objekte im Zentrum der Gemeinde umfasste. Dies war zwar oft mit einem Generationswechsel bei den Besitzern verbunden, es gab jedoch kaum Außenverkäufe von leerstehenden Gebäuden.

Im Dorf wurde diese Aktion der OKR sehr positiv gesehen, Fördergeld-Neid war nie ein Thema, da allen bewusst war, welche Herausforderung die Revitalisierung eines alten Hofes bedeutete. Vor allem dann, als zu diesem Zeitpunkt die Ergebnisse der ersten Revitalisierungen sichtbar wurden, gab es ein gro-

Befürwortung in der gesamten Gemeinde

ßes Interesse an und eine hohe Akzeptanz für die Aktion. Das größte Problem für die Gemeinde war die Verrechnung des ursprünglich geforderten Fördergeldanteiles der Gemeinde, das wurde dann aber geändert. Auch für die Bauabteilung war die Herausforderung immer wieder groß, den Spagat zwischen den modernen Baurichtlinien und dem Altbestand zu meistern.

Heute sind wir stolz darauf, dass im Dorf 36 alte Gebäude revitalisiert werden konnten und so der Dorfkern wiederbelebt wurde. Zudem wurden dabei 59 Wohneinheiten im Zentrum geschaffen.

Gespräch mit Bauamtsleiter Martin Dablander

Die Beschäftigung mit der Leerstandsproblematik im Ort ist schon früher passiert, damals ist das jedoch eher eine statistische Zahl ohne Bezug zur Realität gewesen, es hat keine Betroffenheit erzeugt. Es müssen persönliche Bedürfnisse, familiäre Verhältnisse und Leerstand zusammenpassen, sonst gibt es kaum Chancen für die Revitalisierung eines Objektes. Daher meine Empfehlung an andere Gemeinden, die sich mit dieser Problematik befassen: ein erster wichtiger Schritt ist die Grundlagenerhebung, sich bewusst zu werden, wie viele Gebäude denn wirklich leerstehend sind. Dabei sind Objektivität und Ehrlichkeit bei der Einschätzung von oberster Priorität. Mit den Besitzern zu reden, welche Zukunftsvisionen mit den Gebäuden verknüpft sind; denn ohne Eigenbedarf und Eigeninteresse gibt es keine Chancen für eine Revitalisierung. Bei uns in Silz hat es auch dann keine Verkäufe leerstehender Objekte gegeben, wenn kein Eigeninteresse an der Nutzung vorhanden gewesen ist. Unterstützung kann von der Gemeinde Seite vor allem bei der Information, in der Beratung bei den einzelnen Förderschritten und durch Nachlass der Infrastruktur- oder Erschließungskosten erfolgen.

Die administrative Abwicklung ist am Anfang für die Gemeinde durch den eigenen Gemeindeanteil bei der Förderung riesig gewesen, nach der Änderung der Richtlinie und Wegfall des Gemeindeanteils ist der Aufwand leicht zu bewältigen. Die alte Bausubstanz bedingt eine hohe Flexibilität im Umgang mit baubehördlichen Auflagen, es gibt jedoch Ermessensspielräume, im Rahmen derer innovative Lösungen gefunden werden können (z. B. Brandschutz).

Die Art und Weise der Betreuung der Projekte durch einen externen Berater hat sich bei uns sehr gut bewährt. Für einen Gestaltungsbeirat wären bei uns die Projekte zu klein gewesen, das hätte zu Verzögerungen und großen Hemmschwellen geführt.

Wir haben immer eine gute Form gefunden, um auf die unterschiedliche Komplexität der Projekte zu reagieren: von der Einzelberatung bis hin zur Ausschreibung eines geladenen Architektenwettbewerbes.

Die Öffentlichkeitsarbeit hat bei uns einen sehr hohen Stellenwert, hier weiß aber jede Gemeinde selbst am besten, wie sie ihre Bürger erreicht. Wesentlich ist gewesen, auf den Leerstand aufmerksam zu machen, denn als Gemeindebürger ist man ja schon seit Jahren die zunehmende Zahl der leer-

Herausforderungen an die Gemeinde

Wir sind stolz auf unsere
Leistung

Persönliche Bedürfnisse und
Leerstand ergeben die
OKR-Projekte

Objektives Einschätzen der Situation in der eigenen Gemeinde

Flexibilität im Umgang mit Bauregeln

Die Betreuung der Projekte durch einen externen Berater war von großem Vorteil.

Wir waren die zunehmende Zahl leerstehender Häuser in Silz schon gewohnt.

stehenden Häuser gewohnt. Es ist Aufgabe der Gemeinde, diese Problematik zu erkennen und auf die Eigentümer zuzugehen, die Unterstützung vom Land ist dabei sehr wichtig. Hier ist die Abwicklung mit dem Land sehr einfach und unbürokratisch von statten gegangen.

Um die bestehenden Ängste vor einer Revitalisierung der Altsubstanz zu nehmen, braucht es vor allem ›alltagstaugliche Beispiele.« Der Weg der Revitalisierung ist ja noch immer ein Weg jenseits des Mainstreams der Neubauten, und dabei ist die Angst auch sehr groß, sich im Kreise des Stammtisches durch diese abweichende Haltung ›lächerlich‹ zu machen. Mit guten Beispielen kann hier sehr geholfen werden.

Alte Bausubstanz hat meist schon einen hohen gestalterischen Qualitätsstandard

Es braucht keinen genialen Bauplan mit besonderen architektonischen Highlights, sondern ›nur‹ ein Gefühl für die alte Bausubstanz, gepaart mit dem Wissen, wie man mit alten Baumaterialien umgeht. Denn die alte Bausubstanz hat ja meist schon einen hohen gestalterischen Qualitätsstandard in sich.

Leerstand im Straßenraum

Bei uns sind die Revitalisierungsaktivitäten vor allem im privaten Bereich erfolgt, erst später ist ein Bewusstsein dafür entstanden, den »Leerstand« im öffentlichen Raum (Straßenraum) genauso anzugehen und gezielt Bereiche im öffentlichen Straßenraum zu revitalisieren und wohnlicher zu machen. Dabei geht es jedoch nicht nur um Gestaltung von Oberflächenmaterialien, sondern um eine bewusste Verbesserung der „Lebensqualität“ des Ortes. Inzwischen ist in der Gemeinde das Bewusstsein für die Bedeutung des öffentlichen Raumes und das soziale Zusammenleben sehr stark gewachsen.

Soziales Zusammenwachsen in Bereichen mit hoher OKR-Dichte

Eines der schönsten Ergebnisse der OKR ist das soziale Zusammenwachsen in Bereichen mit großer OKR-Dichte. Die Ursache dafür ist sicher, dass dabei viele junge Menschen involviert sind (Thema Generationswechsel), diese haben ein anderes Bewusstsein vom Leben und vom sozialen Miteinander. Ein solches Zusammenwachsen ist in den Neubaugebieten nicht so erfolgt. Bei uns waren ca. 200 Personen in der Gemeinde in die OKR involviert.

INTERVIEWS

Interview mit dem Chef der Dorferneuerung, Nikolaus Juen

Heute stehen zunehmend mehr wertvolle Wohn- und Wirtschaftsgebäude in Dorfzentren leer – sie haben ihre Funktion verloren und sehen einer ungewissen Zukunft entgegen!

Wertvolle Gebäude stehen leer

»Viele Tiroler Gemeinden sind mit dieser Problematik konfrontiert!«

Die Ortskernrevitalisierung ist ein Impuls des Landes Tirol, der dieser Entwicklung entgegensteht. Kommunale wie auch private Initiativen zur Revitalisierung leer stehender Bausubstanz werden durch Beratung und finanzielle Unterstützungen gezielt unterstützt und können so wesentlich zu einer Trendumkehr in unseren Dörfern beitragen. Wichtig dabei ist auch, dass kein zusätzlicher Grund und Boden verbraucht wird, was bei der Knappheit der Flächenressourcen in Tirol unerlässlich ist. Eine Verdichtung der bestehenden Substanz ist auch wirtschaftlich für die Gemeinden interessant, da keine zusätzlichen Erschließungen notwendig sind und die Kosten für Bau und Erhaltung eingespart werden können.

Ortskernrevitalisierung als Impuls dagegen

Verdichtung spart Grund und Boden

2004 wurde in Silz, das damals ca. 80 leer stehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude aufwies, die Ortskernrevitalisierung ins Leben gerufen. Auf Basis des in der Gemeinde entwickelten Pilotprojektes wurde eine entsprechende Richtlinie für das Land Tirol entwickelt und diese von der Tiroler Landesregierung einstimmig angenommen.

»Der Start war geglückt.«

Neben über 60 Projekten, die seit 2004 in der Gemeinde Silz realisiert werden konnten, gibt es zwischenzeitlich auch in vielen anderen Tiroler Gemeinden sehr intensive Bemühungen, die Entwicklung in den Ortszentren aktiv neu zu gestalten. Es ist wichtig, die Menschen im Dorf zu halten und dadurch Lebensqualität und Gemeinschaft in den Gemeinden zu stärken!

Der Impuls von Silz erfasst zunehmend auch andere Gemeinden und stärkt Lebensqualität und Gemeinschaft

Interview mit dem Mitarbeiter der Dorferneuerung, Stefan Schöpf

In vielen Tiroler Gemeinden haben mittlerweile Nachdenkprozesse zur Belebung der Ortskerne eingesetzt. Unterstützt werden sie dabei durch die Dorferneuerung, die seit 2004 gezielt Maßnahmen zur Revitalisierung leerstehender Bausubstanz fördert. Nach unzähligen Kontakten, Gesprächen, Informationsveranstaltungen und Beratungen mit vielen Hausbesitzern, Planern, Gemeindeverantwortlichen, Baubehörden und sonstig Interessierten konnten mittlerweile in 43 Tiroler Gemeinden wichtige Projekte zur Ortskernrevitalisierung umgesetzt werden.

Inzwischen werden schon in 43 Gemeinden in Tirol Projekte der Ortskernrevitalisierung umgesetzt.

Das sind über 220 neue Wohn- und Geschäftseinheiten in Tirol	In ehemaligen alten Dorfschulen, ungenutzten Gemeindehäusern, aufgegebenen Bezirksgerichten oder Polizeistationen, geschlossenen Gasthäusern, verfallenen Widen und vielfach brach liegenden Bauernhäusern sind bis Ende 2017 über 220 »neue« Wohn- bzw. Geschäftseinheiten durch die Dorferneuerung betreut und gefördert worden. Die Landespolitik unterstützt diese Entwicklungen aktiv und gewährt, neben den Förderungen der Dorferneuerung, zusätzlich erhöhte Wohnbauförderungsmittel und Zusatzförderungen in strukturschwachen Gebieten im Rahmen von regionalwirtschaftlichen Sonderförderprogrammen.		
Erhöhte Wohnbauförderungsmittel!			
Pilotgemeinde Silz als Wegbereiter	Die Pilotgemeinde Silz ist dabei in ihren Bemühungen und Aktivitäten über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus zum Synonym für eine gelungene »Gemeindeentwicklung nach innen« geworden. Sie ist Vorbild und Wegbereiter für viele realisierte und künftige Revitalisierungsprojekte in Tirol. Ich wünsche der Gemeinde Silz auch für die Zukunft eine konsequente Fortsetzung des erfolgreich eingeschlagenen Weges.		
	Interview mit dem Raumplaner der Gemeinde, DI Bernd Egg		
In den 80-er Jahren waren leerstehende Häuser ein Randthema	Der ursprüngliche Beginn der OKR in Silz in Zusammenarbeit mit der Dorferneuerung war in den 80-er Jahren. Themen waren damals jedoch vermehrt der Umgang mit dem massiven Verkehrsaufkommen der Bundesstraße, dem Strukturwandel in der Landwirtschaft und der Dorfplatz. Leerstehende Häuser waren eher ein Randthema. Damals war die Bürgerbeteiligung sehr hoch, es gab Gemeindesitzungen mit 100 bis 200 anwesenden Personen. Diese Intensität der Bürgerbeteiligung war in Silz einzigartig, dies hängt auch mit dem damaligen Bürgermeister Förg zusammen. Aus dieser damaligen Beschäftigung mit Themen der OKR sind der Dorfplatz mit dem Gemeindeamt, die Baumallee, der Platz zwischen Volksschule und Klösterle mit dem Pavillon und das Thema »verdichtetes Wohnen« entstanden.		
Heute ist der »Renovierer« kein Verlierer mehr	Altbauten hatten damals ein sehr schlechtes Image, sie wurden vor allem als minderwertige Wohnquartiere für Gastarbeiter verwendet. Das Bewusstsein für die Qualität des Alten ist erst später entstanden; heute ist der »Renovierer« kein Verlierer mehr, er wird sogar für seine besondere Wohnqualität beneidet.		
Ensembleschutz der Kernzone wäre hilfreich	Aus meiner Sicht sollte die Kernzone des Dorfes unter Ensembleschutz gestellt werden, dann müssten alle Projekte im Gestaltungsbeirat behandelt werden, das wäre auch eine sehr große Entlastung für die politische Verantwortung des Bürgermeisters. Dass der externe Berater nur für die Förderfälle zuständig sein soll ist unsinnig, es geht ja auch um den Schutz des gesamten Ensembles im Ortskern.		
Ortskern als identitätsstiftendes Element	Wichtig ist vor allem, ein geistiges Feld zu schaffen, das den Schutz des Ortskernes unterstützt und die Qualität des Ortskernes als identitätsstiftendes Element bewusst macht.		
PR-ARBEIT IN DER GEMEINDE			
Pressearbeit nach innen			
	Die Informationspolitik hatte im Zusammenhang mit der OKR in Silz eine hohe Bedeutung. Wir nutzten immer wieder die Gemeindezeitung und auch das lokale Fernsehen, um auf die Anliegen und Projekte der OKR hinzuweisen. Auch Wiederholungen sind sehr wichtig, denn als Prozessbeteiligter bekommt man schnell das Gefühl, schon alles gesagt zu haben und man vergisst dabei, dass für die Leser dies ja nur eine Mitteilung unter vielen in dieser Informationsflut unserer Tage ist. Eine große Bedeutung hatten Artikel in der »Tiroler Tageszeitung« und vor allem Beiträge im ORF, in der Sendung »Tirol heute.« Durch diese Beiträge auf der Landesebene bekam das Geschehen in Silz natürlich einen ganz anderen Stellenwert, die Bewohner von Silz waren stolz auf das in Silz Erreichte.	Die Informationspolitik hat im Rahmen der OKR einen hohen Stellenwert.	
	Neben diesen üblichen PR-Wegen fanden mehrere Informationsveranstaltungen für Bauherrn und Interessenten statt. Die Themen waren das Procedere der OKR, Informationen zu Wärme und Feuchte in alten Häusern, Bauherrn berichteten über ihre Erfahrungen mit der Hausrevitalisierung. Nach ein paar Jahren OKR-Tätigkeit wurde ein Film über abgeschlossene Projekte und die Erfahrungen der Bewohner gedreht und öffentlich aufgeführt.	Die Bedeutung der Landesmedien	
	Auch bei den Silzer Wirtschaftstagen war die OKR mit einem Stand vertreten, das Interesse war allerdings gering. Eine besondere Bedeutung hatte die Zusammenarbeit mit den Schulen. Als erste Aktion suchten die Schüler und Schülerinnen der VS und NMS als Reporter den Ort, in dem sie ihre Großeltern wohnen lassen würden und versuchten, etwas über die Geschichte dieser alten Höfe zu recherchieren. Die Ergebnisse (Bilder der Schüler und Schülerinnen) wurden dann im Vereinssaal öffentlich in einer Vernissage ausgestellt. Diese Ausstellung hatte eine große Breitenwirkung und brachte das Thema »leerstehende Gebäude« in viele Familien hinein und änderte auch teilweise die Wertschätzung für diese alten Höfe. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde mit der NMS der bereits dargestellte Architekturwettbewerb »Schulwürfel« durchgeführt.	Bauherrnrunden	
		Der Film zu abgeschlossenen Projekten	
		Die Zusammenarbeit mit den Schulen	
Informationsarbeit in Richtung Politik			
	Die Projekte von Silz werden von der Tiroler Landesregierung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung, gefördert. Über die Höhe der Förderung wird in den Landesbeiratssitzungen entschieden.		
	Der Projektszeitraum war ein langer und die Fördermittelsumme hoch. Es gelang uns immer wieder, den zuständigen Personen die Situation in Silz im Rahmen einer Führung nahe zu bringen. Auch über fertige Projekte wurde informiert, um sie an der Belebung des Ortskernes teilhaben zu lassen.		

Pressearbeit nach außen

Beiträge in der Tiroler Tageszeitung und vor allem in den Nachrichtensendungen des ORF wirken natürlich auch nach außen. Ein Round-Table-Gespräch mit Abteilungen des Landes und der Wohnbauabteilung sowie der Brandverhütungsstelle zu schwierigen Themen im Altbau vergrößerte ebenfalls die Breitenwirkung.

Mit der »Energie Tirol« wurden nach einer Begehung von Silz besondere Strategien im Umgang mit alter Bausubstanz erarbeitet. Für die Energieberatung im Bereich Altbau wurden speziell geschulte Mitarbeiter bereitgestellt. Diese Anstrengungen fruchteten dann auch in einer Forschungsförderung zum Thema »Energiemaßnahmen im Altbau am Beispiel Zeggele« durch das Umweltbundesamt.

Eine Informationsveranstaltung in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer zum Thema »Altbauten und Beratung bei der Revitalisierung« hatte leider nicht das erwünschte Interesse. Auch in einer Wanderausstellung in Süd- und Osttirol zum Thema »Bauen in Beziehung setzen« sowie der Ausstellung »Weiterbauen am Land« – beide befassen sich mit dem Thema Altbauten – war das Projekt »OKR Silz« vertreten.

Die Gemeinde Silz organisierte einen Tiroler Bürgermeistertag, um interessierten Bürgermeistern das Projekt »OKR Silz« und deren Ergebnisse vorzustellen. All diese Bemühungen zeigten eine große Breitenwirkung, so dass die Ergebnisse von Silz schon mehrfach bei Seminaren zum ländlichen Leerstand präsentiert werden konnten.

In einer Broschüre des Umweltbundesamtes von 2012 zum Thema »Kompakte Siedlungen« wurde der Modellfall Silz als einer von sechs »Best Practice«-Beispielen vorgestellt.

Die schönste Informationswirkung aber geht sicherlich von den revitalisierten schönen Objekten und ihren zufriedenen Bewohnern aus.

Zusammenarbeit mit
»Energie Tirol« und anderen
Stellen

Silz als Beitrag in der Ausstel-
lung »Bauen in Beziehung
setzen«

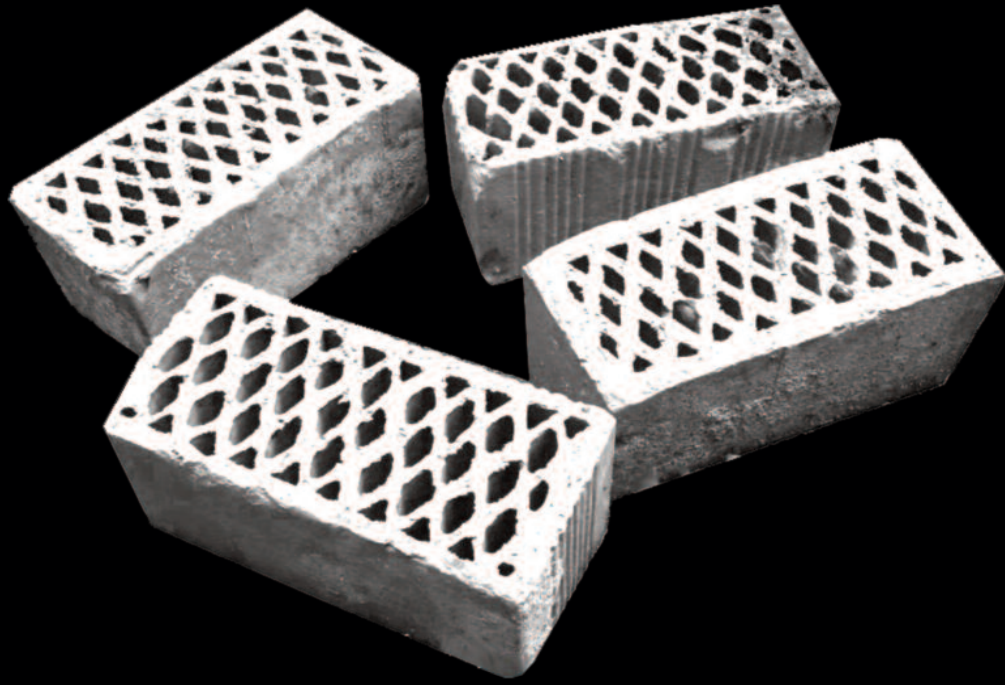
Der Bürgermeistertag

»Internationale« Auswirkun-
gen von Silz

Die beste PR-Wirkung geht
sicher von den revitalisierten
Gebäuden und ihren Bewoh-
nern aus.



PROJEKTE



2 **HAUSDATEN** HAUSNAME — ALTER unbekannt ADRESSE J. -Marberger-Straße 50 GESPRÄCHSPARTNER Grüner Johann AUFNAHMEDATUM 23.03.2004 NUTZUNG Generalsanierung und Erweiterung BEDARF EG Mathilde Grüner (Oma), Martin Grüner (Sohn) 1. OG Johann und Margarete Grüner (Besitzer) 2. OG Ferdinand Grüner (Sohn) mit Partnerin

SITUATION

Das Haus soll generalsaniert werden und dann drei Generationen der Familie als Unterkunft dienen. Der alte Stall wird abgerissen und das Haus nach Norden um ca. 5,70 m verlängert, dieser Bereich dient u.a. der Vertikalerschließung. Die Fenster im Haus wurden bzw. werden ausgetauscht. Leider hat der Bauherr sich schon im Vorfeld für eine Holz-Alu-Fenstervariante entschieden und die Fenster für das gesamte Haus bereits gekauft. An der Straßenfassade wird die Holzschalung wieder entfernt, das Giebelfeld verputzt und mit Ziergiebel versehen. Bereits zu einem früheren Zeitpunkt wurde das Zuhäusl saniert; dabei wurde die Qualität der alten Bausubstanz behutsam wieder freigelegt.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Der Umbau wurde schon vor Beginn der Ortskernaktion geplant und gestalterisch fixiert. Mit seiner Größe und seiner Funktion als generationsübergreifende Unterkunft ist das Projekt für die Revitalisierung des Ortskernes Silz von wesentlicher Bedeutung. Deshalb ist es besonders wichtig, dass sich das Objekt auch gestalterisch vorbildhaft in den Ortskern integriert. Noch gestaltbare Bereiche wie Giebelfeld, Außenputz, Balkenausformung, Haustüre etc. müssen in einem Bauteilkatalog gemeinsam fixiert werden.



ERGEBNIS

Spätere Bausünden an der Straßenfassade wurden entfernt, mit der gut sichtbaren alten Putzstruktur ist ein identischer Bau entstanden. Die Entflechtung der Wohnverhältnisse, die Trennung der Zugänge zeigen, wie auch in alten Häusern bei geschickter Planung ein Mehrfamilienwohnhaus entstehen kann.

8 **HAUSDATEN** HAUSNAME Zauner ALTER ca. 1900 ADRESSE Meiergasse 5 GESPRÄCHSPARTNER Ranftl Hermann AUFNAHMEDATUM 24.03.2004 NUTZUNG Schuppenausbau für Wohnzwecke BEDARF Familie (Tochter) mit zwei kleinen Kindern SONSTIGES derzeit leerstehend

SITUATION

Die Familie lebt derzeit beengt im Erdgeschoss des Bauernhofes (Schlafzimmer, Küche, Stube, kleiner Nebenraum) ohne Kinderzimmer. Entweder die Tenne oder die an der westlichen Grundgrenze gelegenen Schuppen sollen für Wohnzwecke ausgebaut werden. Die Eigentumsverhältnisse sollen überschrieben werden. Die Tenne ist für diesen Zweck sehr groß (also wahrscheinlich nur Teilausbau sinnvoll), zudem geht sie dann für den Bauernhof als Wirtschaftstrakt verloren. Ein Ausbau der Schuppen erscheint wesentlich sinnvoller.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Die Integration von »modernem Wohnen« in eine kaum mehr genutzte Schuppenansammlung könnte ein Impulsprojekt für die Revitalisierung des Ortskernes von Silz sein. Bei den bestehenden Schuppen sollte die Primärstruktur weitgehend erhalten bleiben; die jetzige Silhouette und Leichtigkeit der Bauweise müssen weitgehend beibehalten bleiben. Vorstellbar ist z.B. ein Ständerbau mit Wohnen im OG, im UG könnten Freiräume, Schuppen, Bastelräume, Garage, aber auch vereinzelt Zimmer integriert werden (die Offenheit der unteren Etage des Ständerbaues sollte erhalten bleiben). Ev. notwendige partielle Erweiterungen müssen sich dem Bestand unterordnen. Detailliertere gestalterische Forderungen können erst in einem gemeinsamen weiteren Planungsprozess definiert werden.

ERGEBNIS

Auf Grund des schlechten Bauzustandes mussten die Schuppen neu errichtet werden. Die äußere Form wurde weitgehend beibehalten, innen entstand eine moderne Wohnung in Holzbauweise, die allen Anforderungen der Familie gerecht wird. Die Funktionseinheit des Hofes konnte erhalten bleiben. Die Gliederung der Holzfassade erfolgte gemäß den Gestaltungsprinzipien eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes, die Fenster wurden »frei« platziert, um den Charakter eines Wohnhauses mit Fensterachsen zu vermeiden.

11 **HAUSDATEN** HAUSNAME — ALTER ca. 100 Jahre ADRESSE Meiergasse 11 GESPRÄCHSPARTNER Heinz Alexander AUFNAHMEDATUM 23.03.2004 BAUDAUER ca. 2004–2007 NUTZUNG Generalsanierung, zwei Wohnungen BEDARF Familie des Besitzers mit Partnerin SONSTIGES derzeit leerstehend

SITUATION

Der Besitzer hat das leerstehende Haus vor einiger Zeit gekauft und möchte die Substanz für sich und seine Partnerin revitalisieren. Die Wohnung im Erdgeschoss soll vermietet werden. Das Haus wird einer Generalsanierung unterzogen (Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit, Einziehen neuer Betondecken, Fenster, Sanitäreinrichtungen und Heizung). Die Tenne soll abgerissen werden, um einen getrennten Zugang zum Obergeschoss zu erhalten. Das OG und DG werden vom Bauherrn bewohnt, im EG soll eine getrennte Wohneinheit entstehen. Nach außen soll der Charakter des Hauses weitgehend erhalten bleiben.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Das Objekt steht in für das Ortsbild wichtiger Lage, daher ist der Erhalt der Fassaden von besonderer Bedeutung. Der verkürzte Tennenteil soll sich vom Wohntrakt gestalterisch absetzen. Die Gestaltanforderungen beziehen sich nicht nur auf die Fassaden, sondern auch auf den traditionellen und ehrlichen Umgang mit Materialien und Konstruktionsmethoden (also z.B. Ständerbau im Tennenbereich mit abgewandelter Form der Verglasung).



ERGEBNIS

Die Revitalisierung des Objektes erfolgte in hoher Qualität, somit wurde das Objekt eines der Vorbilder für die OKR in Silz. Auch bei Ersatzbauteilen stellte der Bauherr einen hohen Qualitätsanspruch, so z.B. bei den Betonkaminköpfen. Die Unterscheidung Wohn- und ehemaliger Wirtschaftstrakt (Tenne) ist gestalterisch sehr gut gelungen. Durch die Teilung der Fensterfunktionen (Lichteinlass und Ausblicke) in zwei Bereiche bleibt trotz größerer Fenster die Flächigkeit der Holzfassade erhalten.



12 **HAUSDATEN** HAUSNAME Zeggele ALTER eines der ältesten im Ort ADRESSE Turmgasse 2 GESPRÄCHSPARTNER Heiß Daniel & Walser Sylvia AUFNAHMEDATUM 24.03.2004 BAUDAUER ca. 2004–2009 NUTZUNG Generalsanierung / Zubau für Eigenbedarf BEDARF Familie (Tochter) SONSTIGES dzt. leerstehend



SITUATION

Die Familie wohnt derzeit im Nachbarort und möchte das Haus des Vaters für sich revitalisieren. Die Eigentumsverhältnisse sollen überschrieben werden. Das alte Haus soll einer Generalsanierung unterworfen werden. Der höhenversetzte Schuppen nordseitig soll in das Wohnen integriert werden.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Grundlage einer Förderung ist die weitgehende Erhaltung des Altbestandes. Mit seiner Kleinheit und seinem altersspezifischen Aussehen ist das Projekt ein Vorzeigemodell für die sinnvolle Revitalisierung und Nutzung auch kleiner Objekte. Die wenigen Fenster des Altbaues sollen als Kastenfenster ausgebildet werden, die Struktur des Mauerwerks und Balkons muss erhalten bleiben. Das Gleiche gilt für den Gewölberraum, dort soll die alte Tornische ansatzweise sichtbar gemacht werden. Ein detaillierter Maßnahmenkatalog muss gemeinsam erarbeitet werden.



ERGEBNIS

Durch die Bereitschaft der Besitzer konnte dieses Objekt mustergültig revitalisiert werden. Auf Grund des Alters wurde das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt, was die Fördermöglichkeiten noch verbesserte. In enger Zusammenarbeit mit dem Verein »Energie Tirol« wurde ein energetisches Sanierungskonzept erstellt, welches zusätzlich noch vom Umweltbundesamt gefördert wurde. Es konnte gezeigt werden, dass sich energietechnische Problemstellungen sehr wohl auch im Altbau zufriedenstellend lösen können. Das Objekt wurde für den »Tiroler Holzbaupreis 2007« nominiert. Auch für die OKR in Silz war das kleine Gebäude von hoher Bedeutung, denn es war unter den ersten Objekten, die revitalisiert wurden, und konnte somit als Vorzeigeprojekt und Musterhaus viele der Möglichkeiten, die in alter Bausubstanz stecken, aufzeigen und einen Eindruck von der möglichen Wohn- und Lebensqualität in einem Altbau vermitteln.

SITUATION

Das Haus ist in drei nicht zusammenhängende Teile geteilt. Durch intensive Bemühungen ist es gelungen, daraus zwei unabhängige Haushälften mit Firstteilung entstehen zu lassen. Der ideell geteilte Gangbereich wurde so entflechtet, dass eine unabhängige Nutzung möglich ist. Fam. Mareiler revitalisiert nun ihren Teil (die zweite Haushälfte war immer schon bewohnt), so dass eine Wohnung für die Tochter und für sie entsteht.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Bei der Planung wurde darauf geachtet, dass der Charakter des Hauses erhalten bleibt. Wohn- und Wirtschaftstrakt (Tenne) unterscheiden sich in ihrer unterschiedlichen Behandlung. Während der Wohnteil saniert wird, muss der Wirtschaftsteil neu errichtet werden. Das Objekt ist unmittelbar neben der Gemeinde situiert, seine Revitalisierung kann große Vorbildwirkung haben.



ERGEBNIS

Die Revitalisierung des Hauses ist sehr gut gelungen. Voraussetzung war die Entflechtung des Hauses und des Gangbereiches. Für alle Besitzer des firstgeteilten Hauses eine Win-win-Situation. Außen sind die Veränderungen des Gebäudes minimal, innen zeigt sich auch hier wieder, welches Potential in diesen Räumen liegt und wie bei sorgfältiger Integration des Altbestandes eine einmalige Wohnsituation entstehen kann.

SITUATION

Das Wohnhaus wurde in früheren Jahren bereits komplett saniert, jetzt möchte der Besitzer den Tennenbereich für seine drei Kinder ausbauen. Die Tenne samt Stall ist ca. 30 Jahre alt (Mauerwerk Lecaphon), die Holzstruktur in gutem Zustand. Überlegt wurden auch ein Abbruch und kompletter Neubau samt Unterkellerung, dabei wurde die Tenne ca. 2 m nach N verschoben. Bei der geplanten horizontalen Teilung entstehen große Belichtungsnachteile für die unteren Wohnungen.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Im Rahmen eines Bauherrenschecks sollen in einer Studie intelligente Planungsansätze für den Ausbau gefunden werden. Möglich sind auch Maisonette-Lösungen o.ä. In der durchgeführten Studie wurden mehrere Möglichkeiten des Ausbaues untersucht, zudem wurde aufgezeigt, wie bei einer späteren Zusammenlegung von Tennen- und Wohnbereich die vergrößerten Wohnungen funktionell organisiert werden können. Die Kinder als zukünftige Bewohner der Wohneinheiten haben sich für eine horizontale Gliederung der Wohnungen entschieden.



ERGEBNIS

Die Ergebnisse der Nutzungsstudie wurden in der Revitalisierung umgesetzt. In eigens vereinbarten Maßnahmenkatalogen wurde die genaue Vorgangsweise beim Umbau festgelegt. Es ist erstaunlich wie unterschiedlich die Wohnungen der drei Geschwister ausgefallen sind, welche Vielfalt unter einem Dach sein kann. Die Fassaden der Tenne wurden trotz Ausbau für Wohnzwecke in der Charakteristik belassen. Das Projekt ist ein sehr gelungenes Beispiel dafür, wie große, alte Bauvolumen genützt werden können, wie die frühere Vielfalt des Lebens in die Höfe zurückkehren kann, ohne den Bestand zu zerstören und das Ortsbild zu verändern.

SITUATION

Das EG des riesigen Hauses (früher eher Gut) steht seit ca. 24 Jahren leer. Der Sohn möchte das EG für sich ausbauen. Dabei wird die Primärstruktur weitgehend erhalten. Der Heizraum soll in den Keller verlegt werden. Um den Zugang zu den Wohnungen zu trennen, wird die jetzige Holzstiege ins OG im Deckenbereich verschlossen, soll jedoch erhalten bleiben und in den Innenraum (als Podest) integriert werden. Ein neuer Wohnungszugang entsteht entweder im Tennenbereich oder an der Westseite des Hauses. Beide Möglichkeiten lassen sich gut in das Haus integrieren. Die Fenster wurden vor ca. 20 Jahren bereits ausgetauscht, sollen jedoch im Zuge der Ausbaumaßnahmen durch zweiflügelige Holzfenster mit Sprossen und Lärmschutzverglasung ausgewechselt werden.



FÖRDERGRUNDLAGEN

1. Förderziel: Generalsanierung des Innenbereiches des EG
2. Leerstand: Das EG des Gebäudes steht seit 24 Jahren leer.
3. Maßnahmen: innere Generalsanierung, Umbau und Trennung des Zuganges zum OG, Fensteraustausch
4. Wertigkeit: Unterschutzstellung durch das Denkmalamt vorgesehen, prägende Lage an der Einfahrt des Ortes
5. Bewertungsfaktor: Detailqualität in der Putzausbildung, bei den Fenstern, Böden und Türen sowie der Gestaltung der Räume und des Zuganges



ERGEBNIS

Dem Bauherrn ist es gelungen, die bestehende Substanz hervorragend in das »neue Wohnen« zu integrieren. Auch hier zeigt sich wieder einmal, welche Qualität die alte Bausubstanz aufweisen kann (auch wenn es im unausgebauten Zustand schwer erkennbar ist) und wie bereichernd sie für ein modernes Wohnen sein kann. Jetzt wohnen im Haus drei Generationen, somit ist der Bestand des Hauses gewährleistet..



SITUATION

Im 1. OG sind durch Wohnrechtübertragung an die Besitzerin mehrere Räume zur Sanierung frei geworden. Diese Räume sollen saniert werden (Wandoberflächen, Böden, Heizung, Bad, WC), die Fenster wurden schon zu einem früheren Zeitpunkt erneuert. Auch die Heizungsleitungen wurden bereits früher bis zum Mittelgang verlegt. Diese Räume stehen schon mind. fünf bis 10 Jahre leer. Die Gewölbe in Gang und Küche (1. OG!) haben noch den historischen Putz als Oberfläche, dieser soll erhalten bleiben. Auch die Türen sind teilw. erhaltenswert. Die Hausbesitzerin wohnt im Erdgeschoss, das OG soll jetzt saniert und später an die Nichte vermietet werden.



FÖRDERGRUNDLAGEN

1. Förderziel: umfassende Innensanierung
2. Leerstand: ja
3. Maßnahmen: siehe oben
4. Wertigkeit: Die Sanierung der Wohnung ist ein weiterer Schritt zur Erhaltung der alten und bedeutenden Bausubstanz, die für den Ortskern (Eckhaus Tiroler Straße) von großer Bedeutung ist.
5. Bewertungsfaktor: restauratorisches Vorgehen in Einzelbereichen

ERGEBNIS

Durch die behutsame Sanierung der Wandoberflächen konnte die ehemalige Qualität des Hauses wieder hervorgeholt werden. Die Reichhaltigkeit der Formensprache der Räume ist so groß, dass es kaum mehr der Möblierung bedarf. Geölte Riemenböden und einfache, moderne Holztüren (teilweise wurden auch die alten Rahmen – Füllung – Türen restauriert) unterstützen diese Raumqualität.

HAUSDATEN HAUSNAME »Midl« (Maria) ALTER nach Brand von 1909 neu errichtet ADRESSE Meiergasse 13 GESPRÄCHSPARTNER Heinz Alexandra und Markus AUFNAHMEDATUM 12.07.2006 BAUDAUER ca. 2006–2010 NUTZUNG Revitalisierung des 1. OG für Eigenbedarf

SITUATION

Der Wohntrakt des Hofes steht seit 1989 leer, der Wirtschaftstrakt ist mit 15–20 Schafen und zwei Schweinen belegt. Die junge Familie möchte das 1. OG für sich herrichten und als Hauptwohnsitz verwenden (Durch den Ausbau des OG ist meines Erachtens das Überleben des ganzen Hofes gesichert). Bei dieser Generalsanierung wird sehr behutsam vorgegangen und die bestehende Substanz weitgehend erhalten bzw. restauratorisch behandelt (z.B. bleiben die alten Fenster erhalten und werden durch innen vorgesetzte Isolierverglasung optimiert). Das OG soll thermisch vom EG getrennt werden. Die Heizanlage soll in Zusammenarbeit mit Energie Tirol konzipiert werden. Am Gesamtobjekt werden Dach, Kamine und Fassaden saniert. Die Bauarbeiten müssen im Sommer begonnen werden, da das junge Paar im Herbst schon provisorisch einziehen will.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Der Ausbau des 1. OG rettet den gesamten, derzeit unbewohnten Bauernhof. Speziell in diesem Ensemble von Silz stehen dann drei Objekte, die mit Mitteln der Dorferneuerung im Rahmen der Ortskernrevitalisierung saniert wurden, beispielhaft zur Verfügung. Durch die unmittelbare Nähe der Objekte wird auch die Auswirkung der Revitalisierungen auf den Straßenbereich sichtbar werden.



ERGEBNIS

Gerade bei diesem Projekt versuchten die Bauherren, die Veränderungen am Bestand so gering als möglich zu halten. So wurden die alten Fenster saniert und mittels Isolierverglasung thermisch aufgebessert, die alten Holzböden wurden belassen und nur gereinigt. Bereiche der alten Wandfärbelung mit Gummiwalze erhalten, auch der alte Herd blieb nach den Sanierungsarbeiten in Verwendung. Das Ergebnis ist gelungen und zeigt wieder einmal die Bereicherung modernen Wohnens durch alte Bauelemente.



HAUSDATEN HAUSNAME »Russ« ALTER 1907 abgebrannt und neu aufgebaut ADRESSE Meiergasse 7 GESPRÄCHSPARTNER Schöpf Hannelore AUFNAHMEDATUM 06.11.2007 BAUDAUER 2009 NUTZUNG Wohnbau SONSTIGES Ausbau der Tenne



SITUATION

Die bestehende Tenne wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und soll deshalb für die Tochter ausgebaut werden. Die Tochter wohnt momentan mit ihren drei Kindern in sehr beengtem Raum, die Kinder brauchen jetzt eigene Zimmer. Als Möglichkeiten stehen ein Baugrund am Dorfrand und der Ausbau des Tennenbereiches zur Auswahl. Sowohl Tochter als auch Eltern möchten die Tenne ausbauen, so wäre auch der Bestand des Elternhauses sowie die unterstützende Betreuung der Eltern zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet. Der Bauzustand der Primärkonstruktion der Tenne ist gut, ein Ausbau ist möglich. Im Rahmen eines Bauherrenschecks sollen die potentiellen Möglichkeiten der Konstruktion ausgelotet werden. Dazu erstellt Herr Tramberger eine Bauaufnahme.

FÖRDERGRUNDLAGEN

Dieses Objekt steht in unmittelbarer Nachbarschaft zu drei generalsanierten bzw. revitalisierten Objekten (Ranftl Hermann, Heinz Alexander und Heinz Alexandra und Markus). Hier kann aufgezeigt werden, welcher hohen Vorbildcharakter die Aktion »Ortskernrevitalisierung Silz« hat. Natürlich ist es ein besonderes Glück, dass jetzt in unmittelbarer Sichtverbindung zu den anderen revitalisierten Objekten ein weiteres »Anschau-Objekt« entsteht. Die Alternative wäre ja der Neubau am Ortsrand.



ERGEBNIS

Die Umsetzung des Vorhabens ist sehr gut gelungen. Der äußere Charakter des Gebäudes hat sich kaum verändert, auch nach innen ist es gelungen, dieses spezielle Flair einer Tenne zu erhalten und in den neuen Wohnraum zu integrieren. Im Gebäude wohnen jetzt zwei Generationen, die sich gegenseitig unterstützen können und so ein Garant für den Weiterbestand des Gebäudes sind.



SITUATION

Das Objekt besteht aus Wohn- und Wirtschaftsteil und steht seit drei Jahren leer. Das U-förmige Gebäude mit EG, OG und Dachraum ist teilw. unterkellert; der Wohnteil besteht aus Stein- und Ziegelmauerwerk, der Wirtschaftsteil aus einer Holzkonstruktion. Es ist geplant, das Gebäude einer Generalsanierung zu unterziehen. Die Besitzerin möchte das Haus ausbauen und selbst bewohnen. Derzeit wohnt sie im Elternhaus gegenüber. Die Erstellung einer Bauaufnahme dient als Grundlage für eine Nutzungsstudie (Bauherrnscheck). Generell ist beabsichtigt, das Haus weitgehend zu erhalten und seine Struktur zu übernehmen. Im EG des Wirtschaftsteiles soll ein Autoabstellplatz entstehen. Der Zustand der Holzkonstruktion wird zur Zeit durch den lokalen Zimmermeister Adi Leitner auf seine Verwendbarkeit untersucht.



FÖRDERGRUNDLAGEN

Das Bauernhaus steht schon länger leer und befindet sich in markanter Lage in der Josef-Marberger-Straße, Ecke Totengasse. Eine Berücksichtigung der gestalterischen Gegebenheiten des Ortskernes ist für das Ensemble unabdingbar. Durch das Gegenüber vom Projekt Grüner, Josef-Marberger-Straße 50 entsteht nach der Revitalisierung eine »Torwirkung« zweier sanierter Gebäude. Für ein generationsübergreifendes, soziales Miteinander ist die Lage des gegenüberliegenden Elternwohnhauses bedeutsam.



ERGEBNIS

Den Bauherrn ist es gelungen, die alte Gestalt behutsam in den neuen Baukörper zu transferieren. Lage und Dimensionen sind weitgehend gleich geblieben, auch der Materialmix entspricht der Silzer Bautradition. Bilder von innen zeigen, welch großzügige Lösung der Altbau ermöglicht.



SITUATION

Das Objekt ist ein Doppelhaus mit Firstteilung. Herr Pohl konnte durch Kauf den nördlichen Teil vor einem teilweisen Abbruch retten und möchte diesen nun behutsam restaurieren und selbst bewohnen. Das Objekt soll auf Wunsch des Besitzers unter Denkmalschutz gestellt werden, der Besitzer der zweiten Haushälfte ist damit einverstanden. Auf dem kleinen Platz »Im Winkel« schließt das Objekt diesen nach Westen ab und ist daher von großer Bedeutung. Der Hof selbst bildet mit Haus und Tenne ein L und ist nach Norden durch den vermutlichen Kornspeicher begrenzt, der vom Denkmalamt als »mittelalterlich« eingestuft wurde. Der Besitzer möchte das Objekt selbst bewohnen. Es ist angedacht, bei einer späteren Nutzung als Mehrfamilienhaus die beiden Haushälften zu vereinen.

FÖRDERGRUNDLAGEN

Auf die Bedeutung des Objektes für den Platz wurde hingewiesen. Die Freude des Besitzers mit der Altsubstanz und die geplante behutsame, restauratorische Vorgangsweise sind gute Voraussetzungen für den Erhalt dieses gewachsenen Ensembles und könnte Vorbildwirkung auf notwendige Sanierungen in der Nachbarschaft haben. Der Besitzer wird die Tenne und das DG seiner Haushälfte für sich ausbauen. Eine optimale Nutzung des EG und OG der Haushälfte sind auf Grund des gemeinsamen Mittelganges derzeit nur schwer möglich, vermutlich ist es sinnvoller, eine Nutzung nach Zusammenlegung der Haushälften anzustreben. Die Räume sollen jedoch soweit »grundrenoviert« werden, dass der Erhalt der Substanz gewährleistet ist. Somit könnte dieses Objekt zu einem der Paradefälle der Ortskernrevitalisierung Silz werden.



ERGEBNIS

Die Wohnung des Besitzers im Tennen- und Dachbereich ist fertig gestellt. Dank des großzügigen Umgangs mit dem vorhandenen Raumangebot ist das ursprüngliche Tennenvolumen noch voll erlebbar, das Wohnen integriert sich »loftartig« in die Raumhülle des Bestandes. Gerade in diesem Beispiel zeigt sich, wie wunderbar sich alte Bausubstanz mit Neuem ergänzt und welch einzigartiger Mix dabei entstehen und die Wohnqualität nachhaltig bereichern kann.

				Genehmigt	Beirat vorlegen	Abklären	späterer Zeitpunkt	Ablehnung Beirat / Absage
				Bauzustand	Planung	Bau	Fertig	
Projekt	Name	Adresse	Begründung					
01	Hanni Julie	Fassergasse 6	Renovieren der Fassade					
02	Grüner Johann	J.-Marberger-Str. 50	Generalsanieren und Entflechten des Hauses					
03a	Hirn Vinzenz	Tiroler Straße 55	Sanieren des Turmes					
03b	Hirn Florian	Tiroler Straße 55	Ausbau des Dachgeschosses					
04	Hirn Wolfgang	Tiroler Straße 80b	Generalsanierung des Hauses					
05	Heinz Martin	Tiroler Straße 92	Ausbau des Dachgeschosses für Kinder					
06	Schatz Margarete	Tiroler Straße 76	Abbruch des Hauses					
07	Stigger Bernhard	Meiergasse 9	Umbau von Wirtschaftsgebäuden nur für Wohn- bzw. Geschäftszwecke					
08	Ranftl /Zauner	Meiergasse 5	Rekonstruktion der bestehenden Schuppen für Wohnzwecke					
09	Schaber Roswitha	Totengasse 11	Intensivberatung					
10	Schaber Alois	Totengasse 9	Generalsanierung des Hauses ohne OKR					
11	Heinz Alexander	Meiergasse 11	Bis jetzt keine Maßnahmen gesetzt					
12	Heiß / Walser	Turm-gasse 2	Generalsanierung des Hauses					
13	Osziar Alfred	Widumgasse 7	Generalsanierung des Hauses, Unterstützung: Haus der Zukunft Denkmalamt					
14	Perwög Helmut	Widumgasse 10	Bauherrenscheck					
15	Grameiser Florian	Attergasse 1	Bis jetzt keine Maßnahmen gesetzt					
16	Ciresa Siegfried	Sandbühel 6, 8	Das Verkleiden der Holzfenster mit Aluprofilen wird nicht gefördert.					
16a	Ciresa Siegfried	Sandbühel 6, 8	Die Unterkellerung des Schuppenbereiches zur Tiefgarage ist nicht förderbar.					
17	Haslwanter Ferd.	J.-Marberger-Str. 61	Die Subventionierung der Restarbeiten an der Fassade wurde abgelehnt					
18	Randolf Robert	Widumgasse 9	Dachbodenausbau und Fassadensanierung					
18a	Auer Gerold	Bahnhofstraße 3	Abbruch des bestehenden Hauses nach Einsturzgefahr und moderner Ersatzbau					
19	Wammes Gabriele	Widumgasse 4	Restarbeiten nach Generalsanierung (Balkon, Fassade, Ziergiebel, Stiegenhaus)					
20	Ciresa Franz	Tiroler Straße 104	Das Objekt ist außerhalb des Planungsgebietes.					
21	Neurauter-Schöpf	Meiergasse 10, 12	Interessentin ist in eine Mietwohnung übersiedelt. Keine Baumaßnahme					
22	Schatz Michael	Tiroler Straße 21	Sanierung der Fassade und thermische Sanierung des Dachbodens					
23	Mareiler Wilhelm	Widumgasse 6	Im Augenblick ist keine unmittelbare Aktivität geplant.					
24	Furlan-Föger	Tiroler Straße 79	Das Objekt ist außerhalb des Planungsgebietes (Abbruch und Neubau)					
25	Dablander Gregor	Tiroler Straße 74, 76	Generalsanierung des halben Hauses zusammen mit Tochter					
26	Köfler Susanne	Tiroler Straße 78	Bauherrenscheck					
27	Perwög Paul, Stefan und Maria	Totengasse 7	Abbruch des Altbestandes und Ersatzbau					
28	Perwög Wolfgang	Widumgasse 21	Wettbewerb brachte weiterführende Ergebnisse; der Brand der Tenne veränderte die Situation; Abbruch der Tennengebäude ohne Ersatzmaßnahmen; Schaffen von Parkplätzen					
29	Prantl Erich	Widumgasse 16	Ausbau des Erdgeschosses					
30	Heinz Karl	Tiroler Straße 46	Es wurde eine Nutzungsstudie mit mehreren Ausbauvarianten gemacht, demgemäß wurde das Gebäude generalsaniert.					
31	Gritsch Manfred	J.-Marberger-Str. 44	Bauherrenscheck					
32 > 62	Wille Richard	Tiroler Straße 67	Die Restarbeiten des derzeitigen Umbaus werden nicht gefördert, der zu einem späteren Zeitpunkt (1-2 Jahre) geplante Ausbau des Dachbodens wird separat eingereicht.					
33	Egg Markus	Bahnhofstraße 1a	Ausbau des Dachbodens für seine Kinder					
34	Haslwanter Christ.	Tiroler Straße 72	Das Objekt ist außerhalb des Planungsgebietes (Umbau von Holzbalkon auf betonierte Balkon).					
34a	Haslwanter Peter	Totengasse 14	Bau eines neuen Stalles					
35	Scherl Mario	Totengasse 3	alte Tenne für Wohnzwecke soll in ca. 1-3 Jahren umgebaut werden					
36	Walser Franz	Tiroler Straße 110	Außerhalb des Planungsgebietes (Generalsanierung des alten Hauses)					
37	Reich Christian	Tiroler Straße 64	Sanierung der Fassade					
38	Scherl Mario	Tiroler Straße 64	Teilweiser Ausbau der Tenne für Wohnzwecke					

				Genehmigt	Beirat vorlegen	Abklären	späterer Zeitpunkt	Ablehnung Beirat / Absage
				Bauzustand	Planung	Bau	Fertig	
Projekt	Name	Adresse	Begründung					
39	Föger Franz-Gritsch	Meiergasse 3	Für die Fenstersanierung wurden eigene Profile entwickelt					
40 > 54	Oberwalder Martin	Tiroler Straße 61, 63	Abbruch des gesamten Hofes sowie Neubau am Grundstück					
41	Fröch Waltraud	Tiroler Straße 60	Revitalisierung im 1. OG, schonendes Freilegen alter Bausubstanz					
42	Wille Josef	Fassergasse 7	Bauherrenscheck					
43	Heinz Alexandra & Markus	Meiergasse 13	Sanierung EG und Zubau eines Aufganges ins OG					
44	Kluibenschädl Thomas	Tiroler Straße 89	Sanierung des OG und DG in sehr substanzerhaltender Weise					
45	Zoller Verena	J.-Marberger-Str. 42	Intensivberatung					
46	Regensburger	Fassergasse 3	Dachbodenausbau abgelehnt, da auf Grund der Kapfergröße nicht den Richtlinien entsprechend					
47	Beiler Ursula	J.-Marberger-Str. 56	Revitalisierung des OG Tenne zu Wohnzimmer und Fassade					
48	Schöpf Hannelore	Meiergasse 7	Stimmiger Ersatzbau eines Reihenhauses nach Brand					
49	Sonnweber Paul	Schlossergasse 4	Erweiterung des Ateliers					
50	Zauner Anton	Meiergasse 5	Umwidmung und Ausbau der Tenne					
51	Rauth Florian	Schlossergasse 7	Bauherrenscheck					
52	Angeben Daniela	J.-Marberger-Str. 49	Erweiterung bzw. Anbau					
53	Dr. Schmid Hannes	Tiroler Straße 56	Ausbau des Dachbodens					
54	Dablander Gregor	Tiroler Straße 63	Abbruch und Ersatzbau					
55	Kleinheinz Annemarie	Tiroler Straße 52	Generalsanierung					
56	Floriani Marina	Meiergasse 2	Intensivberatung					
57	Waldegger Manuela	Turm-gasse 3	Ausbau der Tenne, ohne Zusammenarbeit mit OKR durchgeführt					
58	Schatz Peter	J.-Marberger-Str. 66	Ersatzbau, siehe Projekt 40					
59	Walser Markus	J.-Marberger-Str. 64	Ausbau des Erdgeschosses					
60/15	Grameiser Florian	Attergasse 1	Beratung zur Generalsanierung des Hauses vorgesehen, bis jetzt keine Maßnahmen gesetzt					
61/32	Wille Christof	Tiroler Straße 67	Generalsanierung und Entflechtung des Objektes, bis jetzt keine Maßnahmen gesetzt					
62	Bachnetzer Manuel und Richard	Gr. Sandbühel 11	Bau von Garage und Abstellraum					
03b	Hirn Florian	Tiroler Straße 55	Abbruch des Hofes					
63	Pohl Harald	Winkel 2	Generalsanierung des Hauses, bis jetzt keine Maßnahmen gesetzt					
64	Zangerle Christian	Tiroler Straße 97	Bauherrenscheck					
65	Walser Christof & Sylvia	Turm-gasse 2	Generalsanierung des Hauses und Teile der Tenne					
66	Föger Helmut	Tiroler Straße 100	Ausbau 1. OG, 2. OG und Dachgeschoss, neuer Zugang über die Tenne					
67	Schneider Maria	Turm-gasse 8	Bauherrenscheck					
68	Perwög Heinrich	Dornachweg 43	Bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht begonnen					

Zusammenfassung der Beratungen:

68 Beratungen wurden durchgeführt, davon
 10 Bauherrenschecks (Intensivberatungen mit Nutzungsstudie)
 4 Intensivberatungen und Detailberatungen über die gesamte Baudauer
 43 Förderzusagen unterstützten die Projektdurchführung, dadurch entstanden
 67 Wohneinheiten
 36 Projekte sind bereits fertig gestellt (das sind 59 Wohneinheiten)
 2 Förderfälle warten noch auf ihre Umsetzung

Von der Anfangserhebung sind noch 9 leerstehende Wohnhäuser übrig geblieben
 7 Objekte wurden abgerissen und teilweise durch Ersatzbauten ersetzt
 10 gefährdete Objekte warten noch auf ihre Revitalisierung

September 2003 – Dezember 2016

60826092610261126122613261426152616261726182619262026212622262326242625262626272628262926302631263226332634263526362637263826392640264126422643264426452646264726482649265026512652265326542655265626572658265926602661266226632664266526662667266826692670267126722673267426752676267726782679268026812682268326842685268626872688268926902691269226932694269526962697269826992700270127022703270427052706270727082709271027112712271327142715271627172718271927202721272227232724272527262727272827292730273127322733273427352736273727382739274027412742274327442745274627472748274927502751275227532754275527562757275827592760276127622763276427652766276727682769277027712772277327742775277627772778277927802781278227832784278527862787278827892790279127922793279427952796279727982799280028012802280328042805280628072808280928102811281228132814281528162817281828192820282128222823282428252826282728282829283028312832283328342835283628372838283928402841284228432844284528462847284828492850285128522853285428552856285728582859286028612862286328642865286628672868286928702871287228732874287528762877287828792880288128822883288428852886288728882889289028912892289328942895289628972898289929002901290229032904290529062907290829092910291129122913291429152916291729182919292029212922292329242925292629272928292929302931293229332934293529362937293829392940294129422943294429452946294729482949295029512952295329542955295629572958295929602961296229632964296529662967296829692970297129722973297429752976297729782979298029812982298329842985298629872988298929902991299299329942995299629972998299930003001300230033004300530063007300830093010301130123013301430153016301730183019302030213022302330243025302630273028302930303031303230333034303530363037303830393040304130423043304430453046304730483049305030513052305330543055305630573058305930603061306230633064306530663067306830693070307130723073307430753076307730783079308030813082308330843085308630873088308930903091309230933094309530963097309830993100310131023103310431053106310731083109311031113112311331143115311631173118311931203121312231233124312531263127312831293130313131323133313431353136313731383139314031413142314331443145314631473148314931503151315231533154315531563157315831593160316131623163316431653166316731683169317031713172317331743175317631773178317931803181318231833184318531863187318831893190319131923193319431953196319731983199320032012023203204205206207208209209120923203120321203223203232032432032532032632032732032832032932033032033132033232033320334320335320336320337320338320339320340320341320342320343320344320345320346320347320348320349320350320351320352320353320354320355320356320357320358320359320360320361320362320363320364320365320366320367320368320369320370320371320372320373203743203753203763203773203783203793203803203813203823203833203843203853203863203873203883203893203903203913203923203933203943203953203963203973203983203993204003204013204023204033204043204053204063204073204083204093204103204113204123204133204143204153204163204173204183204193204203204213204223204233204243204253204263204273204283204293204303204313204323204333204343204353204363204373204383204393204403204413204423204433204443204453204463204473204483204493204503204513204523204533204543204553204563204573204583204593204603204613204623204633204643204653204663204673204683204693204703204713204723204733204743204753204763204773204783204793204803204813204823204833204843204853204863204873204883204893204903204913204923204933204943204953204963204973204983204993205003205013205023205033205043205053205063205073205083205093205103205113205123205133205143205153205163205173205183205193205203205213205223205233205243205253205263205273205283205293205303205313205323205333205343205353205363205373205383205393205403205413205423205433205443205453205463205473205483205493205503205513205523205533205543205553205563205573205583205593205603205613205623205633205643205653205663205673205683205693205703205713205723205733205743205753205763205773205783205793205803205813205823205833205843205853205863205873205883205893205903205913205923205933205943205953205963205973205983205993206003206013

CHRONOLOGIE, THEMATISCHE ZUSAMMENFASSUNG

Dieser gute Beginn zeigte schon auf, wie stark die Leerstandsproblematik im Bewusstsein der Bevölkerung verankert ist; dies hängt vermutlich mit der schon längeren Arbeit am Thema in der Gemeindeleitung zusammen.

2003 SEPTEMBER Erste Gespräche zum Projekt, Einarbeiten in die Problematik, Begehen des Ortes, Erarbeiten erster Konzepte, Darstellen der Entwicklung des Ortszentrums.

2004 FEBRUAR Start des Projektes »Ortskernrevitalisierung Silz« (OKR) mit einer öffentlichen Gemeinderatssitzung unter der Leitung des Landeshauptmannes von Tirol, Herwig van Staa. Das Interesse unter den Silzern ist sehr groß, schon an diesem Abend werden erste Anfragen zu Revitalisierungen gestellt. Auch in der Presse ist ein hohes Interesse vorhanden. Die Gemeinde und das Land Tirol beauftragen mich als externen Berater, das Projekt zu steuern, zu begleiten und Beratungen durchzuführen.

Erste Begehungen

2004 MÄRZ Erste Begehungen von Projekten mit den Besitzern finden statt. Die Gemeinde stellt eine Liste der Beratungsanforderungen zusammen, 27 Bewerber wollen ein Beratungsgespräch. Das Projektgebiet wird auf Basis der Bestandsfotos der Gemeinde grob definiert.

Einbindung von Volks- und Hauptschule

Mit Volks- und Hauptschule werden Möglichkeiten einer Einbindung der Schüler und Schülerinnen in die Thematik erörtert. Ein Masterplan für den Ortskern mit Bauteil- und Materialienkatalog soll erstellt werden; es zeigt sich jedoch auf Grund der ersten Beratungen, dass die Einzelobjekte zu unterschiedlich sind und nur im Zuge von individuellen Beratungen Lösungen gefunden werden können. Aus den bisherigen Beratungen werden erste Ziele für die noch zu erstellende Förderrichtlinie abgeleitet. Auch zum Stellenwert des öffentlichen Raumes in Silz entstehen erste Überlegungen, Kunstaktionen als Impuls zum Bewusstwerden der vorhandenen Qualitäten des öffentlichen Raumes werden angedacht.

Entwurf der Förderrichtlinie
Stellenwert des öffentlichen
Raumes

Erste Bauherrenrunde

In einer ersten Bauherrenrunde wird das Projekt nochmals vorgestellt, dann auf individuelle Fragen und Bedürfnisse eingegangen. Es besteht ein großes Interesse an einem Informationsabend zu Themen wie Architektur alt-neu, Umgang mit Haus- und Bauteilen, zur Feuchtigkeitsthematik und Wärmedämmung.

Bauherrnscheck

2004 APRIL In vielen Fällen ist schon während des Lokalausgleichs eine Beratung möglich, bei manchen Gebäuden ist jedoch die Problematik für diesen kurzen Arbeitszeitraum zu komplex. Hier wird ein sogenannter »Bauherrnscheck« angeboten, bei dem ich mich, nach Vorarbeiten der Bauherren (z.B. grobe Bauaufnahme), in die Bauaufgabe vertiefen und eine Nutzungsstudie erstellen kann. Auf Grund der ersten Erfahrungen bei den Beratungen zeigt sich, dass in die Förderrichtlinie ein sogenannter »Qualitätsfaktor« eingebaut werden muss, um den unterschiedlichen Ansprüchen und daraus resultierenden Aufwendungen bei der Ausführung gerecht zu werden.

Qualitätsfaktor

Adäquate Wärmedämmung

Eine immer wieder auftauchende Frage betrifft die adäquate Wärmedämmung für die alten Bauernhöfe. Welche Dämmmaterialien und Maßnahmen

sind bei den alten teils bis zu 50 cm dicken Steinwänden angebracht und langfristig verträglich? Daher werden erste Kontakte mit »Energie Tirol« geknüpft und eine gemeinsame Begehung von Silz organisiert.

Auch mit den Lehrern und Lehrerinnen von Volks- und Hauptschule wird eine Begehung des Dorfgebietes durchgeführt, um sie für die Themen im Zusammenhang mit den alten Bauernhäusern (Dach, Fassade, Fenster, Details etc.) zu sensibilisieren und auf die geplanten Schülerarbeiten vorzubereiten. Für die erste Landesbeiratssitzung im Zusammenhang mit Silz (dieser Beirat muss die Förderungen der Projekte genehmigen) wurden für jedes Projekt ein Hausdatenblatt erarbeitet und an Hand von diesem die möglichen Fördersätze berechnet.

Begehung mit Lehrer und
Lehrerinnen

2004 MAI Die Zusammenarbeit mit der Schule konkretisiert sich. In der Volksschule machen sich die Kinder als »Reporter der OKR« auf den Weg, um den Ort ihrer »Großeltern« zu finden und zu zeichnen. Ziel ist eine Ausstellung mit den Ergebnissen der Reportage. Ich führe die Schüler und Schülerinnen in einem Rundgang an Baudetails heran und mache sie auf die architektonischen Schätze von Silz aufmerksam.

Schüler als Reporter

Der Beirat beschließt, sich vor Ort ein Bild von den Projekten zu machen, um dann besser über Möglichkeiten der Förderungen entscheiden zu können. In einer weiteren Begehung mit »Energie Tirol« und bei Gesprächen mit Vertretern der Brandschutzverhütungsstelle zeigen sich die Probleme, die bei der Revitalisierung von Altbauten durch die Tiroler Bauordnung und andere gesetzliche Vorlagen entstehen. Durch offene Gesprächsbereitschaft und gemeinsames Suchen nach vertretbaren Lösungen können diese jedoch weitgehend bereinigt werden. Dazu wird auch ein Round-Table-Gespräch mit Juristen und Juristinnen der Landesregierung vorbereitet.

Bauordnung und Revitalisie-
rung alter Gebäude

Drei wichtige Projekte entstehen:

Projekt 25: Dablander – Mitten im Ortszentrum soll durch den Abbruch mehrerer Objekte Platz für eine Neubebauung geschaffen werden. – wie findet man eine stimmige Form?

Projekt 08: Ranftl – eine Gruppe von Schupfenteilen an der Grundgrenze soll in ein Wohnhaus verwandelt werden.

Projekt 12: Heiß – ein kleines, altes Gebäude, sehr desolat, aber mit einer Ausstrahlung, die trotzdem jeden Betrachter für sich erobert, soll revitalisiert werden. Die Nutzungsstudie (Bauherrnscheck) zeigt in zwei Varianten Möglichkeiten des Ausbaues.

2004 JUNI Aus den Erfahrungen entsteht die geplante Vergaberichtlinie für die Fördermittel. Ein entscheidender Punkt ist jedoch noch offen; wer soll über die Förderfähigkeit der Projekte entscheiden?

Die Ausstellung der Kinder	Die Ausstellung der Kinder der Volks- und Hauptschule beinhaltet ein überaus buntes Bild des Dorfes. Über 100 Zeichnungen von Häusern zeigen aus der Sicht der Kinder die Vielfalt und Stimmigkeit der Objekte auf. Während sich bei den Eltern der Schülern und Schülerinnen Stolz über die Arbeiten ihrer Kinder zeigt, werden vielen Besuchern die Augen für die bislang unsichtbar schlummernden Qualitäten ihres Ortes geöffnet. Ein unerwarteter Nebeneffekt dieser Aktion sind die vielen Gespräche von Schülern und Schülerinnen mit den teilweise alten Besitzern der Höfe, das zu einer noch intensiveren Beschäftigung mit den Höfen und schönen Begegnungen über die Generationen hinaus führt. Als Belohnung für ihre Mühe werden unter den Schüler und Schülerinnen die Kameras, die sie im Zuge der »Reportertätigkeit« verwendeten, verlost.	
Round-Table zu Problemen bei der Revitalisierung alter Gebäude	2004 JULI Das Round-Table-Gespräch mit Vertretern des Landes, der Gemeinde sowie »Energie Tirol« und Brandschutzbehörde findet statt und zeigt die Problemstellen bei der Revitalisierung alter Gebäude auf; Lösungsansätze werden gesucht, die Bereitschaft, die Revitalisierung alter Gebäude zu unterstützen, ist sehr hoch. In der Förderrichtlinie wird ein Passus aufgenommen, der einen dreijährigen Leerstand des Objektes für eine Förderung voraussetzt. Dies soll eine Abgrenzung zu ›normalen‹ Erhaltungsmaßnahmen des Hauses setzen, verursacht jedoch bei vielen Antragstellern großen Unmut. Bei der Festlegung der Richtlinie mussten auch zahlreiche Details verankert werden, dies nahm mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich angenommen. Die Bauherrn und Bauherinnen müssen noch Geduld aufbringen.	
Leerstands-Passus in der Richtlinie		
Sonderförderung für Übergangsfälle	2004 OKTOBER Von der Landesregierung wird beschlossen, Projekte, die die Richtlinie nicht erfüllen konnten, im Rahmen der Baukultur zu unterstützen. Auf das Gesamtprojekt OKR Silz wirkt sich diese Entscheidung sehr positiv aus. Es zeigt sich, wie schnell diese generelle Bejahung zur Ortskernrevitalisierung durch negative oder positive Einflüsse verändert werden kann. Laufend gibt es Informationen zur OKR, was zur Folge hat, dass sich immer wieder zukünftige Bauherrn und Bauherinnen melden. Zahlreiche Begehungen und Beratungen werden durchgeführt. Dabei konnte auch auf viele architektonische Besonderheiten der alten Häuser hingewiesen werden. 2004 NOVEMBER – DEZEMBER Obwohl die »Richtlinie für die Förderung von Revitalisierungsmaßnahmen in Tiroler Dörfern« noch nicht fixiert werden konnte, geht auf der Projektebene etwas weiter.	Architektenwettbewerb
Haus der Zukunft – Förderungsmittel für das Thema »Energiemaßnahmen im Altbau«	Projekt 12: Heiß – Vom Ministerium für Inneres werden im Rahmen der Aktion »Haus der Zukunft« Mittel zur Verfügung gestellt, um sich intensiv mit der Problematik »Energiemaßnahmen im Altbau« zu beschäftigen. Im Zuge der Bauuntersuchung zeigt sich, dass das Haus in seinem Kern bis in die Gotik zurückreicht. Die Besitzer lassen das Objekt freiwillig unter Denkmalschutz	Bauherrnabend Endlich Fördervereinbarung Ergebnisse des Architektenwettbewerbes Schon 40 Beratungen
	stellen, um im Zuge des Unterschutzstellungsverfahrens mehr zur Geschichte des Hauses zu erfahren. Projekt 25: Dablander – Um sich der Komplexität der Aufgabe mit gebührender Achtsamkeit zu nähern, wird ein geladener Architektenwettbewerb beschlossen.	
	2005 JÄNNER – APRIL Der lang geplante Bauherrnabend mit Vorträgen zur Förderabwicklung, Denkmalschutz und Energiemaßnahmen findet Mitte Jänner statt und stößt auf reges Interesse. Die Fördervereinbarung zwischen Land und Gemeinde erfolgt Ende April. Die Ergebnisse des Architektenwettbewerbes zum Projekt 25, Dablander, finden allgemeine Anerkennung im Schiedsgericht, später scheitert es jedoch an der Zusammenarbeit zwischen Bauherrn und Architekt. In der Zwischenzeit entstehen immer neue Projekte. Dieses Jahr wurden bereits 40 Beratungen durchgeführt. Der Umfang dieser Beratungen reicht von kurzen Einzelgesprächen mit Tipps zur Bauaufgabe bis zu mehreren Treffen, in denen vor allem das Bewusstsein für die alte Architektur geweckt wird und dadurch angepasste Nutzungsstrategien entwickelt werden können. In drei Fällen werden im Rahmen des Bauherrnschecks umfangreiche Nutzungsstudien erstellt. So etwa bei Projekt 27 – Perwög, wo der leerstehende Tennenbereich des Hofes durch die drei Kinder ausgebaut werden soll. Die Studie zeigt mehrere Möglichkeiten, wie der Tennenbereich jetzt ausgebaut werden kann und in späterer Zukunft mit dem Hausteil vernetzt werden kann.	
	2005 MAI – DEZEMBER Der politische Bereich der OKR Silz ist zu einem positiven Abschluss geführt worden und die Bauherrn erhalten ihre definitiven Förderzusagen. Die Bauarbeiten in den einzelnen Projekten beginnen. Die Dorferneuerung organisiert zusammen mit der Architektenkammer eine Informationsveranstaltung für Architekten zum Thema OKR. Leider ist jedoch das Interesse der anwesenden Architekten an der Beschäftigung mit Altbausubstanz gering – es können keine potentiellen Berater für andere Gemeinden gefunden werden. In der Weihnachtsausgabe der Dorfzeitung in Silz wird der Stand der Projekte vorgestellt. Hier kann gesagt werden, dass im Zuge der Projektabwicklung jede Gelegenheit, mit dem Thema lokal in die Öffentlichkeit zu treten, benützt wurde und es dadurch gelungen ist, das Interesse der Dorfbevölkerung für ihr Dorf und die Erneuerung ihrer alten Höfe immer wieder neu anzufachen.	Definitive Förderzusagen Architekten und Altbausubstanz Pressearbeit
	2006 JÄNNER – JULI Bei den »Silzer Wirtschaftstagen« wird ein eigener Stand zusammen mit der »Energie Tirol« aufgebaut. Das Interesse der Besucher ist im Augenblick jedoch gering.	Silzer Wirtschaftstage
	2006 AUGUST – DEZEMBER Mit der Gemeinde werden erste Überlegungen gestartet, wie auch der öffentliche Straßenraum revitalisiert bzw. verbessert	Plätze der Begegnung

	werden kann. Angedacht werden »Plätze der Begegnung« im Ortsgebiet, die zum Verweilen und für einen »Hoagascht« geeignet sind.	
OKR Silz in »Tirol heute«	Der ORF Tirol sendet in »Tirol heute« einen Beitrag zu den bisherigen Entwicklungen der OKR Silz, welcher sehr gut ankommt.	
Lokalaugeschein Landesrätin Anna Hosp	Die zuständige Landesrätin Anna Hosp verschafft sich in einer ausführlichen Begehung der einzelnen Projekte einen Überblick über deren Revitalisierungsstand.	
Bürgermeisternachfolge	Nach dem Tod von Bürgermeister Arnold Hirn stellt sich auch sein Nachfolger Hermann Föger ganz hinter das Projekt.	
Erste Projekte fertig	Es melden sich immer neue Interessenten für die Beratung und Förderung ihrer geplanten Arbeiten an. Während die ersten Bauvorhaben langsam fertig werden und allgemein auf große Anerkennung stoßen (z. B. Projekt 11 – Heinz Alexander), gibt es natürlich auch Rückschläge. Bei einem großen Bauernhof, der ursprünglich abgerissen und dann doch revitalisiert werden sollte, stürzt bei Arbeiten am Fundament ein Teil des Gebäudes ein. Gott sei Dank gibt es keine Verletzten, das Ereignis führt zu einem Neubau an dieser Stelle.	
	2007 JÄNNER – DEZEMBER Die Dynamik des Geschehens verlangsamt sich, von der Bauabsicht bis zu den Arbeiten und deren Abschluss vergeht doch eine sehr lange Zeit.	
Freilegung des Dorfbaches	Mit dem neuen Bürgermeister Hermann Föger und dem Leiter des Bauamtes Martin Dablander wird die erste Revitalisierung eines öffentlichen Bereiches begonnen. Gegenüber der Kirche soll der dort unterirdisch vorbeifließende Dorfbach, der früher eine große Bedeutung für das Dorfgeschehen (Wasser zum Trinken, Feuerlöschen etc.) hatte und in den 60er Jahren verrohrt wurde, wieder freigelegt werden und in Form eines kleinen »Amphitheaters« gefasst werden. Der Platz soll auf die frühere Bedeutung des Wassers hinweisen, einen Zugang zum Wasser ermöglichen, seine Sitzstufen sollen als Treffpunkt für Jugendliche dienen.	
Bauherrnabend	In einer öffentlichen Veranstaltung berichten die Bauherrn und Bauherrinnen revitalisierter Gebäude von ihren Erfahrungen beim Umbau und bestätigen durchgehend, dass sich die Anstrengungen bei der Sanierung der alten Bausubstanz bezahlt gemacht haben.	
	Während zurzeit nur mehr vereinzelt neue Projekte zur Revitalisierung dazukommen, werden bei den im Bau befindlichen im Zuge von Baustellenbesuchen Detailberatungen und Entscheidungen getroffen.	
Beginn der Freilegung des Dorfbaches	2008 JÄNNER – DEZEMBER Nach zahlreichen notwendigen Bauverhandlungen sind alle Genehmigungen vorhanden, um den Dorfbach neben der Kirche wieder zu öffnen. Die bauliche Umsetzung der Dorfbachfreilegung erfolgt durch die eigenen Gemeindearbeiter, die Materialkosten werden nach Bemühungen der Gemeinde von Sponsoren übernommen. Bei der Fertigstellung im November ist es leider schon zu kalt, um die Akzeptanz des Platzes bei der Jugend zu sehen.	

In der Tiroler Straße, der Hauptstraße von Silz, sollen zwei Baulücken durch Neubauten geschlossen werden. Die vorgeschlagenen Planungen entsprechen nicht der Vorstellung einer Weiterführung der gestalterischen Impulse der vorhandenen Bausubstanz, wie in der OKR Silz vorgesehen. Nach einer Analyse der Gestaltungsprinzipien der Tiroler Straße wird vom Gemeinderat ein lokales Leitbild, das mit dem Bebauungsplan gekoppelt ist, beschlossen.

Bis jetzt wurden 50 Beratungen durchgeführt. Von den ausgeführten Projekten sind zehn abgeschlossen und bereichern das Ortsbild von Silz.

2009 JÄNNER – DEZEMBER Exemplarisch soll das Projekt von Schöpf Hanelore (Proj. 48) genauer betrachtet werden. Sie beabsichtigte, im Neubaugebiet von Silz auf einem vorhandenen Baugrund ein Fertigteilhaus zu errichten und war kurz vor dem Baubeginn. Durch familiäre Veränderungen zerschlug sich das Projekt jedoch und sie überlegte den Ausbau des Tennenbereiches am Haus ihrer Eltern im Zentrum. Eine Nutzungsstudie im Rahmen des Bauherrnschecks zeigte die Machbarkeit und die Vor- und Nachteile dieses Vorgehens auf. 2008 erfolgte die genaue Planung, Ende 2009 konnte die Familie in den neuen Holzbau, der unter dem Dach der bestehenden Holztenne integriert wurde, einziehen. Nachdem die genauen Kosten für den Neubau des Fertigteilhauses bekannt waren, zeigte sich in diesem Fall, dass der Ausbau des Tennenbereichs günstiger als der Neubau war.

Ende des Jahres ergibt sich die Möglichkeit, in Zusammenarbeit mit dem lokalen Fernsehen einen Film über die vergangenen sechs Jahre der OKR Silz zu drehen. Ziel ist, die fertigen Projekte in ihrem Urzustand und Endzustand zu vergleichen und die Meinung der Beteiligten zu ihrem jeweiligen Projekt zu erfahren.

Die Freilegung des Dorfbaches wird von allen Gruppierungen angenommen; für die Bewohner des daneben liegenden Seniorenheimes ist der Bachlauf eine willkommene Bereicherung, für die Jugendlichen ein Treffpunkt und sogar Forellen haben den langen Weg durch die verrohrte Strecke in Kauf genommen, um dort an der Wasserstelle zu stehen.

2010 JÄNNER – DEZEMBER Die Dreharbeiten schreiten voran. Ende April wird der Film in der Gemeinde präsentiert und zeigt sehr gut die Potentiale und Möglichkeiten, die in alten Häusern stecken. Besonders erfreulich ist, zu sehen, welchen Stolz die Besitzer der revitalisierten Häuser haben und dass keiner seine getroffene Entscheidung für die Altsubstanz bereut hat. Dieser Anlass der Filmpräsentation wird genutzt, um den Hauptbeteiligten am Film den »Oskar« zu verleihen, was am nächsten Tag entsprechend in der »Tiroler Tageszeitung – Oberland« gewürdigt wird. Wir nutzen die Gelegenheit, um die Bevölkerung früh genug auf das Auslaufen des befristeten Projektes OKR Silz mit 2012 hinzuweisen.

Schon lange keimt in mir der Gedanke, die Umwegrentabilität der vielen Baustellen in Silz durch die OKR zu berechnen. In Zusammenarbeit mit der Dorferneuerung, Ing. Schöpf, erfolgt diese Berechnung. Die Ergebnisse sind

Örtliche Bauregeln für die Tiroler Straße

50 Begehungen, zehn Projekte abgeschlossen

Ausbau der Tenne (Proj. 48)

Der Film

Forellen am freigelegten Bach

Filmpremiere

Oskarverleihung in Silz

Umwegrentabilitätsberechnung der OKR Silz

	beeindruckend. Unter anderem konnte durch das Revitalisieren der leerstehenden Bausubstanz die Baufläche in der Größe von 4–5 Fußballfeldern für zukünftige Generationen erhalten bleiben. Diese Berechnungen zeigen auch, dass für die Politik der Rückfluss aus Steuern und Abgaben durch die Projekte höher ist als die verbrauchten Fördermittel. Zudem besteht ein hohes soziales Verantwortungsbewusstsein für die Qualitäten des eigenen Dorfteiles bei den Bewohnern der wiederbelebten Häuser.	
Bürgermeistertag in Silz	2011 JÄNNER – DEZEMBER Um das Pilotprojekt OKR Silz auch in anderen Gemeinden Tirols bekannt zu machen und Folgemodelle zu injizieren, wird zu einem »Bürgermeistertag« in Silz eingeladen. Mittels Vorträgen und Führungen zu den einzelnen Projekten sollen die Vorteile und Qualitäten der Revitalisierung leerstehender Gebäude aufgezeigt werden. Der Einladung folgen wenig Bürgermeister, diese jedoch sind von den Qualitäten des Projektes sehr angetan. Auch der ORF bringt einen Beitrag, um aufzuzeigen, was seit dessen ersten Berichterstattung in Silz weiter geschehen ist.	
Weitere Berichterstattung im ORF »Silz, was konnte erreicht werden?«	Im Jahr 2011 werden noch vier Projekte in die Liste der geförderten Projekte aufgenommen. Seit Beginn der Aktion wurden nun 55 Beratungen in unterschiedlichem Ausmaß durchgeführt, 22 Projekte konnten bis zum jetzigen Zeitpunkt fertig gestellt werden.	
55 Beratungen bis zu diesem Zeitpunkt		
Neue Förderrichtlinie	Die Richtlinie für die Förderung von Revitalisierungsmaßnahmen in Tiroler Dörfern wird neu überarbeitet. Die frühere Mitbeteiligung der Gemeinde an der Finanzierung entfällt, die Fördersätze werden leicht reduziert. Gerade die Selbstbeteiligung an den Förderungen war immer eine große Hemmschwelle der Gemeinden.	
Verlängerung um zwei Jahre	2012 JÄNNER – DEZEMBER Im April 2012 läuft das Projekt OKR Silz aus. Nachdem aber mit weiteren Projekten zu rechnen ist, stellt die Gemeinde den Antrag auf Verlängerung der Laufzeit. Mit dieser Verlängerung durch die Dorferneuerung kann das Projekt bis Dezember 2014 weiterlaufen. Jetzt muss wieder neue Energie in das Projekt fließen.	
PR-Offensive	2013 JÄNNER – DEZEMBER Mit einer PR-Offensive werden die bisherigen Ergebnisse der OKR Silz aufgezeigt und neue Interessenten gewonnen. Zugleich soll auch der öffentliche Raum stärker ins Bewusstsein gebracht werden und die Aufenthaltsqualität verstärkt werden.	
Öffentlicher Raum		
Shared Space in der Tiroler Straße	In der Tiroler Straße wird die Errichtung einer »Shared Space-Zone« angedacht. Diese Hauptverkehrsader durch Silz bringt eine starke Zäsur durch die Gemeinde. Im nördlichen Ortsbereich befinden sich vorwiegend Wohnbereiche, im südlichen Ortsbereich davon liegen die Schulen und die Kirche. So wäre es natürlich erstrebenswert, diese Verkehrsschneise zu entschärfen und Fußgänger und Kinder dem Straßenverkehr gegenüber aufzuwerten. Alle gesetzlichen Rahmenbedingungen werden erhoben, es wird sogar eine Exkursion nach Kufstein geplant, um den dortigen »Shared Space-Bereich« zu besichtigen. Letztendlich spricht sich der Gemeinderat dann gegen dieses Konzept aus. Bei der	

Vertiefung in den öffentlichen Raum kristallisieren sich fünf Standorte für Maßnahmen heraus. Zwei davon werden hauptsächlich von Jugendlichen benützt werden, so entsteht ein »Architekturwettbewerb für Schüler.« Im Handarbeitsunterricht werden Modelle gebaut, diese von einer hochkarätigen Jury bewertet und die beiden besten Einreichungen prämiert. An der Ortseinfahrt von Silz entsteht ein Konzept für einen kleinen Platz. Dieser soll charakteristische Elemente von Silz darstellen. Wesentlich für den Ort ist die Wasserkraftenergie in Kühtai, einem Ortsteil von Silz, dort steht ein sehr effizientes Speicherkraftwerk. Dieser Bereich soll mittels eines Wasserrades, welches seine Energie zum Betrieb einer öffentlichen Uhr liefert, dargestellt werden.

Das ›magische‹ Element der Energie soll durch ein Fabelwesen, den »Uhrwurm« manifestiert werden. Neben diesen Arbeiten am öffentlichen Raum finden noch Beratungen im privaten Bereich statt.

Architekturwettbewerb für Schüler – zwei Projekte prämiert

Uhrturm mit »Uhrwurm«, was ist das?

2014 JÄNNER – DEZEMBER Die beiden prämierten Schülerarbeiten haben die Form unterschiedlicher Würfel. Diese sollen vom Bauhof der Gemeinde als statische Struktur (Rohbau) vorbereitet werden, dann können die Jugendlichen im Rahmen des Werkunterrichts ihre Behausungen selber ausbauen. Der Aspekt des Selbstbaues ist uns sehr wichtig, einerseits, um den Schülern den Bauprozess handwerklich näher zu bringen und andererseits, um die Akzeptanz und Achtsamkeit für das selbstgemachte Projekt zu steigern. Leider kann die Umsetzung erst 2015 erfolgen.

Selbstbauprojekt Würfel

Das Uhrturmprojekt ist trotz seines wunderbaren Anfangs gescheitert. Einerseits können von der TIWAG, dem Energieunternehmen keine Förderungen mehr durchgeführt werden und andererseits hat der Gemeinderat das vom Bauausschuß genehmigte Projekt abgelehnt. In einer stark reduzierten Form wird der Platz im Sommer gestaltet.

Uhrturmprojekt minimiert

Auf dem Platz vor der Volksschule, gegenüber dem »Klösterle«, und der frisch renovierten Musikschule sollen neue Funktionen entstehen. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbes mit geladenen ›echten‹ Architekten wird eine sehr ansprechende Lösung gefunden, die in der nächsten Zeit umgesetzt werden soll. Das Siegerprojekt beinhaltet Platzaufbauten, die sowohl von den Schülern als Kletterwände, als auch von der Musikkapelle als Pavillon verwendet werden können.

Wettbewerb Schulplatz

Kurz vor Auslaufen der Projektverlängerung OKR Silz haben noch vier Bauherren ihre Projekte zur Revitalisierung alter Häuser eingereicht.

Projekt 57 – Waldegger: Die ehemalige Bäckerei bzw. das Wohnhaus soll nach der Generalsanierung Platz für vier Wohnungen der Geschwister ermöglichen.

Die letzten vier eingereichten Projekte ist ein schöner, würdiger Abschluss nach 10 Jahren OKR Silz.

Projekt 61 – Wille: Der Tennenbereich des nicht mehr bewirtschafteten Hofes soll für Wohnzwecke ausgebaut werden.

Projekt 62 – Bachnetzer: Auch dieser alte Hof soll so revitalisiert werden, dass Platz für die Kinder in getrennten Wohneinheiten geschaffen wird.

Projekt 03 b – Hirn: Die niedrige Nummer zeigt schon an, dass dieses Projekt schon zu Anfang der OKR Silz zur Debatte stand. Damals scheiterte die Umsetzung am jugendlichen Alter des Sohnes. Inzwischen, nach immerhin zehn Jahren Projektdauer, beabsichtigt der Sohn im elterlichen Haus seine eigene Wohneinheit im Dachboden zu schaffen. Dann werden wieder zwei Generationen unter einem Dach wohnen, was für den Fortbestand der Bausubstanz natürlich von großem Vorteil ist.

Der erste Schulwürfel wird bei den Jugendlichen sehr gut angenommen.

2015 JÄNNER – DEZEMBER Der erste Schulwürfel wird von den Schülern und Schülerinnen der NMS in der Nähe der Schule errichtet. Die Gemeinde stellt die »Würfelkanten« auf, das Innenleben wird von den Schülern und Schülerinnen unter der Leitung von Lehrer Höllriegl als Projektarbeit in der Freizeit errichtet. Die Bereitschaft zur Mitarbeit ist sehr groß, der Würfel wird von den Jugendlichen sehr gut angenommen und auch sehr sorgsam behandelt.

Ein erstes neues Projekt nach Abschluss der OKR wird vom Land gefördert.

Die Aktion OKR geht in Silz weiter. Vielleicht auch auf Grund der Ergebnisse in Silz entsteht ein neues Bewusstsein für die Leerstandsproblematik in Tiroler Dörfern. Die Landesregierung beschließt auch außerhalb von Schutz-zonen die Revitalisierung leerstehender Gebäude zu unterstützen. Als erstes ›neues‹ Projekt wird im Gemeindebereich »Winkel« die Hälfte eines Doppelhauses wieder zum Leben erweckt.

2016 JÄNNER – DEZEMBER Die Gemeinderatswahlen bringen einen neuen Bürgermeister, Dablander Helmut. Er war auch im Bauausschuss und kennt die Erfolge der OKR Silz und will das Konzept weiterführen.

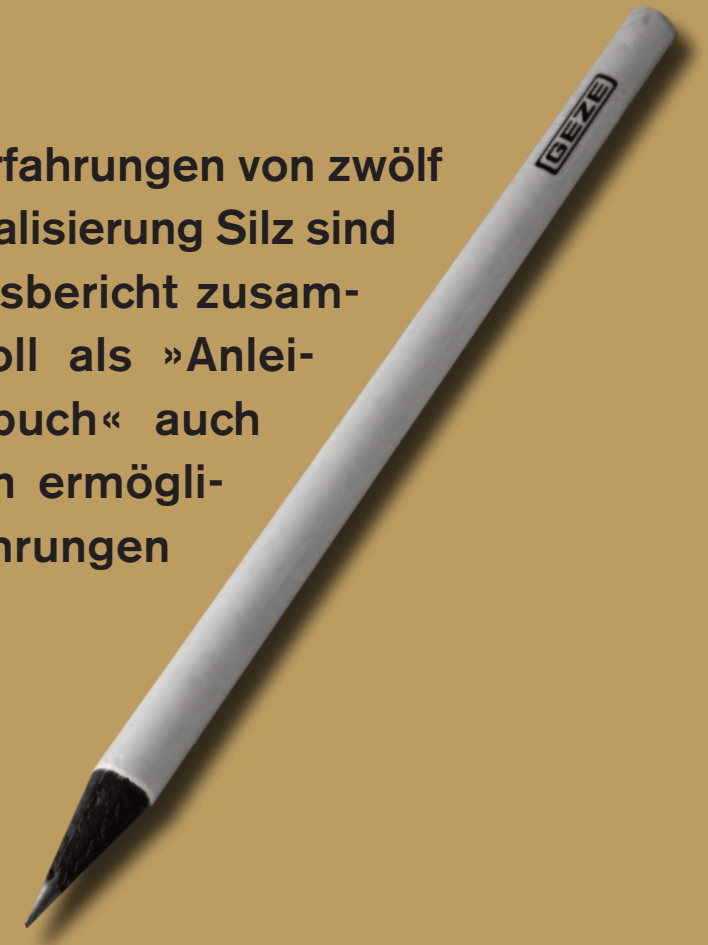
Welche Zeichnungen entstehen von Kindern nach dem Thema »Mein Traumhaus«

Wie sehen Kinder heute »ihr Traumhaus«? Welche Bilder entstehen dabei? In vier Schulen Tirols, darunter die Volksschule und NMS von Silz, zeichnen Schüler ihr Traumhaus. Die Ergebnisse sind sehr aufschlussreich, sie könnten die Grundlage für eine Themenwoche zu Bauen, Wohnen,... auch in anderen Schulen bilden.

Die Gemeinde plant die Gestaltung eines neuen Platzes im Ortsteil Winkel.

Die Gemeinde beschließt jährlich zwei öffentliche Bereiche in Silz zu verbessern oder zu gestalten. Als erstes werden ein kleiner Sitzbereich am großen Sandbühel, der durch geringe Mittel attraktiver gemacht werden kann, und ein größerer Bereich im Ortsteil Winkel ausgesucht. Recherchen ergeben, dass dieser Bereich am Rand des Ortes früher für seine Obstgärten bekannt war, dies wird das Thema des neugestalteten Platzes werden. Zudem wird hier, am Ende des Dorfes der darunter verlaufende Dorfbach nochmals ans Tageslicht gebracht und in den Platz integriert.

Die Arbeit und die Erfahrungen von zwölf Jahren Ortskernrevitalisierung Silz sind in diesem Abschlussbericht zusammengefasst. Sie soll als »Anleitung« oder »Handbuch« auch anderen Gemeinden ermöglichen, von den Erfahrungen in Silz zu profitieren.



Bildnachweis:

S.8, 11 re unten, 35 , 36, 65 – Ulrich Kapferer

S. 41 viertes Bild von oben – Daniel Heiß

S. 43 Bilder oben – Erich Perwög

S. 46 Bild oben rechts – Markus Heinz

Alle anderen Bilder Peter Knapp