

# Zukunftsentwicklung Aschach/Donau

im Rahmen eines Agenda-21-Prozesses



## Zukunftsprofil

Aschach, September 2022

GEFÖRDERT AUS MITTELN DES LANDES OBERÖSTERREICH



## Auftragnehmer:

CIMA Beratung + Management GmbH  
Johannessgasse 8  
A-4910 Ried im Innkreis

Tel.: 0043-(0)7752-71117  
Fax: 0043-(0)7752-71117-17  
Email: [cima@cima.co.at](mailto:cima@cima.co.at)  
[www.cima.co.at](http://www.cima.co.at)

## Auftraggeber:

Marktgemeinde Aschach  
Abelstraße 44  
A-4082 Aschach/Donau

## Bearbeitungsteam:

Mag. Stefan Lettner  
Rebecca Lederhilger, BSc  
Edith Obermayr, BSc  
Anna Radler, BSc, MSc

## Anmerkung:

*Aufgrund der besseren Lesbarkeit wird im gesamten Bericht auf eine durchgängig vollständige geschlechtsneutrale Formulierung verzichtet.*

<b>I</b>	<b>Vorbemerkungen zum Prozess</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>Grundlagenanalyse</b>	<b>10</b>
	a) Sekundärstatistische Analyse	11
	b) Bürger*innenbefragung	16
	c) Ortskern-Check	31
	d) Leerflächenerhebung und -katalog	39
	e) Trends & best practice	41
	SWOT-Profil	56
<b>III</b>	<b>Zukunftsprofil „Aschach 2030“</b>	<b>58</b>
<b>IV</b>	<b>Maßnahmen „Aschach 2030“</b>	<b>66</b>



# Zukunftsprofil „Ortskern Aschach 2030“



Das gegenständliche Ortskern-Impulsprogramm besteht neben der Grundlagenanalyse aus einem „**Zukunftsprofil**“ (**Ortskern Aschach 2030**), welches die Ziele und Strategien für die künftige Ortskernentwicklung beinhaltet, sowie einem „**Maßnahmenkatalog**“ mit konkreten Projektvorschlägen. Sämtliche Inhalte des Konzepts basieren auf der fachlichen Expertise, den Sensibilisierungs- und Expertengesprächen und insbesondere den Beiträgen der Bürger\*innenbeteiligung.

Die **Grundsätze und Prinzipien** nach denen das Zukunftsprofil erstellt wurde, können wie folgt beschrieben werden:

- Das Zukunftsprofil dient dazu, **Ziele und Prioritäten** für die künftig anzustrebende Entwicklung von Aschach bewusst zu formulieren und niederzuschreiben. Jedes der **fünf Themenkapitel** besteht aus formulierten „**Leitsätzen**“ sowie einer Aufzählung von „**Zielen**“. Darüber hinaus sind die zum Thema zugehörigen Projekte als „**Handlungsansätze**“ angeführt.
- Das Zukunftsprofil spiegelt den wünschenswerten **Sollzustand in Aschach im Jahr 2030** wider. Die Formulierungen sind zum Teil in Gegenwartsform gehalten – der Leser hat sich gedanklich ins Jahr 2030 zu versetzen!
- Das Zukunftsprofil wirkt wie eine Art „geistige Leinwand“, an der man sich orientieren kann. Es hat **visionären Charakter**, darf aber nicht unrealistisch sein. Die Ziele müssen - wenn auch langfristig - erreicht werden können. Damit bietet es einerseits **Orientierung im Tagesgeschäft** und dient andererseits als **Wegweiser für richtungsweisende Entscheidungen**.
- Das Zukunftsprofil muss lesbar sein! Die Formulierungen sind daher **positiv, nachvollziehbar und knapp** gehalten.
- Zum Zukunftsprofil gehört zwingend ein **Maßnahmenkatalog**. Im Gegensatz zum Zukunftsprofil ist der Maßnahmenkatalog ein **dynamisches Instrument**, welches laufend angepasst, ergänzt bzw. adaptiert werden muss.

## Zukunftsprofil Ortskern Aschach 2030

Ambiente, Gestaltung und Mobilität	Angebot, Branchenmix und Bespielung	Freizeit, Vereine, Jugend und Soziales	Gebäude, Wohnen und Leerstände	Image, Marketing und Management
<b>Ziele und Strategien</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zentrale USPs = Donau- lage und Gebäudekulisse</li> <li>▪ Steigerung Aufenthalts- und Verweilqualität</li> <li>▪ Optimierung Plätze, Grün, Licht, Möblierung</li> <li>▪ Konfliktfreie Begegnung Radfahrer/Fußgänger</li> <li>▪ Intelligente Verkehrs- beruhigung bei guter Erreichbarkeit</li> <li>▪ Zeitgemäße, bedarfs- orientierte Verkehrs- infrastruktur</li> <li>▪ Zweckmäßiger Hochwasserschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dichte und Qualität der Angebotsstruktur</li> <li>▪ Ausrichtung auf Genuss, Regionalität und Bio</li> <li>▪ Gezielte Ansiedlung von kreativen Geschäften und Künstlern</li> <li>▪ Raumordnungspolitik stärkt den Ortskern</li> <li>▪ Regelmäßige Aktionen und Events mit Qualitäts- anspruch</li> <li>▪ Saisonale Entzerrung der Besucherfrequenz, Stärkung der Nebensaison</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Attraktive Freizeit-, Sport- und Vereins- infrastruktur</li> <li>▪ Donauufer besser für Aktivitäten nutzbar machen</li> <li>▪ Treffpunkte für die Jugend schaffen</li> <li>▪ Regelmäßiger Jugend- Dialog und Mitsprache</li> <li>▪ Stärkung des Ehrenamtes</li> <li>▪ Aktive Integration von Neubürger*innen</li> <li>▪ Zeitgemäße, bedarfs- orientierte Soziale Infrastrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Guter Zustand und hohe Belegungsquote der Häuser im Ortskern</li> <li>▪ Stärkere Nutzung der Innenhöfe</li> <li>▪ Forcierung von Objektsanierungen</li> <li>▪ Verbesserung des Investitionsklimas</li> <li>▪ Reduktion der Geschäfts- leerstände durch aktives Standortmanagement</li> <li>▪ Stärkung des inner- örtlichen und leistbaren Wohnens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Etablierung des Image- faktors „Künstlerort“</li> <li>▪ Treffpunkt für Touristen und Einheimische gleichermaßen</li> <li>▪ Konsequentes „Innen- marketing“ über digitale Plattformen</li> <li>▪ Aufbau eines prof. Orts- /Standortmanagements</li> <li>▪ Konfliktmanagement Tagestourismus vs. Bewohnerinteressen</li> </ul>
<b>Handlungsansätze</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ P1: „Ortskerngestaltung“</li> <li>✓ P2: „Hochwasser- Objektschutz“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ P3: „Gründerinitiative“</li> <li>✓ P4: „Kunst im Schaufenster“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ P5: „Donauufer-Studie“</li> <li>✓ P6: „Jugend-Parlament“</li> <li>✓ P7: „Tag der Vereine“</li> <li>✓ P8: „Infomappe für Neubürger*innen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ P9: „Leerstands- management“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ P10: „Orts-/Standort- management“</li> <li>✓ P11: „Digitale Plattform“</li> </ul>

## Leitsätze

- Der Aschacher Ortskern besticht durch seine reizvolle **Lage an der Donau** und sein spektakuläres **Gebäudeensemble**. Er ist „Schmuckkästchen“, „Flaniermeile“, „Touristenattraktion“, „Kulturhotspot“, „Einkaufs- und Konsumzone“ sowie „Wohnstandort“ zugleich. Diese **Funktionsvielfalt** ist unbedingt zu erhalten!
- Das **Ambiente** lädt zum Verweilen ein! Die Besucher\*innen spüren die **hohe Aufenthaltsqualität** in Form von Sauberkeit, schön gestalteten öffentlichen Flächen mit attraktiver Möblierung, Beleuchtung, Grünzonen und Besucherwegweisung (analog und digital) sowie optisch ansprechenden Fassaden- und Portalbereichen.
- Eine **intelligente Neuordnung der Verkehrs- und Flanierflächen** in Form einer **Begegnungszone** führt zu einer deutlichen Beruhigung und Aufwertung des Zentrums, bei gleichzeitiger **Aufrechterhaltung einer guten Erreichbarkeit** (fließender und ruhender Verkehr).
- Besonderes Augenmerk wird bei der Neugestaltung auf die **Reduktion von Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern** gelegt.
- Aschach bemüht sich um eine **moderne, bedarfsorientierte Mobilität**. Neben dem Ausbau der Öffis werden auch Carsharing- und Rufsysteme sowie die gesamte Elektromobilität (Auto und Rad) forciert bzw. die nötigen Infrastrukturen weiterentwickelt.

- Durch einen dialogorientierten Prozess mit den Betroffenen konnten Lösungen für einen **zweckmäßigen Hochwasserschutz** nachhaltig umgesetzt werden.

## Ziele

- Stärkung der zentralen USPs (Lage und Donau)
- Erhalt der Funktionsvielfalt im Ortskern
- Verbesserung des Ambientes und der Aufenthaltsqualität
- Intelligente Neuordnung der Verkehrs- und Flanierflächen in Form einer Begegnungszone
- Verkehrsberuhigung bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der guten Erreichbarkeit
- Reduktion der Konfliktsituationen zwischen Fußgängern und Radfahrern
- Ausbau einer modernen, bedarfsorientierten Mobilität
- Umsetzung eines zweckmäßigen, nachhaltigen Hochwasserschutzes

## Handlungsansätze

- P1: „Ortskerngestaltung“
- P2: „Hochwasser-Objektschutz“

## Leitsätze

- Grundvoraussetzung für einen belebten Ortskern ist die **Dichte und Qualität des konsumnahen Angebots**. Vor allem der **persönlicher Kontakt**, die hohe **Servicekompetenz** sowie die **Spezialisierung** werden von den Kund\*innen geschätzt. Die Angebote entwickeln sich zunehmend in Richtung **Genuss, Regionalität und Bio**.
- Neben dem **Handel** und der **Gastronomie** sind es auch **Dienstleister, Künstler und öffentliche Einrichtungen**, welche Besucherfrequenz generieren. Diese Angebotsvielfalt ist unbedingt zu erhalten!
- Der Aschacher Ortskern **liegt wieder im Trend!** Ein **positiver Imagewandel** und **gezielte Ansiedlungsaktionen** führen dazu, dass sich **Unternehmer\*innen mit kreativen Geschäftsmodellen** sowie zunehmend auch **Künstler und Kulturschaffende** bewusst für das historische Zentrum als Standort entscheiden.
- Eine **vorausschauende Raumordnungspolitik** hat dafür Sorge zu tragen, dass großflächige Handelsbetriebe mit vorwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten nicht in der Peripherie angesiedelt werden! Die **Verdichtung des Angebots im Ortskern** hat immer erste Priorität!
- Die Organisation von wiederkehrenden **Events und Veranstaltungsreihen** schafft positive **Bekanntheits- und Sympathiewerte** und erzeugt **zusätzliche Frequenzen und Wertschöpfung**. Auf einen hohen **Qualitätsanspruch** des Programms ist zu achten.
- Generell wird in Aschach eine **saisonale Entzerrung der Besucherströme** angestrebt. Die Winter- bzw. Nebensaison ist jedenfalls zu stärken!

## Ziele

- Hohe Dichte und Qualität im Angebotsmix
- Persönlichkeit, Servicekompetenz und Spezialisierung als zentrale Stärken
- Zunehmende Weiterentwicklung der Angebote in Richtung Genuss, Regionalität und Bio
- Erhalt der Angebotsvielfalt
- Ansiedlung neuer Betriebe sowie Künstler und Kulturschaffende
- Raumordnungspolitik stärkt das Zentrum, Verdichtung des Angebots im Ortskern und nicht in der Peripherie
- Organisation von wiederkehrenden Events- und Veranstaltungsreihen mit Qualitätsanspruch
- Saisonale Entzerrung der Besucherströme

## Handlungsansätze

- P3: „Gründerinitiative“
- P4: „Kunst im Schaufenster“



## Leitsätze

- Als Wohngemeinde bietet Aschach ein umfassendes und attraktives Angebot an **Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen und Vereinsinfrastrukturen**. Vor allem der **Donau-Uferbereich** konnte besser zugänglich bzw. als **Bade- und Chillout-Zone** nutzbar gemacht werden.
- Die Bedürfnisse der **Aschacher Jugend** werden ernst genommen! Neben jugendtauglichen **Treffpunkten** wurde auch ein **Jugend-Parlament** zur regelmäßigen Mitsprache eingerichtet.
- **Ehrenamtliches Engagement** wird in Aschach geschätzt und gefördert! Die rege **Vereinstätigkeit** ist eine wichtige Säule der Ortsgemeinschaft und Teil einer sinnvollen Kinder- und Jugendbetreuung.
- In Aschach bemüht man sich aktiv, **neu zugezogene Bürger\*innen** ins örtliche Leben zu integrieren.
- Aschach bietet seinen Einwohner\*innen einen **hohen sozialen Standard**. Schule und Kindergarten sind in baulich gutem Zustand und zeitgemäß ausgestattet. Die medizinische Versorgung ist langfristig gesichert, die sozialen Dienste und Einrichtungen sind kundenorientiert organisiert.
- Die **Vereinbarkeit von Familie und Beruf** wird in Aschach aktiv gefördert! Es gibt bedarfsgerechte und gut organisierte Einrichtungen und Modelle zur Kinderbetreuung.

## Ziele

- Umfassendes Angebot an Freizeit-, Sport- und Vereinsinfrastrukturen
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Donau-Uferbereichs
- Schaffung von Jugend-Treffpunkten und Verbesserung der Dialog- und Mitsprachemöglichkeit
- Wertschätzung und Förderung des Ehrenamtes
- Aktive Integration von Neubürger\*innen
- Aufrechterhaltung eines hohen sozialen Standards, betreffend Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung, soziale Dienste und Einrichtungen
- Aktive Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf

## Handlungsansätze

- P5: „Donauufer-Studie“
- P6: „Jugend-Parlament“
- P7: „Tag der Vereine“
- P8: „Infomappe für Neubürger\*innen“

## Leitsätze

- Die **Gebäude** im Aschacher Ortskern sind in **gutem Zustand** und über alle Geschoße mit **sinnvollen Nutzungen** belegt. **Fassaden und Portalbereiche** sind sauber und gemäß dem Anspruch eines historisch wertvollen Zentrums **qualitätsvoll gestaltet**.
- Neben dem konsumnahen Angebot in den EG-Zonen spielt auch der „**Faktor Wohnen**“ in den Obergeschossen bei der künftigen Ortskernentwicklung eine zentrale Rolle.
- An den Größenbedarf angepasste, zunehmend **sanierte und leistbare Wohneinheiten**, beleben Aschach nachhaltig. Im Zuge der Sanierungen kommt es verstärkt zur **Öffnung bzw. Neunutzung der wunderbaren Innenhöfe**.
- Ein **professionelles Orts-/Standortmanagement** unterstützt Immobilieneigentümer\*innen aktiv bei der Suche nach Mietern und der Einleitung von Investitionsmaßnahmen. Durch den regelmäßigen Dialog entstehen **Kooperationen** und eine positive **Umsetzungsdynamik**.
- Als Resultat dieser Bemühungen ist eine sukzessive Reduktion der **Leerstände** zu beobachten. Auch das **Klima für privates Investment** hat sich deutlich verbessert, was zu zahlreichen Objektsanierungen führt.

## Ziele

- Guter Zustand und hohe Belegungsquote der Ortskernhäuser
- Sinnvolle und zweckmäßige Nachnutzung des Hauptschulgebäudes
- Qualitätsvolle, saubere Fassaden und Portalbereiche
- Bedarfsgemäße, sanierte und leistbare Wohneinheiten beleben die Ortskern nachhaltig
- Zunehmende Öffnung und Nutzung der wunderbaren Innenhöfe
- Aufbau eines professionellen Orts-/Standortmanagements
- Regelmäßiger Dialog mit bzw. Unterstützung der Immobilieneigentümer\*innen
- Verbesserung des Klimas für privates Investment
- Reduktion der Leerstände

## Handlungsansätze

- P9: „Leerstandsmanagement“

## Leitsätze

- Der Bekanntheitsgrad von Aschach wird seit jeher von **den Image-Faktoren „Donau“ bzw. „Ufer-Promenade“** geprägt. In den letzten Jahren gelingt eine immer stärkere Wahrnehmung als **„Kultur- und Künstlerort“**.
- Der Aschacher Ortstkern gilt als **sympathischer Treffpunkt, gleichermaßen für Touristen und Einheimische**. Das positive Image wird von einer allgemeinen Aufbruchstimmung getragen, welche sich zunehmend auch auf Unternehmer\*innen und Hauseigentümer\*innen überträgt.
- Die **„Marke Aschach“** wird konsequent beworben, wobei die Kommunikation nicht nur auf touristische Zielgruppen, sondern zunehmend **auch „nach innen“** gerichtet ist, was zu einer **stärkeren Identifikation** der heimischen Bevölkerung mit ihrer Gemeinde führt. Ein gezielter Ausbau von **digitalen Plattformen** und **Social-Media-Aktivitäten** unterstützt dieses Anliegen.
- Im Rahmen eines professionell geführten **Orts- und Standortmanagements** werden Veranstaltungen und Marketing-Aktivitäten organisiert, leer stehende Flächen und Kubaturen wieder belebt sowie regelmäßige Netzwerk- und Dialogformen angeboten.
- Insbesondere zur **Entschärfung von Konflikten** zwischen den Interessen der Anwohner, der Wirtschaftstreibenden sowie der Tages-/Urlaubsgäste kann das Orts-/Standortmanagement einen wichtigen Beitrag leisten.

## Ziele

- Etablierung des Image-Faktors „Kultur- und Künstlerort“
- Sympathischer Treffpunkt gleichermaßen für Touristen und Einheimische
- Erzeugung einer allgemeinen Aufbruchstimmung
- Verstärktes „Innenmarketing“ führt zu einer besseren Identifikation der heimischen Bevölkerung
- Ausbau der digitalen Plattformen und Social-Media-Aktivitäten
- Aufbau eines professionell geführten Orts-/Standortmarketing
- Entschärfung der Konflikte zwischen Anwohnern, Wirtschaftstreibenden und Gästen

## Handlungsansätze

- P10: „Orts-/Standortmanagement“
- P11: „Digitale Plattformen“