

**Die Zukunft des Leerstandes im Natur- und Geopark
Steirische Eisenwurzten –
eine Strategie zur touristischen Revitalisierung
ungenutzter Gebäude**

Masterarbeit

zur Erlangung des akademischen Grades

Master of Science

der Studienrichtung Nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung

an der Karl-Franzens-Universität Graz

vorgelegt von

Julia FRESSNER

am Institut für Geographie und Raumforschung

Begutachterin: MMag. Dr. Judith Pizzera

Graz, 2021

Vorwort

Was wir heute tun, entscheidet darüber, wie die Welt morgen aussieht – dieses Zitat von Marie von Ebner-Eschenbach, die im 19. Jahrhundert bedeutsame literarische Werke verfasste, galt als Wegweiser für die vorliegende Masterarbeit. Im Fokus dieser Arbeit steht die touristische Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden im Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen. Demnach folgt diese Forschungsarbeit den Grundwerten der Nachhaltigkeit des Instituts für Geographie und Raumforschung an der Karl-Franzens-Universität Graz. Diese Arbeit gilt als Abschlussarbeit des Masterstudiums der Nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung. Ziel dieser Forschungsarbeit ist es, im Untersuchungsgebiet des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen diejenigen leerstehenden Gebäude zu erheben, welche sich für eine neuerliche Nutzung für touristische Zwecke eignen. Das Ergebnis daraus soll den Gemeinden, Bürgern, Bürgerinnen, Besitzer und Besitzerinnen als Anreiz dienen, leerstehende Gebäude nicht sich selbst zu überlassen, sondern sie zu nutzen.

Die Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen GmbH und meine Betreuerin Frau MMag. Dr. Judith Pizzera standen mir während des gesamten Prozesses dieser Masterarbeit stets zur Seite und gaben mir wertvollen Input für meine Vorgehensweise. Ganz besonders möchte ich mich demnach bei Frau MMag. Dr. Pizzera bedanken, die meine Arbeit betreut und begutachtet hat. Ihre Anmerkungen, Anregungen und Kritik haben maßgeblich zum Ergebnis dieser Masterarbeit beigetragen. Ebenfalls möchte ich mich bei der Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen GmbH für zur Verfügung gestellte Daten und Informationen bedanken. Danke außerdem an die Bürgermeister und die Bürgermeisterin für ihre Informationsbereitschaft und die interessanten Beiträge.

Abschließend möchte ich mich bei meiner Familie und meinen Freundinnen herzlich für die Unterstützung während der gesamten Studienzeit bedanken. Ganz besonders bei meinen Eltern Christina und Felix, meiner Schwester Simone und bei Manuela, Thomas und Alexander. Bei Lisa, Sabrina, Julia und Raffaella dafür, dass ihr immer an mich geglaubt habt. Stefanie, dein bedingungsloses Bestärken, deine konstruktive Kritik, dein Hinterfragen und deine immerwährende Unterstützung verhelfen mir dazu, stets das Beste aus mir rauszuholen. Danke, aus tiefstem Herzen.

Zusammenfassung

Diese Arbeit untersucht das Thema der touristischen Revitalisierung von Leerständen in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten. Das Untersuchungsgebiet umfasst die in der Obersteiermark liegenden Gemeinden Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen. Der Grund für die Wahl dieses Gebietes ist, dass in diesen Gemeinden durch diverse negative Entwicklungen von ländlichen Räumen (z.B. die Abwanderung der jungen Generation), die Zahl der Leerstände steigt. Ungeachtet dessen ist dieses Gebiet touristisch gefragt, vor allem in Zeiten der Corona-Pandemie. Diese Arbeit untersucht demnach die mögliche touristische Nutzung der bestehenden Leerstände in den Gemeinden als NaturparkResorts Gesäuse.

Die zugrundeliegenden Forschungsfragen ließen sich, neben der facheinschlägigen Literaturrecherche mit Hilfe von qualitativen und quantitativen Methoden beantworten. Zunächst konnten dazu die Leerstände erhoben und im Anschluss daran, in ein Kategoriensystem nach Eignung unterteilt werden. Zusätzlich waren Experteninterviews mit den Bürgermeister*innen möglich, um einen tieferen Einblick in die Thematik des Leerstandes zu erfahren. Anschließend daran konnte eine Kartierung der kategorisierten Leerstände vorgenommen werden, um in Karten dargestellt zu werden.

Die Ergebnisse der Forschung zeigen, dass sich im Untersuchungsgebiet zum Erhebungszeitpunkt 28 Leerstände befanden, welche sich für einen potenzieller Standort eines NaturparkResorts Gesäuse eignen würden. Es hat sich gezeigt, dass die Bürgermeister*innen von der Idee eines NaturparkResorts Gesäuse überzeugt sind. In dieser Thematik braucht es vor allem Kommunikation und Einbindung der Bevölkerung, vor allem aber der Besitzer und Besitzerinnen. Die Sensibilisierung der Öffentlichkeit hinsichtlich dieses Themas, demzufolge die Beteiligung verschiedener Gruppen, bieten Raum für innovative Ideen und Entwicklungen.

Abstract

This paper deals with the topic of touristic revitalization of vacant buildings in the municipalities of the Styrian Eisenwurzen Nature and Geopark. The investigation area includes the villages Altenmark bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen and Wildalpen, which are all located in Upper Styria. Negative development (e.g., emigration of the younger generations), has led to a high number of vacant buildings in these rural municipalities over the last decades. This is one of the main reasons why this area was chosen for the investigation. Simultaneously, this municipalities are in high touristic demand, especially in times of the Covid pandemic. Therefore, this thesis investigates the potential touristic utilization of existing vacancy as a NaturparkResort Gesäuse in the defined area of investigation.

In order to answer the research questions data was collected through extensive literature research and through the application of qualitative and quantitative methods. Initially the number of vacant buildings was determined and categorized according to their suitability for touristic utilization. Additionally, expert interviews with the mayors of the municipalities of the investigation area were conducted. These interviews provided an insight into the of topic of these vacant buildings. Following this, the categorized vacancies were mapped in order to visualize the current situation.

The results of this research paper show that there were 28 vacant buildings, which would be qualified for being revitalized as a NaturparkResorts Gesäuse, at the time of inquiry. It has shown that the mayors are all convinced and in favor of the idea of using some of the vacancies as a NaturparkResort Gesäuse. It needs communication with and involvement of the population, in order to revitalize the vacant buildings in these municipalities. Public sensitization for this topic as well as the involvement of all parties concerned would provide room for innovative ideas and development.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	<i>Untersuchungsgebiet</i>	1
1.2	<i>Zielsetzung und Problemstellung</i>	3
1.3	<i>Forschungsfragen.....</i>	4
2	Theoretische Hintergründe des ländlichen Raumes	5
2.1	<i>Ländlicher Raum im Wandel</i>	6
2.2	<i>Leerstand und Leerstand im ländlichen Raum</i>	11
2.3	<i>Tourismus im ländlichen Raum</i>	17
2.4	<i>NaturparkResort Gesäuse</i>	24
3	Methodik	30
3.1	<i>Leerstandserhebung.....</i>	35
3.2	<i>Experteninterviews.....</i>	39
3.3	<i>Kartierung</i>	43
3.4	<i>Analyse, Auswertung und Aufbereitung der Tourismusdaten.....</i>	47
4	Ergebnisse.....	48
4.1	<i>Leerstände in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten.....</i>	48
4.2	<i>Entwicklung der Betten- und Nächtigungszahlen im Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten von 1980 bis 2020.....</i>	54
4.3	<i>Potenzielle Standorte für ein NaturparkResort Gesäuse</i>	59
5	Diskussion und Interpretation der Ergebnisse	72
6	Fazit und Schlussfolgerungen	82
	Literaturverzeichnis.....	86
	Anhang.....	91

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte des Untersuchungsgebietes (Quelle: eigene Darstellung 2021)	2
Abbildung 2: Merkmale des "regionalen Teufelskreises" (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 363)	8
Abbildung 3: Die Funktionen des ländlichen Raumes (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 49)	10
Abbildung 4: Erweiterter Regionaler Teufelskreis (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Henkel 2020, S. 363)	11
Abbildung 5: Der Dorfkern im Funktionsverlust (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 325)	14
Abbildung 6: Die Entleerungsprozesse der Dorfkerne (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 326)	15
Abbildung 7: Logo NaturparkResort Gesäuse (Quelle: eisenwurzten.com 2021)	24
Abbildung 8: Das NaturparkResort Gesäuse "Die Alte Schule Hieflau" (Quelle: steiermark.com 2021)	27
Abbildung 9: Die Nächtigunszahlen des NaturparkResorts Gesäuse im Zeitraum von 01.04.2021 bis 01.11.2021 (Quelle: Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten 2021)	28
Abbildung 10: Die zugrundeliegenden Themenfelder der Forschungsarbeit (Quelle: eigene Darstellung 2021)	30
Abbildung 11: Der Ablauf dieser Forschungsarbeit (Quelle: eigene Darstellung 2021)	31
Abbildung 12: Der zugrundeliegende Forschungsweg dieser Forschungsarbeit – von der Problemstellung zur Zielsetzung (Quelle: eigene Darstellung 2021)	33
Abbildung 13: Die Darstellung der qualitativen und quantitativen Forschungsmethoden und die Datengrundlagen (Quelle: eigene Darstellung 2021)	34
Abbildung 14: Screenshot der Routenplanung für die Strecke der Leerstandserhebung im Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten (Quelle: Google Maps 2021)	37
Abbildung 15: Screenshot der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring mittels der Software MaxQDA (Quelle: eigene Darstellung 2021)	41
Abbildung 16: Entwicklung der Bettenzahlen in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten von 1980 bis 2020 (Quelle: eigene Darstellung 2021, Daten: Land Steiermark 2021)	55

Abbildung 17: Entwicklung der Nächtigungszahlen in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten von 1980 bis 2020 (Quelle: eigene Darstellung 2021, Daten: Land Steiermark 2021)	57
Abbildung 18: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Altenmarkt vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021).....	61
Abbildung 19: Leerstand "A_1" in Altenmarkt bei Sankt Gallen (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021)	61
Abbildung 20: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Großreifling) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)	62
Abbildung 21: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Hieflau) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021).....	63
Abbildung 22: Leerstand "L_10" in Landl - Ortsteil Hiefau (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021)	64
Abbildung 23: Leerstand "L_8" in Landl - Ortsteil Hiefau (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021)	64
Abbildung 24: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Kirchenlandl) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)	65
Abbildung 25: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Palfau) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021).....	66
Abbildung 26: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Sankt Gallen (Weißenbach) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)	67
Abbildung 27: Leerstand "SG_1" in Sankt Gallen - Ortsteil Weißenbach (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021).....	68
Abbildung 28: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Sankt Gallen (Unterer Markt und Markt) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)	69
Abbildung 29: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Wildalpen vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021).....	70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Die Kategorien für die Leerstandserhebung (Quelle: eigene Darstellung 2021 in Anlehnung an die Forschungsarbeiten von Franklerl 2016, S. 54, Kaufmann 2018, S. 55 ff. und Posch 2017, S. 71)	36
Tabelle 2: Übersicht der Codes und Subcodes der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (Quelle: eigene Darstellung 2021).....	42
Tabelle 3: Kategorisierung der Leerstände als potenzielle NaturparkResort Gesäuse-Standorte seitens des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten (Quelle: Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten 2021).....	45
Tabelle 4: Kategorisierung der Leerstände der geeignetsten, potenziellen NaturparkResort Gesäuse-Standorte (Quelle: eigene Darstellung 2021).....	46
Tabelle 5: Übersicht der Ergebnisse der Leerstandserhebung vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)	49
Tabelle 6: Übersicht der Dokumente der Transkripte und der Häufigkeiten der zugeordneten Codes (Quelle: eigene Darstellung 2021).....	49
Tabelle 7: Übersicht der vergebenen Codes und Subcodes und deren Häufigkeiten (Quelle: eigene Darstellung 2021)	50

1 Einleitung

„Wo die Kohlenglut und des Hammers Kraft, starker Hände Fleiß das Eisen zeugt“ (Land Steiermark, 2021) – diese Zeile der steirischen Landeshymne gebührt unter anderem der steirischen Eisenstraße in der Obersteiermark, welcher sich die vorliegende Arbeit widmet. Einst die Hochburg der Eisenerzeugung, zeigt sich die Region um den Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten gegenwärtig als teilweise verlassene Gegend. Diese Arbeit setzt sich genau mit diesem Thema auseinander – dem Gebäudeleerstand in den vier Naturpark-Gemeinden Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen. Sie beschäftigt sich mit einer Strategie zur Revitalisierung dieser ungenutzten Gebäude für touristische Zwecke. Mit dieser Arbeit soll gezeigt werden, dass leerstehende Gebäude im ländlichen Raum oftmals großes Potenzial für eine neuerliche Nutzung aufweisen. Besondere Aufmerksamkeit erhält das Thema zudem durch die von der Corona-Pandemie losgetretene oder verstärkte Sehnsucht nach einer Auszeit „im Grünen“. Die gegenwärtige Gesellschaft sucht Erholung und Erlebnis im Naturraum, was die Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten bieten können. Es soll dargestellt werden, dass geeignete Leerstände im Untersuchungsgebiet potenzielle Standorte für ein NaturparkResort Gesäuse sind und aus touristischer Sichtweise zu einer Belebung der Orte beitragen können. Denn der Tourismus hat eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die ländlichen Regionen und ist dennoch ein vieldiskutiertes und strittiges Thema.

1.1 Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt „im geographischen Mittelpunkt Österreichs“, im Dreiländereck Niederösterreich, Oberösterreich und Steiermark. Genauer untersucht diese Arbeit die vier Gemeinden Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen. Diese vier Gemeinden bilden gleichzeitig die Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten. Die idyllischen, naturnahen Gemeinden bevölkern 5.654 Einwohner und Einwohnerinnen zum Stand vom 1. Jänner 2021. Diese leben auf einer Gesamtfläche von 631,1 km² (Stand 1. Jänner 2020) inmitten von tiefen Wäldern und weiten Wiesen. Die kleinste Gemeinde aus der Betrachtung der Fläche ist mit 43,4 km² die Gemeinde Altenmarkt bei Sankt

Gallen und die größte Gemeinde mit einer Fläche von 254,9 km² ist Landl. Die wenigsten Einwohner und Einwohnerinnen zählt die Gemeinde Wildalpen mit 447, wiederum die Gemeinde Landl weist die meisten Einwohner und Einwohnerinnen mit 2.618 auf. Die Verkehrslage ist, wie in ländlichen Gemeinden üblich, mit zumeist einer Hauptverkehrsstraße begrenzt (vgl. Land Steiermark 2021). Der ländliche Raum sieht sich konfrontiert mit diversen positiven, aber auch negativen Konnotationen, weshalb genau diese Gemeinden ein überaus interessantes Forschungsgebiet bilden. Abbildung 1 stellt eine überblicksmäßige Darstellung des Untersuchungsgebietes dar.

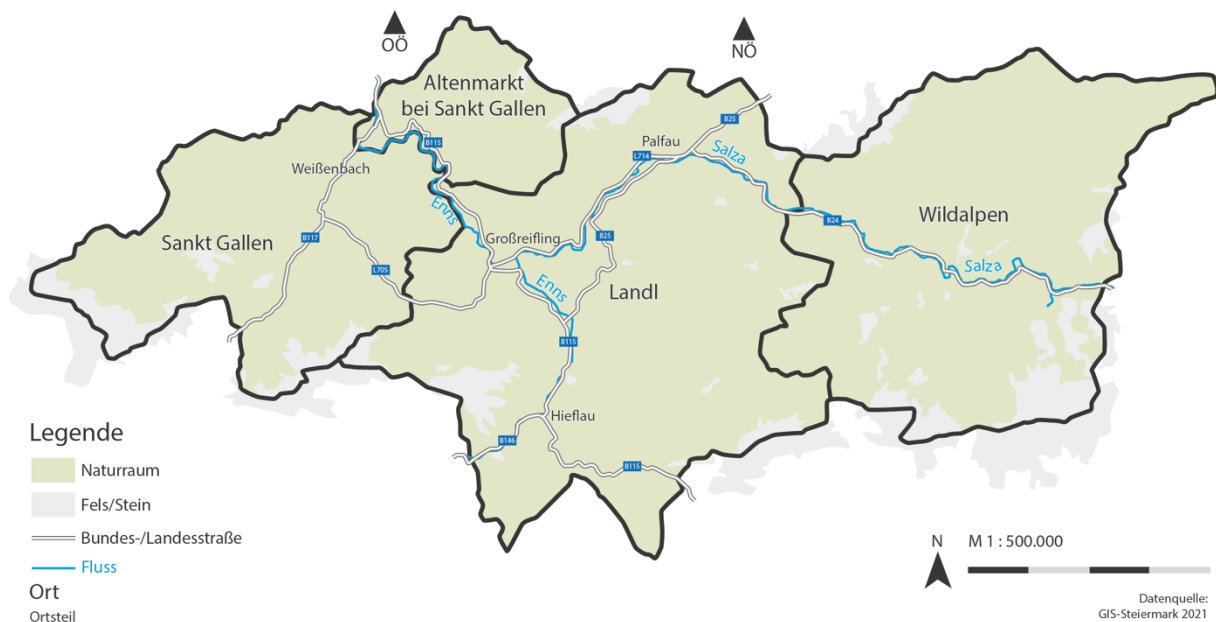


Abbildung 1: Übersichtskarte des Untersuchungsgebietes (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Im tertiären Sektor sind in allen vier Gemeinden prozentuell mehr als die Hälfte aller Erwerbstätigen beschäftigt, mit durchschnittlich 53,4% der Erwerbspersonen mit Stand Jahr 2019 (vgl. Land Steiermark 2021). Dies deutet darauf hin, dass der Wandel von der Agrar- zur Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft ab dem neunzehnten Jahrhundert (siehe Kapitel 2.1) auch in dieser ländlichen Region Einzug gehalten hat. Der Tourismus ist zu einer wichtigen Einnahmequelle in den Gemeinden geworden. Durch die Lage der Gemeinden sind sie ein beliebtes Urlaubsziel für Erholungs- und Erlebnissuchende, vorwiegend in den Sommermonaten. An der Grenze zu Ober- und Niederösterreich verlaufend, prägen die Flüsse Enns und Salza die Region mit Schluchten und Flusslandschaften und ermöglichen so den in der Region so bedeutsamen Wildwassersport (vgl. eisenwurzen.com 2021).

1.2 Zielsetzung und Problemstellung

Die Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten, Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen, sehen sich mit diversen Herausforderungen von ländlichen Regionen konfrontiert. Allen voran mit der Abwanderung der jungen Generation und, verstärkt dadurch, mit dem Leerstehen von Gebäuden. Die vorliegende Arbeit soll die Frage nach dem Bestand von leerstehenden Gebäuden in diesen vier Gemeinden beantworten. Ferner soll sie kategorisieren, welche dieser erhobenen Leerstände sich für eine touristische Revitalisierung in Form des NaturparkResorts Gesäuse eignen würden. Es soll gezeigt werden, dass es potenzielle Standorte in oftmals bester Lage gibt und es soll als Grundlage für weitere Überlegungen hinsichtlich Strategien, Maßnahmen und Handlungen für eine neuerliche Nutzung von Leerständen dienen. Zudem beschäftigt sich diese Arbeit mit Tourismusdaten, genauer fragt sie nach der Entwicklung der Betten- und Nächtigungszahlen im Untersuchungsgebiet im Zeitraum von 1980 bis 2020. Der Fokus liegt auf dem Erheben des Vorhandenen und dem Aufzeigen des Möglichen. Ferner soll eine Option für eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes demonstriert werden. Neue Gebäude entstehen eher am Rand der Orte, wodurch die Gefahr des Aussterbens der Ortskerne steigt. Das zentrale Anliegen der vorliegenden Forschungsarbeit ist demzufolge auf das meist unbeachtete Thema Leerstand aufmerksam zu machen und im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung dahingehend zu sensibilisieren.

Diese Arbeit erhebt die leerstehenden Gebäude in den vier Naturpark-Gemeinden, Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen, und stellt parallel die Frage nach dem Bedarf aus der touristischen Sichtweise. Sie soll die Grundlage für weitere, tiefgreifende Strategien, Maßnahmen und Handlungen bilden. Kartographische Aufbereitungen und die Kategorisierung der Leerstände soll zur bildhaften Vermittlung des Status-Quo und letztendlich zur Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet beitragen. Die vorliegende Arbeit behandelt allerdings nicht die Frage nach anderen Arten von Bedarf, wie etwa Wohnraum für die Bevölkerung. Es wird demnach nicht berücksichtigt, für welche Arten sich die erhobenen Leerstände außerdem eignen würden, vielmehr fokussiert sie sich ausschließlich auf die touristische Nutzungsmöglichkeit.

Um zum gewünschten Erkenntnisgewinn zu gelangen, waren für die vorliegende Arbeit qualitative, als auch quantitative Forschungen durchführbar. Es konnte fachspezifische Literatur gesichtet, die Erhebung der Leerstände im Untersuchungsgebiet durchgeführt, Experteninterviews abgehalten, kartographische Aufbereitungen erstellt und Daten analysiert, als auch dargestellt werden.

1.3 Forschungsfragen

Die vorliegende Arbeit behandelt zunächst die Frage nach einem Status-Quo der Leerstände in geeigneter Lage für touristische Zwecke. Die Frage nach der Entwicklung der Betten- und Nächtigungszahlen im Untersuchungsgebiet ist von besonderem Interesse, weil dadurch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für einen Zeitraum von 1980 bis 2020 nachvollzogen werden kann. Im Mittelpunkt dieser Arbeit steht die Frage nach den Leerständen, die sich in einer geeigneten Lage zur touristischen Revitalisierung in Form eines NaturparkResort Gesäuse eignen. Konkret lauten die zugrundeliegenden Forschungsfragen wie folgt:

1. Wie stellt sich die Leerstandssituation in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten aktuell dar? Wie viele leerstehende Gebäude in geeigneter Lage für eine touristische Revitalisierung gibt es?
2. Wie entwickelten sich die Betten- und Nächtigungszahlen in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten von 1980 bis 2020?
3. Welche der erhobenen leerstehenden Gebäude eignen sich zur Nutzung als NaturparkResort Gesäuse?

Im ersten Teil werden die theoretischen Hintergründe und Besonderheiten des ländlichen Raums vorgestellt. Es wird auf die für diese Forschungsarbeit relevanten theoretischen Grundlagen eingegangen und genauer aus dem Blickwinkel der Zielsetzung dieser Arbeit betrachtet. Darauf aufbauend werden im zweiten Teil die methodischen Vorgänge zur Erlangung von Erkenntnissen aufgezeigt und genauer erklärt. Im Fokus des vierten Teils dieser Arbeit steht die Darstellung der Ergebnisse der durchgeführten Forschung, um diese darauffolgend in einer Diskussion und Interpretation genauer zu betrachten. Ein Fazit der durchgeführten Forschungen und ein Ausblick auf mögliche Entwicklungen schließen die Arbeit ab.

2 Theoretische Hintergründe des ländlichen Raumes

Der ländliche Raum – ein viel definierter, viel diskutierter und vor allem vielschichtiger Forschungsraum. Die Begriffe rund um den ländlichen Raum sind divers: das Land, das Dorf, der Ländliche Raum usw. sind nur wenige hier aufgezählte Begriffe, die oftmals mit demselben Bedeutungshintergrund verwendet werden. Wie Henkel (2020) ebenfalls erklärt: Begriffe rund um den ländlichen Raum weisen gleiche, ähnliche oder aber auch komplett differierende Definitionen und Verwendungen auf. Die unterschiedlichen Verwendungsweisen dieser Begriffe zeigen sich bereits lokal und regional und unterliegen oftmals zeitlich wandelnden Merkmalen und Komplexen (vgl. Henkel 2020, S. 41). Aus allen Begriffen, die heute für den ländlichen Raum verwendet werden, geht gleichwohl hervor, dass diese vormals Agrarräume und Agrarlandschaften waren. „Vom hauptsächlich agrarisch strukturierten Raum seit dem 19. Jahrhundert, zum heute sehr heterogenen ländlichen Raum“ (Henkel 2020, S. 42). Bätzing (2008) formuliert es noch stärker und benennt diesen Wandel in Europa als anhaltenden Übergang von der Agrar-, Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft zur globalisierten Dienstleistungsgesellschaft (vgl. Bätzing 2008, S. 1). Eines ist und bleibt dabei sicher: eine generalisierte Darstellung des ländlichen Raums ist durch die Vielschichtigkeit und die zahlreichen Individualitäten nicht möglich. Weiters ist sicher, dass sich der ländliche Raum einem Wandel unterzieht und dies, vor allem mit der Ablösung der Agrar- durch die Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft, ab dem neunzehnten Jahrhundert startete. Deutlich wird, dass die Definition des ländlichen Raumes allenfalls interdisziplinäre Blickwinkel benötigt und nicht aus einer abgegrenzten Betrachtungsweise heraus definiert werden kann (vgl. Henkel 2020, S. 27). Aus Sicht der unterschiedlichen Forschungsdisziplinen ist folgendes anzumerken: Vor allem die Tourismusgeographie, die Wirtschafts- und Verkehrsgeographie, die Bevölkerungs- und Sozialgeographie, die Ressourcengeographie, die Regionale Geographie und die Planungsgeographie haben sich mit den vielfältigen Fragestellungen des ländlichen Raumes beschäftigt (vgl. Henkel 2020, S. 37). Folgende Definition des ländlichen Raumes von Henkel (2020) wird für die vorliegende Forschungsarbeit herangezogen: „Zusammengefasst ist der ländliche Raum damit ein naturnaher, von der Land- und Forstwirtschaft geprägter Siedlungs- und Landschaftsraum mit geringer Bevölkerungs- und Bebauungsdichte sowie niedriger Wirtschaftskraft und Zentralität der Orte, aber höherer Dichte der zwischenmenschlichen Bindungen. Überwiegend sind es also traditionelle Kriterien,

die trotz aller Wandlungsprozesse von der Forschung immer noch zur Kennzeichnung des ländlichen Raumes herangezogen werden“ (Henkel 2020, S. 43).

2.1 Ländlicher Raum im Wandel

Der ländliche Raum als facettenreicher und vielschichtiger Ort lässt sich demnach durch diverse Merkmalsabgrenzungen verschiedenartig definieren. Diese Individualität der ländlichen Räume spiegelt sich auch in den verschiedenartigen Ausprägungen des Wandels in ländlichen Gemeinden. Abgesehen davon ist unbestritten, dass die ländlichen Räume seit dem neunzehnten Jahrhundert einen Wandel erleben. „Ohne Zweifel haben die fließenden, aber durchschlagenden Übergänge von der Agrar- zur Industrie- und Städtegesellschaft in den letzten 200 Jahren auch den ländlichen Raum nachhaltig verändert. Das Dorf ist stärker als je zuvor in den Sog des Urbanen und Globalen geraten, es hat – graduell sehr unterschiedlich – seine Gestalt, seine überkommenden Funktionen, seine traditionellen Lebensinhalte gewandelt“ (Henkel 2020, S. 25). Weber (2016) führt weiter aus, dass besonders für kleine strukturschwache Kommunen der Erhalt der lokalen Infrastruktur ein „täglicher Kampf“ ist (vgl. Weber 2016, S. 225). „Demgegenüber steht die Anziehungskraft der meist urbanen Zielgemeinde. [...] Dass die Sogwirkung der Zentren die Bindewirkung der kleinen Kommunen schwächt, zeigt sich daran, dass eine strukturschwache Landgemeinde [...] den städtischen Zielgemeinden nichts bzw. kaum etwas entgegen setzen kann“ (Weber 2016, S. 225). Demzufolge spitzt sich die Lage in ländlichen Gebieten zu und ist charakteristisch von – um nur wenige Beispiele zu nennen – Abwanderung, Geschäftsaufgaben, einerseits Leerstandsentwicklung und andererseits intensive Flächennutzung und von Ausdünnung der öffentlichen infrastrukturellen Einrichtungen gekennzeichnet (vgl. Franzen et al. 2008, S. 1). Eine derartige Entwicklung widerfuhr Österreichs ländlichen Räumen. Laut Kanatschnig und Weber (1998) hat die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 1981 und 1995 zwar um rund 4,5 – 5% zugenommen, allerdings negative Begleiterscheinungen nach sich gezogen (vgl. Kanatschnig und Weber 1998, S. 13). Indem die Verteilung dieser Zunahmen nicht in allen Räumen gleichwertig erfolgte, waren diese positiven Entwicklungen für den ländlichen Raum nicht als solche zu werten. Hingegen führte dies zu einer weiteren Polarisierung zwischen wirtschaftlich dynamischen und schwächeren Regionen. „So konzentrierten sich die Arbeitsplätze zunehmend auf die Ballungsräume in und um die großen Landeshauptstädte und auf die

größtenteils alpinen Bereiche Westösterreichs, während in den strukturschwachen Gebieten (wie Wald- und Weinviertel, alte Industriegebiete in der Mur-Mürz-Furche und Niederösterreich-Süd, sowie Burgenland) die Zahl der Arbeitsplätze weiter zurückging“ (Kanatschnig und Weber 1998, S. 13). Sie führen weiter an, dass derartige Entwicklungen vor allem den land- und forstwirtschaftlichen Sektor betrafen, in dem von 1981 bis 1991 um rund 27% der Arbeitsplätze verloren gingen. Parallel dazu stiegen in dieser Zeit die Zahlen im Dienstleistungssektor stark an und konnten so im Jahr 1991 rund 21% mehr Arbeitsplätze als zehn Jahre zuvor verzeichnen (vgl. Kanatschnig und Weber 1998, S. 13).

Typische Merkmale des ländlichen Raumes sind die ungünstige Verkehrsanbindungen (Eisenbahn sowie Straßen), die wenige lokalen Arbeitsplätze und das Aufgeben von diversen Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise das letzte Gasthaus im Ortskern. Ferner sind ländliche Gebiete von der Abwanderung der jungen Bevölkerung betroffen, was die Zahl der Altbauten, die oftmals hinzukommend leer stehen, erhöht (vgl. Henkel 2020, S. 26). Das Genannte führt nicht selten zu einem sogenannten „regionalen Teufelskreis“ (siehe Abbildung 2), wie es Henkel (2020) benennt. Er bezeichnet es als eine „Wirkungskette zur Ausbildung von Strukturschwächen ländlicher Räume“. Genannt werden dabei die wirtschaftliche Stagnation einhergehend mit hoher Arbeitslosigkeit, die Abwanderung der jungen Bevölkerung und dadurch die Stagnation bzw. Rückgang der Bevölkerung. Ferner sinkt die private Kaufkraft, als auch die kommunale Finanzkraft. Die verminderten Infrastrukturausstattungen resultieren oftmals darin, dass die Kommune über begrenzte Steuerungsmöglichkeiten verfügt. Dies führt zudem dazu, dass die Chancen einer Neuansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen gemindert werden. In Summe resultiert es in einem deutlichen Imageverlust der ländlichen Räume (vgl. Henkel 2020, S. 363). Vor allem die Bevölkerungsverluste wirken sich gravierend auf die innerörtliche Entwicklung aus. „Stadt- oder Ortsplanung haben keinen oder nur einen mit hohen Fördermitteln durchsetzbaren Einfluss auf die künftige Entwicklung von Gemeinden oder Gemeindeteilen. Die Folge sind Wohnungs- und Gebäudeleerstände, die sowohl die Eigentümer und Bewohner als auch Kommunen und Kreditinstitute vor besondere Probleme stellen“ (Spehl 2011, S. 41).

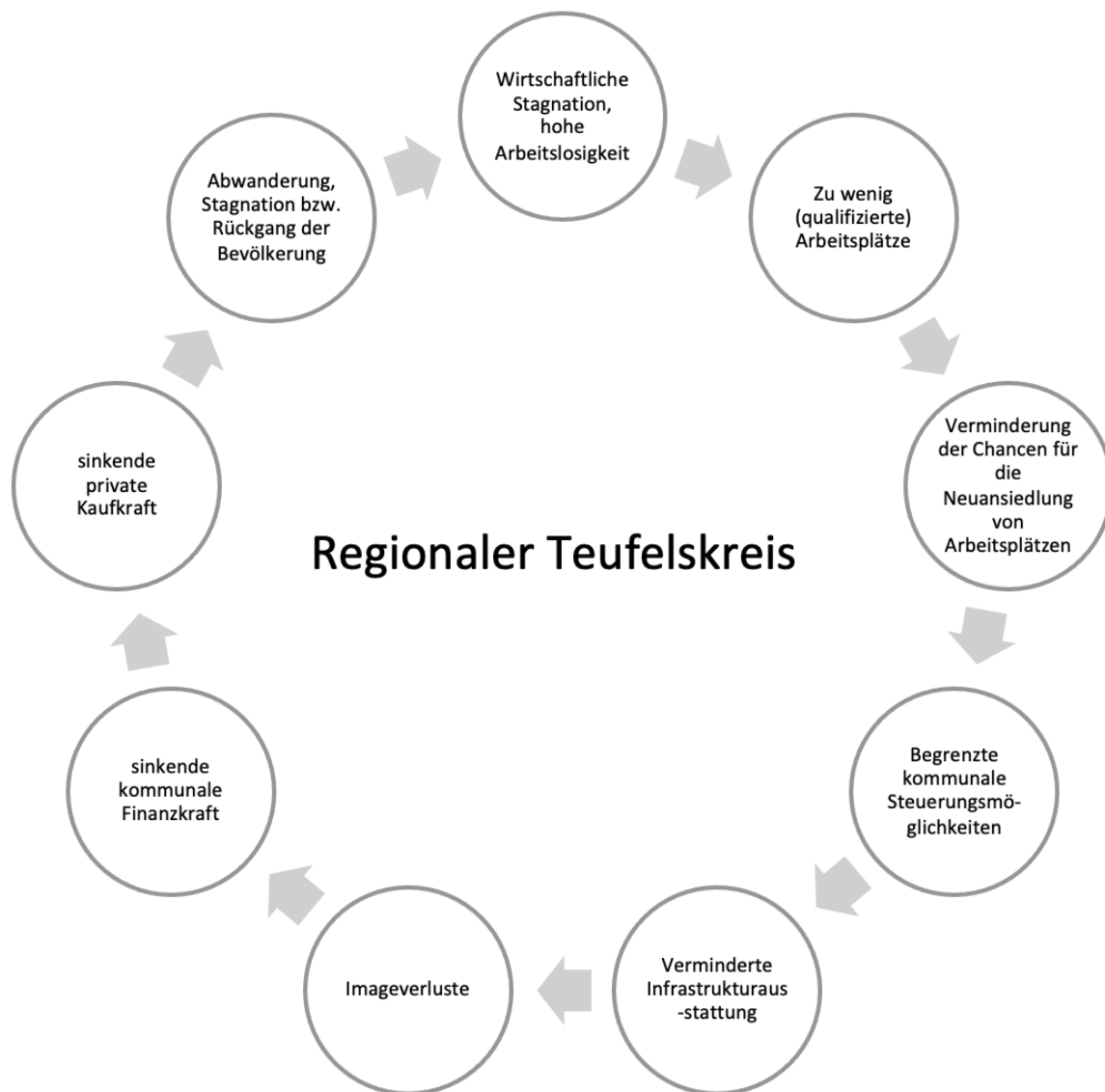


Abbildung 2: Merkmale des "regionalen Teufelskreises" (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 363)

Dax und Oedl-Wieser (2010) führen den „regionalen Teufelskreis“ weiter aus: "In vielen ländlichen Regionen schlagen sich die regionalwirtschaftlichen Probleme in deutlich unterdurchschnittlichen Wirtschaftskennziffern und in der Regel in einer erhöhten Abwanderung in Richtung der Zentralräume nieder. Diese Gebiete, die häufig durch ihre periphere Lage geprägt sind, stellen das Kerngebiet regionalpolitischer Überlegungen für Entwicklungsmaßnahmen im ländlichen Raum dar. Dort treten im Zusammentreffen mit mehreren sozio-ökonomischen Benachteiligungen verstärkt Entleerungsprozesse auf. [...] Die große Herausforderung für die Regionalpolitik liegt darin, die Negativspirale aus Abwanderung, Arbeitsplatzverlust und Rückgang der Dienstleistungen in diesen Gebieten zu durchbrechen und Strategien zur Bewältigung der Probleme zu entwickeln" (Dax und Oedl-Wieser 2010, S. 1). Sie führen weiter an, dass die Entwicklungstendenzen in Österreich

günstige Rahmenbedingungen zeigen, obwohl solche Dynamiken oftmals begrenzt bleiben. Im Wesentlichen entstehen dadurch zwei Problemfelder: „Erstens tragen die kontinuierlich wachsenden PendlerInneneinzugsbereiche die Probleme der Agglomerationsentwicklung wie steigende Verkehrsbelastung, Zunahme der Siedlungsflächen, erhöhte Kosten der Versorgungseinrichtungen und Umweltbelastungen immer weiter in ländliche Gebiete hinein. Zweitens haben ländliche Regionen in peripheren Lagen nach wie vor mit dem begrenzten Arbeitsplatzangebot, einer fortgesetzten Abwanderung und zunehmend mit Versorgungsproblemen sowie Überalterung zu kämpfen" (Dax und Oedl-Wieser 2010, S. 3). Franzen et al. (2008) führen diese Entwicklungen und deren Individualitäten in den verschiedensten Räumen wie folgt aus: „Wie Metropolen auch, entwickeln sich suburbane oder dünn besiedelte Räume hochgradig unterschiedlich. Folglich erscheint es zunehmend wichtiger, dass sich Raumplanung und Regionalentwicklung stärker am individuellen „Portfolio“ von Potenzialen und Ressourcen einer Region orientieren. Diese Neuorientierung muss ihren Niederschlag in Planungsprozessen und Planungsinstrumenten finden“ (Franzen et al. 2008, S. 39). Eine der wichtigsten Ressourcen wird dabei oftmals nicht oder nur wenig beachtet: die Bürger und Bürgerinnen. Es wird einmal mehr deutlich, dass die Bürger und Bürgerinnen in derartige Prozesse zu Entscheidungen und Planungen miteingebunden werden sollten. „Der Antrieb der Bürgerwissenschaft ist die Nähe, das konkret Greifbare, das Wertgeschätzte, die Freiwilligkeit und nicht zuletzt das Motiv, durch bürgerschaftliches Engagement im unmittelbaren Lebensumfeld etwas Positives zu gestalten. Der Weg vom Wissen zum Handeln ist in der Profi-Wissenschaft unklar und lang, bei den forschenden Laien überschaubar und kurz (Henkel 2020, S. 40). Zusammengefasst bringt die sogenannte Bürger- und Bürgerinnenwissenschaft diverse Vorteile mit sich, wie etwa die Lebensnähe, die kaum vorhandenen Machtverhältnisse und die Freiheit von ökonomischen, politischen und institutionellen Verflechtungen, wie Henkel (2020) sie anführt (vgl. Henkel 2020, S. 40).

Letztendlich sollen die Funktionen der ländlichen Räume erhalten und gestärkt werden. Um Funktionen von Räumen bewerten, untersuchen oder vergleichen zu können ist es ein erster Ansatz Gemeinsames und Unterschiedliches herauszuarbeiten. „Hierzu lassen sich unterschiedliche Kategorien heranziehen: Landschaftsstruktur, Ausbildung der Naturfaktoren (Klima, Luft, Boden, Wasser, Biotop, Arten), Siedlungsstruktur, Bevölkerungs- und

Sozialstruktur, Wirtschafts- und Infrastruktur“ (Franzen et al. 2008, S. 5).

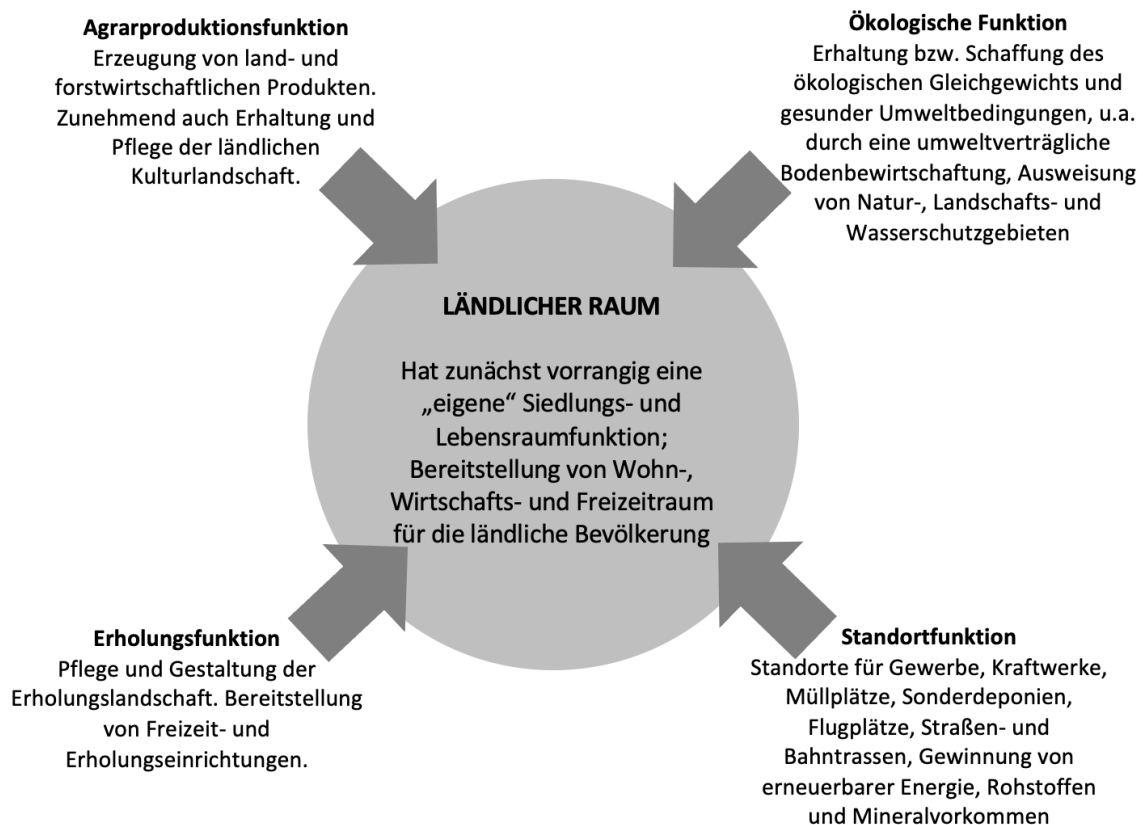


Abbildung 3: Die Funktionen des ländlichen Raumes (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 49)

In Abbildung 3 werden die Funktionen des ländlichen Raums der heutigen Industrie- und Dienstleistungsgesellschaft veranschaulicht. Die Grafik zeigt vier Funktionen: Agrarproduktionsfunktion, Ökologische Funktion, Erholungsfunktion und Standortfunktion. „Die klassischen Funktionen, die dem ländlichen Raum in den Industrie- und Dienstleistungsgesellschaften zugewiesen werden, sind vor allem die land- und forstwirtschaftliche Produktion, die Gewinnung von Rohstoffen und Mineralvorkommen, Freizeit und Erholung, die langfristige Sicherung der Wasserversorgung und ökologischer Ausgleich [...]. Neben diesen vorrangigen Funktionen für die Verdichtungsgebiete besitzt der ländliche Raum die quasi eigenen Funktionen als Wohn-, Wirtschafts- und Freizeitraum der ländlichen Bevölkerung [...]“ (Henkel 2020, S. 49). Nicht dezidiert angeführt wird die Problematik von Leerständen in ländlichen Räumen. Dabei gilt es gerade diesem mehr Beachtung zu schenken, denn stirbt der Ortskern einer Gemeinde aus, so fällt die Erhaltung der ohnehin schon gefährdeten Funktionen des ländlichen Raumes erheblich schwerer. Wie Henkel (2020) es ausführt: „Gerade im Zuge der heute gewünschten endogenen Entwicklung ländlicher Regionen wird es in Zukunft darauf ankommen, das Dorf und den ländlichen Raum

nicht allein in ihren Funktionen für die städtische Gesellschaft zu betrachten, sondern stärker auch das ‚Eigenleben‘ und die eigenen Bedürfnisse und Wünsche des ländlichen Raumes“ (Henkel 2020, S. 49).

2.2 Leerstand und Leerstand im ländlichen Raum

Der bereits erwähnte „Regionalen Teufelskreis“ von Henkel (2020) (siehe Kapitel 2.1) führte eine Auswirkung nicht an: den Leerstand. Unter Bezugnahme des Fokus dieser Arbeit auf Leerstand und die neuerliche Nutzung wurde die Abbildung des „Regionalen Teufelskreises“ nach Henkel 2020 dementsprechend adaptiert und ergänzt, wie in Abbildung 4 zu sehen ist.

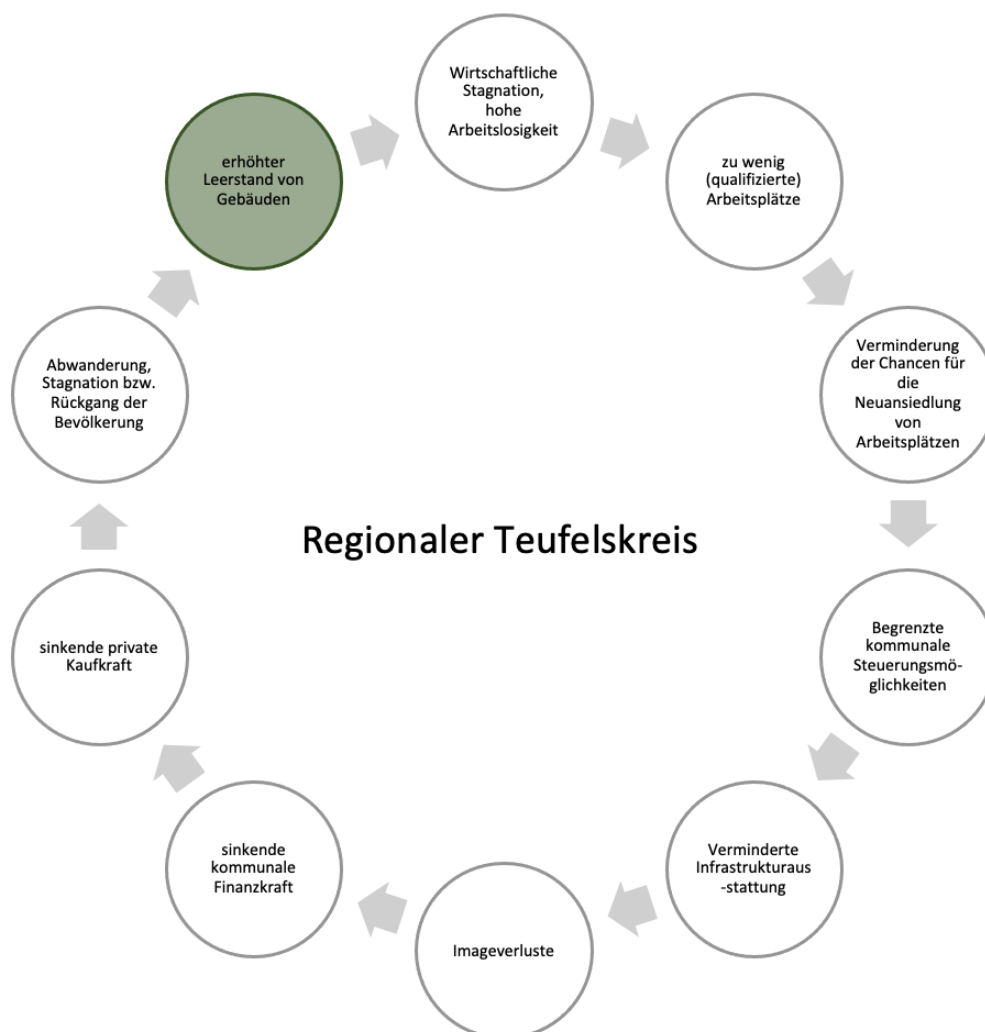


Abbildung 4: Erweiterter Regionaler Teufelskreis (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Henkel 2020, S. 363)

Leerstand ist allerdings nicht gleich Leerstand, weshalb nachfolgend einige Definitionen genannt und genauer betrachtet werden. Die Wortbedeutung im Duden lautet: „(in Bezug auf Häuser, Wohnungen, Büros usw.) das Nichtbewohntsein, Leerstehen“ (Duden, 2021). Wikipedia fügt die Besitzverhältnisse hinzu und erklärt Leerstand so: „Bei einem Leerstand (englisch vacancy) handelt es sich um ungenutzte oder unvermietete Gebäude in privatem oder öffentlichem Eigentum“ (Wikipedia, 2021). Hingegen definiert das deutsche Immobilienunternehmen Corpus Sireo, Leerstand als nicht genutzte bzw. unvermietete, allerdings unmittelbar beziehbare Fläche aus privatem oder öffentlichem Eigentum (vgl. Corpus Sireo 2021). Die entscheidende Differenz liegt hierbei im Passus „unmittelbar beziehbar“, welcher bei den anderen Definitionen von Leerstand nicht genannt wird. Zudem ist diese Definition kritisch zu hinterfragen, denn ein Leerstand kann beispielsweise aufgrund aufwendiger Renovierungsarbeiten entstehen. Ist dies der Fall, so ist der Leerstand allenfalls nicht „unmittelbar beziehbar“. Hingegen wird genau dies in einem Artikel des Immobilienteils der Salzburger Nachrichten von Dr. Lukas Wolff, Präsident des Salzburger Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB) besonders hervorgehoben und Leerstand detaillierter definiert: "Eine leerstehende Immobilie ist ein gänzlich unbenutztes Objekt. Als Nutzung gilt auch die Sanierung einer Immobilie, die Zeit der Nachlassverwaltung im Erbfall, ein durch Krankheit verursachter bzw. ein beruflicher oder ausbildungsbedingter vorübergehender Ortswechsel, ein Leerstand für familiär vorgesehenen Eigenbedarf sowie ein Leerstand durch Kündigungs- oder andere, z. B. gerichtlich festgelegte Fristen." (Salzburger Nachrichten, 29.04.2017). Da sich die vorliegende Forschungsarbeit nicht auf Grundstücke oder Flächen bezieht, sondern rein von Gebäudeleerstand ausgeht, wird Leerstand als ungenutztes oder unvermietetes Gebäude in privatem oder öffentlichem Eigentum definiert.

„Im globalen Norden hat sich die disjunktive Raumproduktion unter anderem mit dem Thema Leerstand an die lesbare konkrete Oberfläche der Welt gearbeitet und wird dort als Teil der postfordistischen Gesellschaft und deren spezifischer architektonischer Verfasstheit sichtbar“ (Hejda 2014, S. 13). Speziell im ländlichen Raum ist Leerstand ein häufig auftretendes, strittiges und vieldiskutiertes Thema. „Durch einsetzende Landflucht, die Aussiedlung von Bauernhöfen in die Feldflur und die gleichzeitig boomende Neubautätigkeit an den Dorfrändern entleerten sich die Dorfkerne“ (Henkel 2020, S. 278). Besonders durch die Abwanderung der jüngeren Generation spitzt sich die Lage des Gebäudeleerstandes in vielen

ländlichen Gemeinden weiter zu. Davon betroffen sind zumeist die Ortskerne, zumindest kann der Leerstand im Kern am stärksten wahrgenommen werden. So auch im Untersuchungsgebiet beispielsweise in Hieflau. Die Bevölkerung der ländlichen Gemeinden nehmen derartige Veränderungen im Ortsbild wahr, vor allem hinsichtlich der demographischen Alterung, der Veränderung im Zusammenhalt der Kommune und der Ausdünnung der Nahversorgung (vgl. Fischer 2016, S. 242). Genannte Aspekte können am stärksten im Ortskern wahrgenommen werden, indem beispielsweise leere und verstaubte Fenster von vormaligen Geschäften zu sehen sind. Die künftige Leerstandsentwicklung lässt keine Hoffnung auf eine anderwärtige Situation übrig, wie Henkel (2020) es erläutert: „Ein quasi ‚natürliches‘ Ende des gegenwärtigen Leerstands ist nicht in Sicht, da seine wesentlichen Ursachen als konstant erscheinen: Abwanderung und Geburtenrückgang, Verluste der dörflichen Arbeitsplätze und Infrastruktur sowie ein nach wie vor ungebrochener Boom neuer Wohnbauten ‚auf der grünen Wiese‘ am Dorfrand“ (Henkel 2020, S. 279). Oftmals ist der Leerstand im ländlichen Raum nur mit großem Aufwand und beträchtlichen Kosten zu bewerkstelligen. Neben der Eindämmung des anhaltenden Landschaftsverbrauchs, ist ein weiteres Ziel der Öffentlichkeit die Ortskerne zu attraktiveren und zu beleben. Trotz des bestehenden Leerstandes werden oftmals neue Flächen versiegelt und als Bauland ausgewiesen, da Investoren und Investorinnen die Ansiedlungen am Ortsrand, auf der grünen Wiese bevorzugen. Die Gemeinden versuchen sich im interkommunalen Wettbewerb um Investoren und Investorinnen zu überbieten (vgl. Hejda 2014, S. 25). Henkel (2020) beschreibt die Problematik wie folgt: „Das Hauptproblem der gegenwärtigen Dorfentwicklung liegt vielerorts in der sozialen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen und baulichen Verödung der alten Dorfbereiche. Leerstehende oder nur teilgenutzte Häuser und verwahrloste Freiräume anstelle abgerissener Gebäude kennzeichnen zahllose Dorfkerne, deren Bevölkerungsstruktur vielfach von Überalterung geprägt ist“ (Henkel 2020, S. 325). Franzen et al. (2008) führt diese Problematik weiter aus und zieht die Schrumpfung an sich kritisch in Betracht: „Leerstände bedeuten nicht nur Verwertungsprobleme für die einzelnen Hauseigentümer. Schrumpfung zieht Wert- und Funktionsverluste im privaten wie im öffentlichen Bereich nach sich. Was an öffentlichen Angeboten verbleibt, muss auf weniger Köpfe umgelegt werden – es sei denn, man sucht nach neuen Strategien, welche das Diktum zentraler Netze für Wasser- und Energieversorgung infrage stellen“ (Franzen et al. 2008, S. 32). Sie führt weiter an, dass es oftmals bestimmte Jahrgänge von Bauten sind, die leer stehen und führt dies auf eine

großzügige und übereilte Politik der Ausweisung von Baugebieten in den Ortsteilen zurück (vgl. Franzen et al. 2008, S. 32).

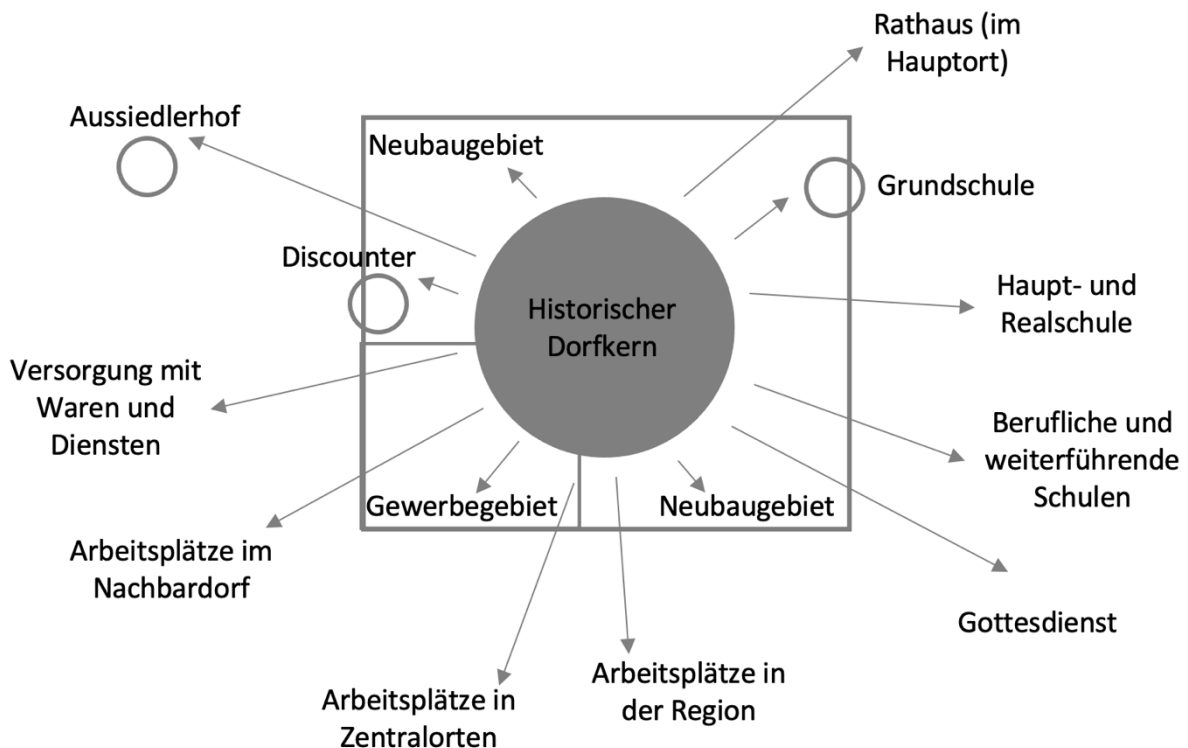


Abbildung 5: Der Dorfkern im Funktionsverlust (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 325)

Leerstand birgt eine Reihung aufeinanderfolgender negativer Entwicklungen mit sich. In Abbildung 5 ist der Funktionsverlust des ursprünglichen Ortskerns grafisch dargestellt. Auf dieser ist zu erkennen, dass die Neubaugebiete am Rand des jeweiligen ländlichen Ortes liegen. Versorgungsdienstleistungen werden ebenfalls aus dem Ortskern, oftmals sogar in andere Orte verlagert. Häufig sind in ländlichen Orten keine Bildungseinrichtungen mehr zu finden, wobei oftmals große Distanzen zur nächstgelegenen Schule oder zum nächstgelegenen Kindergarten von den Eltern und Kindern zurückgelegt werden müssen. Die Eltern sind zumeist betroffen von Pendelaktivität in andere Orte, um ihrer Arbeit nachgehen zu können. „Die Ziele der Erhaltung und Belebung gelten nicht allein dem Dorfbild, sondern vor allem den möglichst vielfältigen dörflichen Funktionen; in erster Linie geht es hier um die Schaffung von neuen Nutzungsmöglichkeiten in leerstehenden Gebäuden oder auf freigewordenen Hofplätzen“ (Henkel 2020, S. 326 ff.). Zusammengefasst werden die Ursachen für die Entleerungsprozesse in der folgenden Abbildung 6 veranschaulicht.

Es wird nach einem Druck im Dorfkern und einem Sog in das Neubaugebiet dargestellt. Diese Grafik nach Henkel (2020) zeigt verfügbares Bauland, sich verstärkende Investitionstätigkeit, gute Wohnbedingungen und hohes Wohnimage als Push-Faktoren. Gegensätzlich sind die Pull-Faktoren aus den Dorfkernen heraus – sich verschlechternde Wohnbedingungen, geringes Wohnimage, begrenztes räumliches Entwicklungspotenzial, sich abschwächende Investitionstätigkeit und Überalterung der Bevölkerung. Verstärkt werden diese Pull-Faktoren für das Aussterben des Dorfkerns durch beträchtliche Kosten für die Sanierung alter Häuser bei gleichzeitig starkem Anreiz für einen Eigenheimbau. Ferner spielt der zunehmende Motorisierungsgrad eine bedeutende Rolle, denn dadurch wurden und werden die Verkehrswege ausgebaut. Hinzukommend erweisen sich diverse Verwaltungsdefizite wie der Mangel an Planung, die Ausweisung neuen Baulandes und die eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten als Verstärker (vgl. Henkel 2020, S. 326).

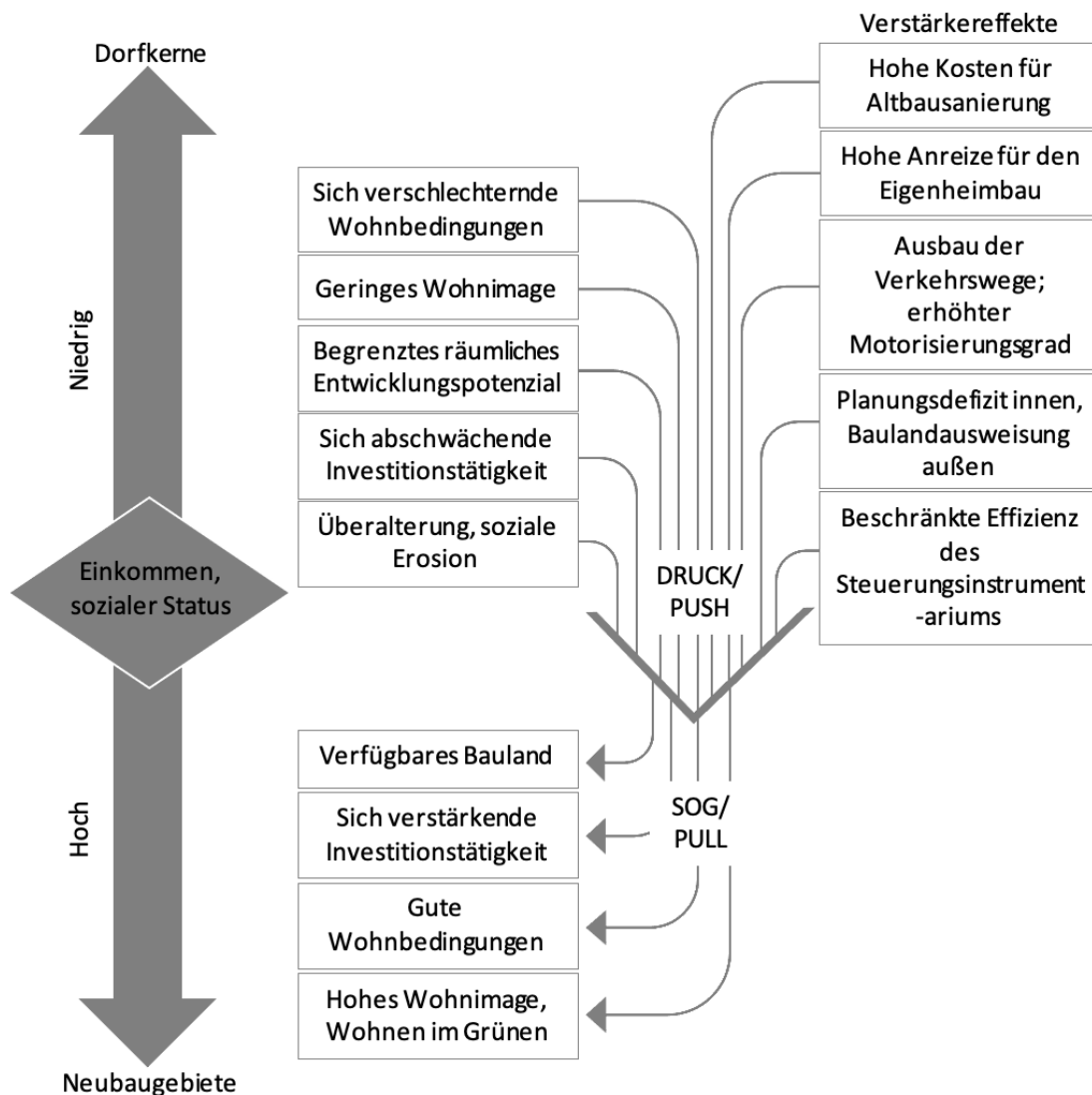


Abbildung 6: Die Entleerungsprozesse der Dorfkerns (Quelle: eigene Darstellung 2021, in Anlehnung an Henkel 2020, S. 326)

Es ist umso wichtiger, dass der Um- bzw. Ausbau von leerstehenden Gebäuden als zentrale Aufgabe der lokalen Bevölkerung und Politik gesehen wird. Denn „Dorferneuerung wird – trotz mancher Besserungen – bislang zu sehr ‚von oben‘ geplant und praktiziert als tatsächlich von der eigentlichen Basis der Bürger und Kommunen getragen“ (Henkel 2020, S. 328). Für künftige und vor allem nachhaltig wirkende Entwicklungen in den Gemeinden wird es demnach notwendig sein, dass die lokale Bevölkerung in diverse Nutzungsthematiken von leerstehenden Gebäuden miteinbezogen werden. Dax und Oedl-Wieser (2010) argumentieren diesbezüglich wie folgt: „Für periphere Regionen, die von Entleerungsprozessen betroffen sind, ist es wichtig, neue Perspektiven zu erarbeiten und alternative Nutzungswege in der Landnutzung aufzuzeigen. Dabei bereichern verschiedenartige Sichtweisen die Diskussion und können zur Erzielung einer erhöhten Attraktivität der Gebiete eingesetzt werden. Eine steigende Aufmerksamkeit für die Gestaltung der vielfältigen Landschaftsstrukturen könnte zusätzlich zu anderen Handlungsoptionen zur besseren Nutzung der Potenziale peripherer ländlicher Gebiete beitragen“ (Dax und Oedl-Wieser 2010, S. 12).

Werden neue Nutzungsmöglichkeiten für leerstehende Gebäude in aussterbenden Ortskernen betrachtet, so ist es für die vorliegende Forschungsarbeit von besonderem Interesse touristische Nutzungen zu überlegen. Mehrmals hat sich gezeigt, dass der Fremdenverkehr in alten Dorfkernen für die leerstehenden und oft ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude eine sinnvolle Nutzung mit sich bringt (vgl. Henkel 2020, S. 224). „Nicht selten [...] werden alte Bauern-, Handwerker- und Wohnhäuser renoviert und neuen touristischen Funktionen zugeführt“ (Henkel 2020, S. 225). Um derartige Überlegungen einer neuerlichen Nutzung von leerstehenden Gebäuden anzustellen, muss die Leerstandssituation erhoben werden. Dies ermöglicht es, passende Planungen und Handlungen für den jeweiligen Ort aber auch interkommunal zu überlegen und auszuarbeiten. Für die vorliegende Forschungsarbeit stellt sich demnach die Frage, welche gleichzeitig die erste Forschungsfrage dieser Arbeit ist, wie viele leerstehende Gebäude es in den vier Gemeinden des Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten gibt. Detaillierter erfragt die Arbeit die Anzahl leerstehender Gebäude in geeigneten Lagen für eine neuerliche touristische Nutzung.

2.3 Tourismus im ländlichen Raum

Unter Tourismus wird prinzipiell eine Reise an einen anderen Ort, als den Heimatort verstanden. „Fremdenverkehr oder Tourismus (meist synonym gebraucht) wird definiert als die Reise und der Aufenthalt von Personen, die am Aufenthaltsort nicht dauernd wohnen oder arbeiten“ (Henkel 2020, S. 217). Der Verlag Spektrum der Wissenschaft, genauer das Lexikon der Geographie, definiert Tourismus wie folgt: „Tourismus, Fremdenverkehr, umfasst die Gesamtheit der Beziehungen und Erscheinungen, die sich aus der Ortsveränderung und dem Aufenthalt zu einem bestimmten Zweck von Personen ergeben, für die der Aufenthaltsort nicht ihr dauernder Wohn- oder Arbeitsort ist. In dieser weit gefassten Definition bildet der Ortswechsel das primäre Kriterium“ (Spektrum Verlag 2021). Die Definitionen führen weiter aus, dass es unterschiedliche Arten von Tourismus gibt, wobei für die vorliegende Arbeit der Freizeit-, Erholungs- und Ferienfremdenverkehr von Interesse ist. Weitgehend wird diese Art des Fremdenverkehrs auch als Tourismus im engeren Sinne bezeichnet. So wird auch in dieser Forschungsarbeit der Begriff Tourismus vorrangig verwendet. Eine weitere Differenzierungsmöglichkeit besteht in der Dauer der Reise – so ist ein Aufenthalt von ein bis drei Tagen dem Naherholungsverkehr zuzuordnen, auch Kurzreise genannt. Ab einer Dauer von vier Tagen spricht man von Fremdenverkehr (vgl. Henkel 2020, S. 217). Die World Tourism Organisation definiert ländlichen Tourismus wie folgt: “Rural tourism is engaged in by tourists seeking rural peace; it is tourism away from the mainstream, away from areas of intensive tourism activity. It is engaged by visitors who wish to interact with the rural environment and the host community, in a meaningful and authentic way” (UNWTO 2003). Wohingegen die Europäische Kommission die Motive einer Reise in ihrer Definition hervorhebt: „Rural tourist destinations (are) places to visit, where enjoyment of the countryside and countryside activities is a primary motive“ (European Commission 2002, S. 16).

Unbestritten ist aus der ökonomischen Sichtweise, dass der Tourismus eine wichtige Einnahmequelle ist. Vor allem aber im ländlichen Raum spielen ungeachtet dessen mehrere Interessensgruppen eine Rolle und es birgt oftmals große Hürden alle zufrieden zu stellen. Aber „die ökonomische und gesellschaftspolitische Bedeutung des Tourismus ist heute unbestritten. Fremdenverkehr und Freizeitgewerbe stellen immer noch eine Wachstumsbranche dar [...]. Dies gilt in besonderer Weise auch für den ländlichen Raum,

an den der Fremdenverkehr überwiegend gebunden ist“ (Henkel 2020, S. 217). Vormalig von den landwirtschaftlichen Erzeugnissen abhängig, zeigt sich der ländliche Raum heute von einer anderen Seite. Diese Sparte hat in vielen ländlichen Gebieten maßgeblich dazu beigetragen, die ökonomische und soziale Struktur zu wandeln. Dies war nicht immer so, aber „seit der Mitte des 19. Jahrhunderts stieß der Fremdenverkehr in die für die Landwirtschaft ungünstigen und von der Industrie vernachlässigten Mittelgebirgslandschaften vor. Mit der Expansion von Tourismus und Freizeit seit dem Zweiten Weltkrieg entwickelte sich der Fremden- und Freizeitverkehr nahezu flächendeckend im ländlichen Raum“ (Henkel 2020, S. 217). Wie Dangel-Vornbäumen (2016) in ihrer Arbeit zur Thematik der Zukunftsperspektiven für Frauen im ländlichen Raum beschreibt, ist unter anderem der Tourismus eine wichtige Einnahmequelle geworden: „Viele Bäuerinnen leiten auf den Höfen eigene Betriebszweige in der Direktvermarktung, betreiben Landcafés oder sind im Landtourismus tätig“ (Dangel-Vornbäumen 2016, S. 234). Der eingangs erwähnte Wandel im ländlichen Raum bringt in den von Land- und Forstwirtschaft und Industrie geprägten Gebieten eine neue Erwerbsmöglichkeit für die dort ansässige Bevölkerung mit sich.

Die Faszination des Ländlichen ist in erster Linie die Natur, das Unberührte und die Freiheit. Das, was die ansässige Bevölkerung ländlicher Regionen überwiegend als selbstverständlich erachtet, ist für viele Menschen andernorts nicht alltäglich, wie etwa die frische Bergluft in der Obersteiermark im Kontrast mit der Luftqualität in der steirischen Landeshauptstadt Graz. Dax und Oedl-Wieser (2010) beschreiben es folgendermaßen: "Die natürlichen Ressourcen ländlicher Gebiete, die attraktiven Kulturlandschaften und der unmittelbare Zugang zur Natur tragen nicht nur zur Wohn- und Lebensqualität in den Regionen selbst bei, sie stellen auch Werte für benachbarte Regionen, einschließlich städtischer Gebiete, dar und bieten der wachsenden Freizeitwirtschaft attraktive Angebote" (Dax und Oedl-Wieser 2010, S. 5). Wie unweit des Untersuchungsgebietes der vorliegenden Arbeit auf einem Holzschild neben einem Wanderweg geschrieben steht: „Reine Luft, sauberes Wasser“. Das ist, was der ländliche Raum zu bieten hat und das ist, wonach sich die Menschen sehnen, wie Rein und Schuler 2012 anführen: „Eine große Bedeutung hat der ländliche Raum für die Durchführung vielfältiger naturbezogener Erholungs- und Freizeitaktivitäten. Ob Naturbeobachtung oder -erlebnis, Wandern, Radfahren, wassersportliche Aktivitäten, Aktivitäten rund ums Pferd oder

Flugsport, alle Aktivitäten werden bevorzugt im ländlichen Raum durchgeführt bzw. nur der ländliche Raum bietet dafür geeignete natürliche Grundlagen“ (Rein und Schuler 2012, S. 9).

Dieses Gut, dieses Kennzeichen und diese Möglichkeit der ländlichen Gebiete sind es, deren Relevanz und deren Wert bis in die Städte durchdringt. Viele ländliche Gebiete haben diesen Wert entdeckt und versuchen genau diesen zu vermarkten, denn "viele ländliche Regionen schöpfen ihre Entwicklungsimpulse aus der Aktivierung der regionalen Besonderheiten" (Dax und Oedl-Wieser 2010, S. 11). Diese regionalen Besonderheiten können bestimmte Landschaftselemente, bestimmte natürliche Ressourcen und Güter oder/und bestimmte andere Regionsspezifika sein. Es gilt die Besonderheiten der ländlichen Gebiete hervorzuheben und vor allem in Vergleich zur Stadt zu setzen und zu schätzen. Henkel (2020) ist der Meinung, dass das Stadtleben das Bedürfnis nach einem ‚Urlaub im Grünen‘, d.h. in ländlichen Regionen fördert (vgl. Henkel 2020, S. 218). Bleibt die Frage, woher dieser Imagewandel der ländlichen Regionen kommt. Aus der Sicht von Dax und Oedl-Wieser ist "der entscheidende Ausgangspunkt für diese Entwicklungsmöglichkeiten in der Zunahme der Nachfrage nach regionalen Produkten und Dienstleistungen zu finden. Als eines der wesentlichsten Produkte ist die Gestaltung der Kulturlandschaft zu sehen, welche quasi als Markenzeichen der Region eine entscheidende Rolle für die Attraktivität einnimmt" (Dax und Oedl-Wieser 2010, S. 13). Hinzukommend spielt der soziale Strukturwandel eine Rolle, denn nicht immer war es jedem Menschen möglich zu reisen, vor allem nicht in dem Ausmaß wie es heute der Fall ist. Das Reisen war früher den oberen sozialen Schichten vorbehalten. Durch den Wandel ist es nun für viele Menschen mit unterschiedlichem sozialen Hintergrund ebenso möglich andere Länder und andere Regionen zu bereisen. Möglich machen dies nicht zuletzt die sinkenden Preise im Tourismussektor. So ist es heute möglich nicht einmal, sondern gleich mehrmals im Jahr zu verreisen. „Neben der eigentlichen Urlaubsreise über zwei bis drei Wochen gehören weitere Kurzreisen sowie der Naherholungsverkehr – vornehmlich an (verlängerten) Wochenenden – bereits zum Standard“ (Henkel 2020, S. 218). Hinzu kommt, dass das Reisen angesehen ist und zum ganz generellen Bildungsziel zählt (vgl. Henkel 2020, S. 218).

Dass eine Gemeinde touristisch attraktiv erscheint, liegt nicht nur an den gegebenen naturräumlichen Faktoren. Diese sind meist Mittel zum Ziel. Zu einer erfolgreichen, oder wie Henkel (2020) es bezeichnet, „günstigen“ Tourismusentwicklung, gehören nicht nur die natürlichen Gegebenheiten, sondern auch künstlich erschaffene Ergänzungsangebote wie etwa Hotels, Restaurants, Geschäfte, Freizeit- und Sporteinrichtungen. „Zur ökonomischen Inwertsetzung des vorhandenen natürlichen bzw. kulturräumlichen Erholungspotenzials sind in der Regel erhebliche Einrichtungen und Leistungen des abgeleiteten Angebots erforderlich“ (Henkel 2020, S. 219). Nicht selten treiben derartige Investitionen die Gemeinden in den finanziellen Ruin oder zumindest nahe dran. Zu diversen baulichen Errichtungen von Gebäuden kommen die Errichtung und Instandhaltung von beispielsweise Straßen, Parkplätzen und Wanderwegen hinzu. Ebenso sind diverse Ent- und Versorgungseinrichtungen (z.B. Wasserversorgung und Müllentsorgung) zu berücksichtigen.

Je nach Angebot der Orte lassen sich laut Henkel (2020) folgende Fremdenverkehrsstandorte unterscheiden: Kurorte, Seebäder, Wintersportorte und Sommererholungsorte (vgl. Henkel 2020, S. 221 f.). Zur letzteren Gruppe zählt auch das Untersuchungsgebiet der vorliegenden Arbeit – der Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen. Ein sogenannter Sommererholungsort zeichnet sich vor allem durch eine schöne Landschaft aus, weshalb dieser vorwiegend im ländlichen Raum verbreitet ist. Häufig finden sich in diesen Orten Frei- oder/und Hallenbäder, Wanderwege, Pfade und zahlreiche Sitzbänke. Zudem versuchen einige Sommererholungsorte sich zusätzlich als Kultur-, Festspiel- oder Sportstandort am Tourismusmarkt zu positionieren. So auch der Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen, der abseits der schönen Landschaft und Natur, mit der Burg Gallenstein auch einen Platz für kulturelle Events bietet. Diese derartigen Entwicklungen des Tourismus im ländlichen Raum haben zur Folge, dass dieser zu einer der Haupteinnahmequellen geworden ist (vgl. Henkel 2020, S. 222).

Der Tourismus unterzog sich nicht nur selbst einem Wandel, sondern bringt auch Wandel in den Regionen mit sich. Tourismus kann viele Möglichkeiten hinsichtlich der ländlichen Entwicklung aufzeigen, demgegenüber allerdings auch Grenzen stehen. Aus ökonomischer Sichtweise bedeutet der Tourismus eine Kaufkraftverlagerung aus den Herkunfts- in die Zielgebiete. In den meisten Fällen werden vor allem Einrichtungen, die dem tertiären Wirtschaftssektor zuzuordnen sind (z.B. Hotels) benötigt (vgl. Henkel 2020, S. 222).

Dadurch können bestenfalls z.B. Arbeitsplätze geschaffen und folglich weitere Entwicklungsdefizite gebremst oder gar eingestellt werden. Für die Landwirtschaft bedeutet es zunächst oftmals einen Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche. „Der Fremdenverkehr tritt jedoch nicht nur als Flächennutzungskonkurrent in Erscheinung, er dient auch als unmittelbare oder mittelbare Nebenerwerbsquelle für die Landwirtschaft“ (Henkel 2020, S. 224), was sich beispielsweise in der beliebten Unterkunfts-kategorie des „Urlaub am Bauernhof“ zeigt. Soziale Wirkungen des Tourismus sind beispielsweise die Umschichtung der Erwerbstätigkeiten der Bevölkerung – die Anteile in Landwirtschaft und Handwerk sinken zugunsten der touristischen Dienstleistungen. Touristen und Touristinnen bringen außerdem eine soziale Urbanisierung mit sich, da zumeist die Städter und Städterinnen in die ländlichen Gebiete frequentieren. Auf die Siedlungsform der ländlichen Gebiete wirkt sich der Tourismus insofern aus, dass sich die bebaute Fläche vergrößert. Dies knüpft an das vorliegende Forschungsthema an, da damit auf die Flächenversiegelung bei gleichzeitig hohem Leerstand im Untersuchungsgebiet aufmerksam gemacht werden soll. Werden die Wirkungen des Tourismus aus der Sicht des Verkehrs betrachtet, so bringt dieser einerseits die oftmals gewünschte infrastrukturelle Erschließung, andererseits aber auch die zunehmende Belastung durch Lärm und Luftverschmutzung. Darüber hinaus werden dabei oftmals landschaftsästhetische und ökologische Potenziale behindert und somit die eigentlichen Gründe eine ländliche Region zu bereisen gehemmt. „Das besondere Geschäft des Tourismus liegt in der Kommerzialisierung ‚freier Güter‘ wie Sonne, Schnee, Wald, Wasser, Luft, Dorfbilder oder generell naturnaher Landschaften. Die Landschaft ist zugleich Rohstoff, Existenzgrundlage und Wirtschaftsmotor des Tourismus“ (Henkel 2020, S. 227). Daher ist es besonders wichtig, die Vermarktung des Tourismus in einem für die Kultur- und Naturlandschaft erträglichen Ausmaß zu halten. Bei all diesen Wirkungen gilt folgendes nach Rein Schuler (2012) zu beachten: „Tourismus ist definitiv kein sicherer Rettungsanker für benachteiligte Regionen, er ist lediglich eine Chance und auch das nur dann, wenn die Rahmenkonstellationen stimmen“ (Rein und Schuler 2012, S. 25).

Ein Ansatz, der in den letzten Jahren mehr an Bekanntheit gewinnt, ist der sogenannte „sanfte“ bzw. „nachhaltige Tourismus“. Dieser versucht die Natur, die Bewohner und Bewohnerinnen und die Touristen und Touristinnen in gleicher Weise zufrieden zu stellen.

Die World Tourism Organisation definiert Nachhaltigen Tourismus als „Tourism that takes full account of its current and future economic, social and environmental impacts, addressing the needs of visitors, the industry, the environment and host communities“ (UNWTO 2021). Konflikte ergeben sich dabei oftmals zwischen dem Schützen und dem Nützen, wie das Motto der Naturparke Steiermark lautet. So verfolgt der Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten, das Ziel, menschliches Wirtschaften und Handeln im Einklang mit der Natur zu ermöglichen. „Sowohl die Träger der Schutzgebiete als auch die benachbarten Gemeinden und Tourismusverbände nutzen ‚ihre‘ Schutzgebiete in der Regel als Werbefaktor und vermitteln durch Besucherlenkungsmaßnahmen zwischen Natur- und Landschaftsschutzziele und den Ansprüchen der Touristen. Außerdem werden die Besucher vor Ort durch Bildungseinrichtungen und Medien wie Ökostationen, Lehrpfade, Führungen und Broschüren für die Belange der Natur und Kulturlandschaft sensibilisiert“ (Henkel 2020, S. 229).

Eine besondere Rolle wird dem ländlichen Tourismus in der aktuellen Situation der Corona-Pandemie zugeschrieben. Wie die World Tourism Organisation (UNWTO) anführt: „[...] the Covid-19 pandemic has triggered rising interest from tourists looking for new experiences based around natural and rural areas in the open air, far from congested settings. This, combined with the already rising demand for more authentic experiences that offer stronger engagement with local communities, their culture and products, such as local OR traditional gastronomy, etc., as well as demand for a greener approach in all stages of the travel experience opens up immense opportunities for the economic, social and environmental revitalization of rural areas through tourism“ (UNWTO 2021). Demzufolge wird die Nachfrage nach dem Urlaub, den das Untersuchungsgebiet bieten kann, weiterhin ansteigen und birgt somit großes Potenzial für positive Entwicklungen.

Im Folgenden ist Henkel (2020) allenfalls zuzustimmen: „Im Ganzen hat der Fremdenverkehr zur ökonomischen, baulichen und sozialen Stabilisierung des ländlichen Raumes beigetragen. Viele ehemalige Bauern-, Waldarbeiter- und Fischerdörfer, die infolge des primärwirtschaftlichen Strukturwandels in eine bedrohliche Existenzkrise geraten waren, haben in der Nutzung ihres Fremdenverkehrspotentials die verlorengegangenen Erwerbsmöglichkeiten ersetzt. In manchen ländlichen Regionen [...] kann der Tourismus gegenwärtig als die einzige Alternative zur wirtschaftlichen Verarmung und Entsiedelung

angesehen werden“ (Henkel 2020, S. 229). Zurab Pololikashvili, UNWTO Secretary-General führt überdies, unter Einbezug der aktuellen pandemischen Krise weiter aus: „This crisis is an opportunity to rethink the tourism sector and its contribution to the people and planet; an opportunity to build back better towards a more sustainable, inclusive and resilient tourism sector that ensure the benefits of tourism are enjoyed widely and fairly“ (UNWTO 2021). Vorsichtig betrachtet muss es allerdings werden, denn wie Rein und Schuler 2012 anführen: “Zwar ist der Tourismus keineswegs für jeden von der Entvölkerung bedrohten Raum als geeignetes Handlungsfeld anzusehen. Wenn aber die Gesamtvoraussetzungen stimmen, können zumindest mancherorts touristische Investitionen zur leichten Entschärfung der Situation beitragen. Wenn es gelingt, in den Augen der potenziellen Touristen schöne Landschaft touristisch in Wert zu setzen, dann werden dadurch nicht nur Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch wertvolle Beiträge zur dauerhaften Überlebensfähigkeit kommunaler Strukturen geleistet“ (Rein und Schuler 2012, S. 25).

Die angeführten Entwicklungen des ländlichen Raumes aus der touristischen Betrachtungsweise bilden ein komplexes Mosaik aus unterschiedlichen Blickwinkeln, ganz besonders unter Berücksichtigung der seit 2020 einsetzenden Corona-Pandemie und dem damit verbundenen lauter werdenden Schrei nach Urlaub auf dem Land. Laut der gesichteten Literatur zu dieser Thematik liegt demnach die Annahme nahe, dass die erwähnten positiven Entwicklungen auch im Untersuchungsgebiet der vorliegenden Arbeit Einzug halten. Dennoch bringt, wie in Kapitel 2.2 angeführt, die Leerstandssituation diverse Problematiken mit sich. Unter anderem ist die Nachfrage nach Betten oder/und Unterkünften teilweise so hoch, dass das Angebot-Nachfrage-Verhältnis nicht erfüllt werden kann. Aus diesem Grund und dem Forschungsinteresse dieser Arbeit stellt sich die Frage, zugleich auch die zweite Forschungsfrage der vorliegenden Arbeit, wie sich die Betten- und Nächtigungszahlen in den Gemeinden des Natur- und Geopark Steirische Eisenwurz von 1980 bis 2020 entwickelten.

2.4 NaturparkResort Gesäuse

Das LEADER-Projekt „NaturparkResort Gesäuse“ der Förderperiode 2014 – 2020 (siehe Logo in Abbildung 7) schuf eine neue Beherbergungsmöglichkeit in der Region rund um den Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen. Aktuell bilden fünf Betriebe das NaturparkResort Gesäuse und schaffen so eine authentische Unterkunftsart für Touristen und Touristinnen.



Abbildung 7: Logo NaturparkResort Gesäuse (Quelle: eisenwurzen.com 2021)

„Die Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen GmbH hat das NaturparkResort Gesäuse gegründet, um Betten-Ressourcen im Naturpark zu bündeln und zentral zu vermarkten. Einerseits sollen klein- und kleinststrukturierte Vermieter in Vermarktung und Verkauf unterstützt werden, andererseits sollen Wochenendhäuser bzw. Zweitwohnungen, die den Großteil des Jahres leer stehen, touristisch genutzt werden und so eine Attraktivierung der Region durch die Belebung der Orte erwirkt werden. Vor allem diverse Leerstände, welche sich in den Naturparkgemeinden vorab herausfiltern ließen, haben Potential in dieses Projekt eingebunden zu werden. Gleichzeitig ist eine große Nachfrage in der Region an authentischen, individuellen und preiswerten Unterkünften gegeben, aber die Herausforderungen an die Gastgeber werden nicht weniger (wie zB Verpflegung oder online-Marketing)“ (eisenwurzen.com 2021). Das Projekt setzte sich zum Ziel als eine regionale Schnittstelle für die organisatorischen Rahmenbedingungen der Betriebe „ohne Veränderung der Eigentumsverhältnisse“ (vgl. eisenwurzen.com 2021) zu agieren. Übergeordnet soll dies zur Attraktivierung und Belebung der Region führen und somit zur Erhöhung der Wertschöpfung beitragen. „Zusammenfassend entsteht für den Natur- und Geopark eine professionelle Bewirtschaftung von vorhandenen Gästebetten und für den Gast eine professionelle Abwicklung der gesamten Dienstleistungskette“ (eisenwurzen.com 2021).

Für interessierte Betriebe gibt es zwei unterschiedliche sogenannte „Partnerschaftsmodelle“. Zum einen steht das Partnerschaftsmodell 1 zur Verfügung und nennt sich „Marketing-/Verkaufs-Partnerschaft“. Bei bereits aktiven Vermietern und Vermieterinnen von Ferienwohnungen, Ferienzimmern oder Ferienhäusern wird bei diesem Modell die Vermarktung der jeweiligen Unterkunft übernommen. Dieses Modell bietet den gemeinsamen Marktauftritt inklusive gemeinsamer Preisgestaltung, die Online-Darstellung des Betriebes und die passende Content-Erstellung sowie die laufende Wartung des Online-Auftrittes. Darüberhinaus wird ein gemeinsames Buchungssystem zur Verfügung gestellt und laufend gewartet. „Auftritt und synchrone Wartung der Verfügbarkeiten im Rahmen von unterschiedlichen Plattformen (z.B. booking.com, Airbnb, ...) – Channel Management“ (eisenwurz.com 2021) ist eine weitere Leistung dieses Modells. Auch telefonische Buchungen und Buchungen per E-Mail, sowie die Nachbetreuung der Gäste durch laufende Aussendungen von Informationen übernimmt der Natur- und Geopark Steirische Eisenwurz. Weitere Aufgaben beim Partnerschaftsmodell 1 sind die Basisbetreuung von Werbe- und Verkaufsauftritten außerhalb der Region (z.B. Messen, Feste/Veranstaltungen), die gemeinsame Angebots- und Produktentwicklung (z.B. Packages, Veranstaltungen), die Zurverfügungstellung des Corporate Design und das Schnüren von regionalen Gesamtangeboten bzw. Packages (vgl. eisenwurz.com 2021). Zusammenfassend bleibt demzufolge die Betreuung der Gäste vor Ort bei den Vermietern und Vermieterinnen selbst, allerdings wird die Unterkunft über die Schnittstelle des NaturparkResort Gesäuse vermarktet. Für das Partnerschaftsmodell 1 sind „10% für jene Buchungen, die über das NaturparkResort eingehen“ (eisenwurz.com 2021) an den Natur- und Geopark Steirische Eisenwurz für Verwaltungskosten abzugeben.

Zum anderen steht das zweite Partnerschaftsmodell zur Auswahl, welches sich „Vermietung-all in“ nennt. Hierbei handelt es sich um Unterkünfte, wie etwa Ferienhäuser, welche nur für eine bestimmte Zeit der privaten Nutzung dienen. Die Eigentümer und Eigentümerinnen erklären sich bereit, das Eigentum für den Rest des Jahres bzw. eine bestimmte Zeit der touristischen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Zu den vorhin genannten Leistungen des Partnerschaftsmodells 1, kommt bei diesem zweiten Modell noch die Betreuung der Gäste vor Ort – vom Check-In, über die laufende Betreuung, bis zum Check-Out mit Rechnungslegung – hinzu. Darüber hinaus wird die Reinigung der Unterkunft, der Wechsel der Bettwäsche und

Handtücher bei An- und Abreise sowie diverse anfallende Arbeiten (z.B. Rasenmähen, Schneeräumung) gemeinsam mit Partner und Partnerinnen des Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten übernommen. Die grundsätzlichen Kosten für die Vermieter und Vermieterinnen bleiben bei 10% pro Buchung, abgesehen davon werden zusätzlich noch 5 bis 10%, je nach Aufwand, für die Abwicklung vor Ort (Check-In, Check-Out, Organisation, etc.) hinzugerechnet. Die Kosten für Reinigung oder diverse andere Arbeiten werden nach tatsächlich erbrachter Leistung weiterverrechnet (vgl. eisenwurzten.com 2021).

Der gemeinsame Marktauftritt bei beiden Partnerschaftsmodellen wird mit den sogenannten „Wiedererkennungs-Merkmalen der NaturparkResort Gesäuse-Zimmer“ (Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten 2021) sichergestellt. Allgemein soll der Betrieb und die Zimmer einen gepflegten Eindruck aufweisen und bestenfalls vollsanitär sein, das heißt Dusche oder/und WC sollen sich im Zimmer befinden. Der Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten gibt außerdem folgende, von ihm sogenannte „MUSTs“ vor: „Bilder in den Zimmern, weiße Bettwäsche sowie Wolldecke (beides bestickt mit Resort-Logo), Handtücher und Badematte (bestickt mit Logo) und das NaturparkResort Gesäuse Frühstück (sofern ein Frühstück angeboten wird)“ (Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten 2021). Als Erweiterung sind die vom Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten sogenannten „KANNS“ zu verstehen, welche Holzböden, Holzmöbel (gebürstet, Lärche oder Tanne), naturfarbene Vorhänge und schlicht ausgerichtete Beleuchtung umfasst (vgl. Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten 2021).

Aktuell bilden fünf Betriebe das NaturparkResort Gesäuse: die „Alte Schule“, die „Lodge 150“, das „Haus der Hoamatlegenden“, das „Apartment Hörmann“ und das „s’Häuserl“. Vier dieser fünf Unterkünfte liegen in den vier zu untersuchenden Gemeinden, einzig das Apartment Hörmann liegt außerhalb des Untersuchungsraumes der vorliegenden Forschungsarbeit. Von den fünf Unterkünften liegt die „Alte Schule“ (siehe Abbildung 8) in Landl, im Ortsteil Hieflau

und stellt aus der Sicht dieser Forschungsarbeit einen besonderen Betrieb dar, da es sich hierbei um eine neuerliche Nutzung eines Leerstandes handelt.



Abbildung 8: Das NaturparkResort Gesäuse "Die Alte Schule Hieflau" (Quelle: steiermark.com 2021)

Die ehemalige Schule „ist ein gut 100 Jahre altes Steingebäude, das von der Gemeinde Landl zu neuem Leben wachgeküsst wurde“ (eisenwurz.com 2021). Die heutige Unterkunft bietet den Gästen vier Apartments, welche die Geschichte des ehemaligen Gebäudes aufgreifen und als „vier Klassenzimmer“ bezeichnet werden. Diese bieten je nach Apartment Platz für ein bis acht Personen. Die ehemalige leerstehende Schule in Hieflau schafft seither eine attraktive Unterkunft vor allem für Familien- und Gruppenreisen.

Das folgende Diagramm (Abbildung 9) stellt die absoluten Nächtigunzzahlen der fünf Betriebe im Zeitraum von 01.04.2021 bis 01.11.2021 laut einer Auswertung des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurz dar. Aus dieser geht hervor, dass die meisten Nächtigungen im Juli und August stattfanden. Gesamt verzeichneten die fünf Unterkünfte im genannten Zeitraum 514 Nächtigungen, davon im Juli 123 und im August 197. Im Juni waren es 52 Nächtigungen, somit haben sich diese im Juli mehr als verdoppelt und im August war die Zahl der Nächtigungen fast vier Mal so hoch als im Juni. Im September fielen dann beinahe zwei Drittel weniger Nächtigungen als im August an.

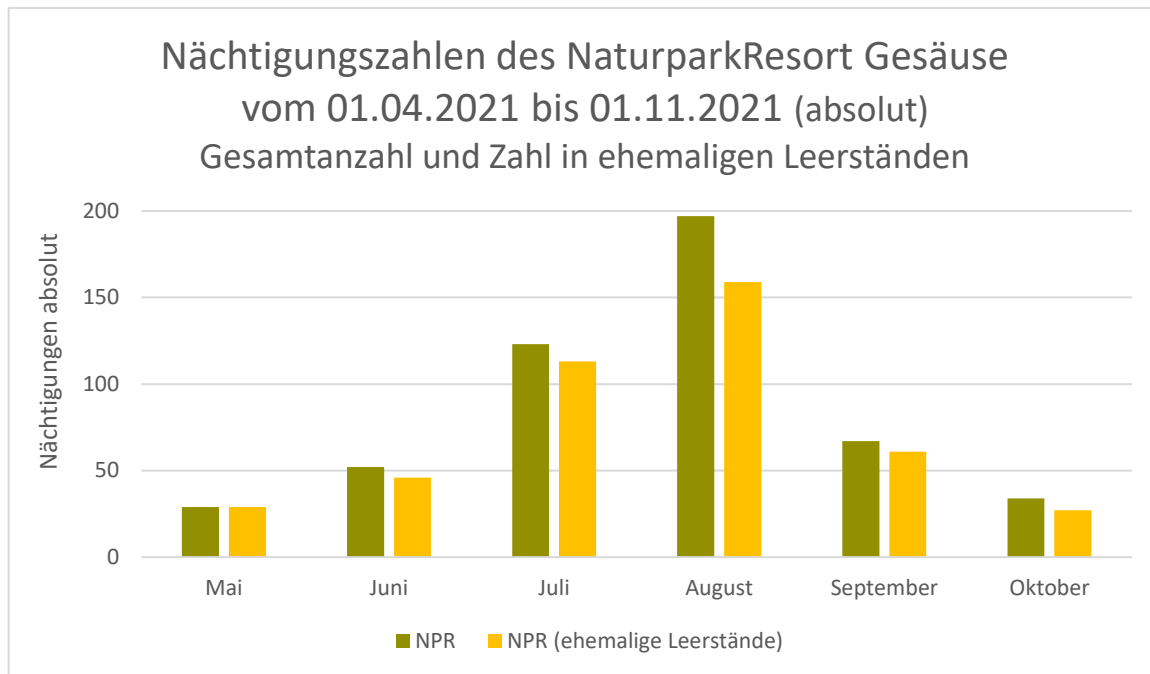


Abbildung 9: Die Nächtigungszahlen des NaturparkResorts Gesäuse im Zeitraum von 01.04.2021 bis 01.11.2021 (Quelle: Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzeln 2021)

Insgesamt ließen sich drei der derzeit fünf bestehenden Unterkünfte des NaturparkResorts Gesäuse in ehemaligen leerstehenden Gebäuden umgesetzt. Neben der vorhin erwähnten Unterkunft die „Alte Schule“ wurden zwei weitere Leerstände zum „s’Häuserl“ und zum „Haus der Hoamatlegenden“. Alle drei liegen in der Gemeinde Landl und konnten im Zuge des Projektes für eine touristische Nutzung revitalisiert werden. Von diesen gesamt 514 Nächtigungen entfielen 430 Nächtigungen auf die drei Betriebe, die vormals Leerstände waren. Die Mehrheit der Nächtigungen, im Mai sogar alle, fanden in ehemaligen leerstehenden Gebäuden statt. Die „Alte Schule“ in Hieflau ist mit 211 Nächtigungen der Vorreiter, gefolgt vom „Haus der Hoamatlegenden“ mit 157 Nächtigungen im Zeitraum April bis November 2021.

Für das Projekt und die Region bedeutet das einen großen Erfolg. Es ist denkbar, dass mit den künftigen Entwicklungen des Tourismus im ländlichen Raum und dem Bewusstseinswandel der Gesellschaft hinsichtlich der Werte der Natur, der Erholung und des Erlebnisses, Unterkünfte wie die des NaturparkResorts Gesäuse noch mehr an Bedeutung gewinnen. Nicht nur aus touristischer Sicht erfährt der ländliche Raum einen Imagewandel, wie Der Standard schreibt: „Landleben wird für Städter wieder interessant. Jedenfalls mehren sich die Anzeichen, dass viele ihr urbanes Umfeld verlassen, um künftig am Land zu leben und zu arbeiten. Dafür ist natürlich nicht nur das Coronavirus verantwortlich.“

Steigende Temperaturen, steigende Miet- und Immobilienpreise – gute Gründe ins ‚Grüne‘ zu ziehen gibt es mittlerweile einige“ (Der Standard 02.09.2020, S. 10). Mehrere Gründe und Faktoren tragen dazu bei, dass der Wunsch nach Erholung und Ruhe im Menschen immer größer wird. Ist es nicht sofort der Umzug aufs Land, so ist es allenfalls der Urlaub am Land. Begründen lässt sich das nicht nur in den vorhin erwähnten Pull-Faktoren, wie Erholung, Erlebnis und Natur, sondern auch in der Authentizität der ländlichen Regionen. Es ist nicht die Hotel-Kette, nach der sich die Menschen sehnen, sondern die regionstypischen Erlebnisse, die sie erfahren wollen. Die Erinnerungen, die der Gast mitnimmt, sind authentische Momente die kennzeichnend für die jeweilige Region sind. Demnach sind auch Unterkünfte und deren Vermieter und Vermieterinnen, die mit beispielsweise der Geschichte der Region verknüpft sind und authentische Erlebnisse anbieten, besonders interessant für die Reisenden. Die Annahme liegt nahe, dass die Unterkünfte des NaturparkResort Gesäuse künftig immer gefragter sein werden. Gleichzeitig kämpfen ländliche Regionen mit leerstehenden Gebäuden, oftmals in bester Lage. Durch das Projekt konnte gezeigt werden, dass leerstehende Gebäude großes Potenzial aufweisen, ein NaturparkResort Gesäuse zu werden. Hier stellt sich die Frage, gleichzeitig die dritte Forschungsfrage dieser Arbeit, wie viele Leerstände es in der Region gibt, die das Potenzial zur neuerlichen Nutzung als NaturparkResort Gesäuse hätten.

Im folgenden Kapitel wird die Methodik der zugrundeliegenden Forschungsfragen dieser Forschungsarbeit genau dargestellt und erläutert.

3 Methodik

Um die Forschungsfragen der vorliegenden Arbeit zu beantworten, wurden qualitative als auch quantitative Methoden durchgeführt. Die Gütekriterien der angewandten Methoden sind erfüllt, da die einzelnen Arbeitsschritte genau dokumentiert und verständlich als auch transparent wiedergegeben wurden. Offene Fragen ließen sich diskutieren und folgen somit dem Prinzip der Intersubjektivität. Einheitliche Dokumente ermöglichten die Erlangung der Forschungsergebnisse. Hinsichtlich der Validität, Reliabilität und der Objektivität ist anzumerken, dass mit den verwendeten Erhebungsbögen unter den genauen Voraussetzungen der vorliegenden Forschungsarbeit (Eingrenzung des Themas, Eingrenzung des Untersuchungsgebietes anhand vorab festgelegter Kriterien, etc.) derartige Ergebnisse, wie sie diese Arbeit erzielte, wieder erreicht werden könnten.

Die vorliegende Forschungsarbeit befasste sich mit drei Themenfeldern und deren Überschneidungsbereichen. Diese zugrundeliegenden Themenfelder und deren Überschneidungen werden in folgender Abbildung 10 veranschaulicht.

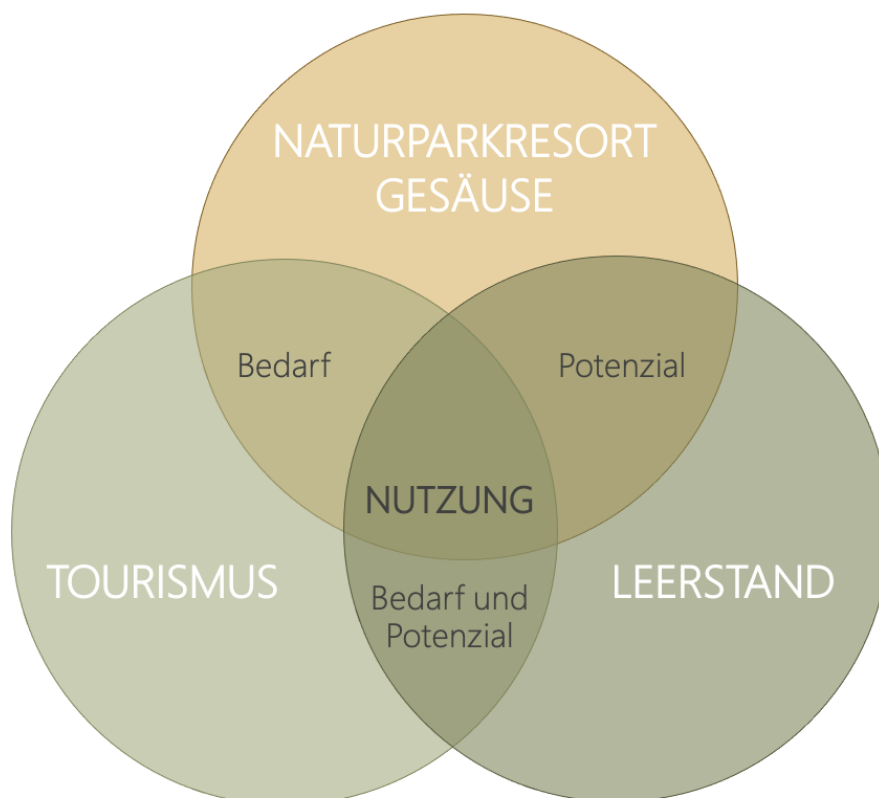


Abbildung 10: Die zugrundeliegenden Themenfelder der Forschungsarbeit (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Es erfolgten quantitative Erhebungen, qualitative Interviews, kartografische Aufbereitungen der erhobenen Daten und Informationen sowie eine Datenanalyse als auch -auswertung der Tourismusdaten für das Untersuchungsgebiet. Neben den quantitativen und qualitativen Arbeiten zog diese Arbeit ausgewählte Literatur zu den Themenfeldern Leerstand, ländlicher Raum, wissenschaftliches Arbeiten (in der Geographie) und Tourismus im ländlichen Raum hinzu. Dies diente vor allem zu Beginn der Forschungen als Erkenntnis- und Informationsquelle, aber auch um bereits vorhandene Erkenntnisse zu dieser Thematik in die Arbeit einzubeziehen. Es werden somit Forschungen im Feld, Ausarbeitungen, Datenanalysen und -auswertungen sowie Literaturrecherche in der vorliegenden Arbeit vereint. In Abbildung 11 wird der zugrundeliegende Forschungsweg dieser Arbeit veranschaulicht. Die Grafik folgt einer Darstellung der zeitlichen Abfolge der einzelnen Schritte. Diese werden hier generalisiert dargestellt. Die Grafik diente von Beginn an und während der gesamten Forschungsarbeit als Wegweiser und Anhaltspunkt. Die zweite Forschungsphase – hier gelb umrandet dargestellt – ist diejenige Phase, in der die Forschungsmethoden Anwendung fanden. Dabei ist zu erkennen, dass die Literaturrecherche und die Festlegung der Methodik parallel abliefen. Darauf folgend galt es die Daten zu sammeln, zu analysieren und auszuwerten.

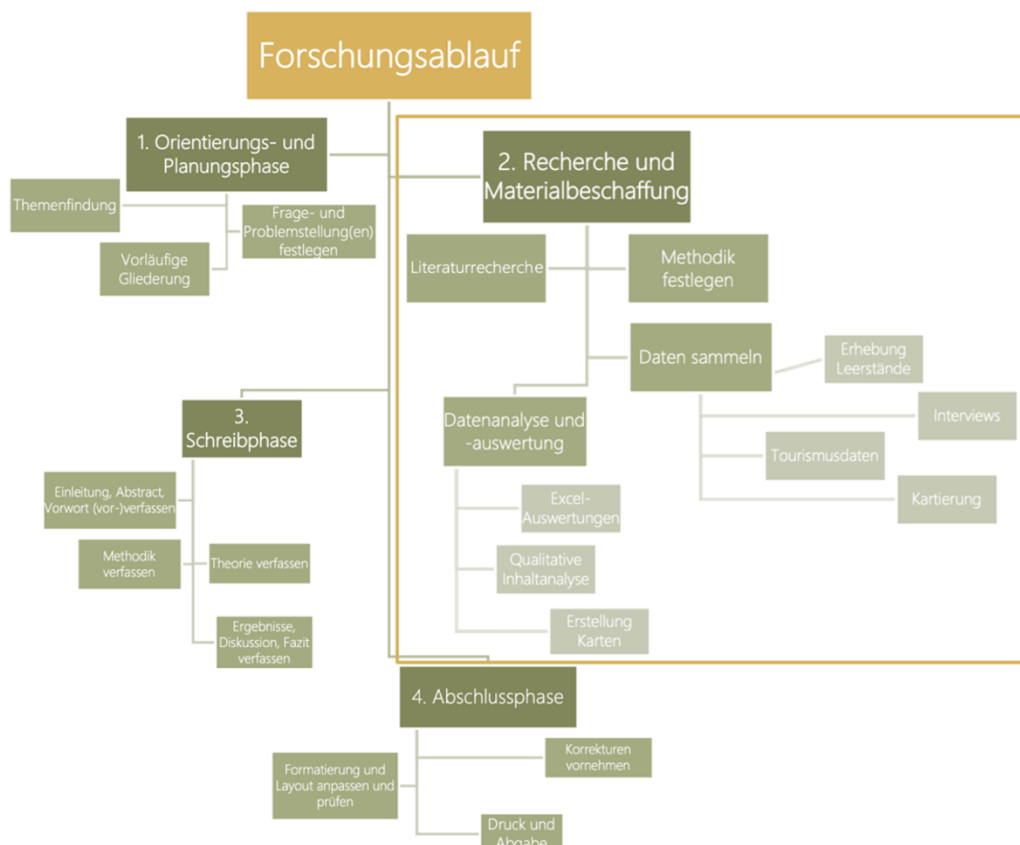


Abbildung 11: Der Ablauf dieser Forschungsarbeit (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Zu Beginn der Forschung ließ sich der Forschungsweg grafisch ausarbeiten, wie in Abbildung 12 zu sehen ist. Auf der ersten Ebene findet sich die Problemstellung, auf der zweiten Ebene wird der Weg dargestellt und auf der dritten Ebene das Ziel. Die Grafik folgt dem Prinzip eines Berges: um ans Ziel – dem Gipfel – zu gelangen, erfolgt erst der Aufstieg von der untersten Ebene – vom Tal – aus. Die Ebenen in Abbildung 12 folgen ferner den „Stufen wissenschaftlichen Arbeitens“ nach Boesch 1989. Die untere Ebene dieser Forschungsarbeit, hier die Problemstellung, ist der deskriptiven Stufe des wissenschaftlichen Arbeitens zuzuordnen. Dabei geht es vor allem um die Beschreibung eines bestimmten Themas oder eines Problems bzw. einer Problemstellung. Es herrscht eine Diskrepanz zwischen den vorhandenen Daten und dem Informationsbedarf (vgl. Kruker und Rauh 2016, S. 12). Die zweite Ebene stellt den Weg dar und ist der explikativen Stufe gleichgestellt. Auf dieser Stufe werden Sachverhalte auf ihre Ursachen zurückgeführt und erklärt. Wie bereits in der ersten Stufe, geht es auch in der zweiten Stufe vorrangig um den Erkenntnisgewinn. Die dritte Ebene ist der normativen Stufe des wissenschaftlichen Arbeitens zugeteilt, denn hierbei geht es vor allem um ein Handlungsdefizit. Grundlegend hier ist „[...] das Erkennen einer Diskrepanz zwischen einem Ist- und einem Sollzustand [...]“ (Kruker und Rauh 2016, S. 13). Diese Stufe erfordert Handlung, also Ansätze zur Problemlösung, welche Strategien wie die der vorliegenden Arbeit, aber auch Maßnahmen und Vorschläge sein können (vgl. Kruker und Rauh 2016, S. 13). Die Stufen wissenschaftlichen Arbeitens lassen sich demzufolge wie folgt auf diese Arbeit umlegen: die Problemstellung und somit der Ausgangspunkt dieser Forschungsarbeit ist der Leerstand in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten, wobei die Datenlücke eine wesentliche Rolle spielt. Wie so oft im ländlichen Raum erhält der Tourismus große Bedeutung für die Gemeinden und stellt mithin eine Chance zur neuerlichen Nutzung leerstehender Gebäude dar. Das Ziel der Arbeit ist eine Strategie zur Auflösung und Nutzung des Leerstandes in Form des NaturparkResorts Gesäuse, welches die Handlungsstrategie darstellt. Ziel ist es, wie in den Stufen des wissenschaftlichen Arbeitens, den Ist- und den Soll-Zustand darzustellen und auf die Diskrepanz zwischen diesen hinzuweisen. Eine normative Aussage, wie etwa eine Strategie oder eine Maßnahme, kann von grundlegender Bedeutung für die angewandte, planungsbezogene Geographie sein. (vgl. Kruker und Rauh 2016, S. 13).

Die in Kapitel 4 dargestellten Ergebnisse stellen Aussagen dar, die aus der Sicht einer sozialwissenschaftlichen Disziplin, wie der Humangeographie, Relevanz für Handlungen, Strategien und Planungen der örtlichen Akteure und Akteurinnen haben.

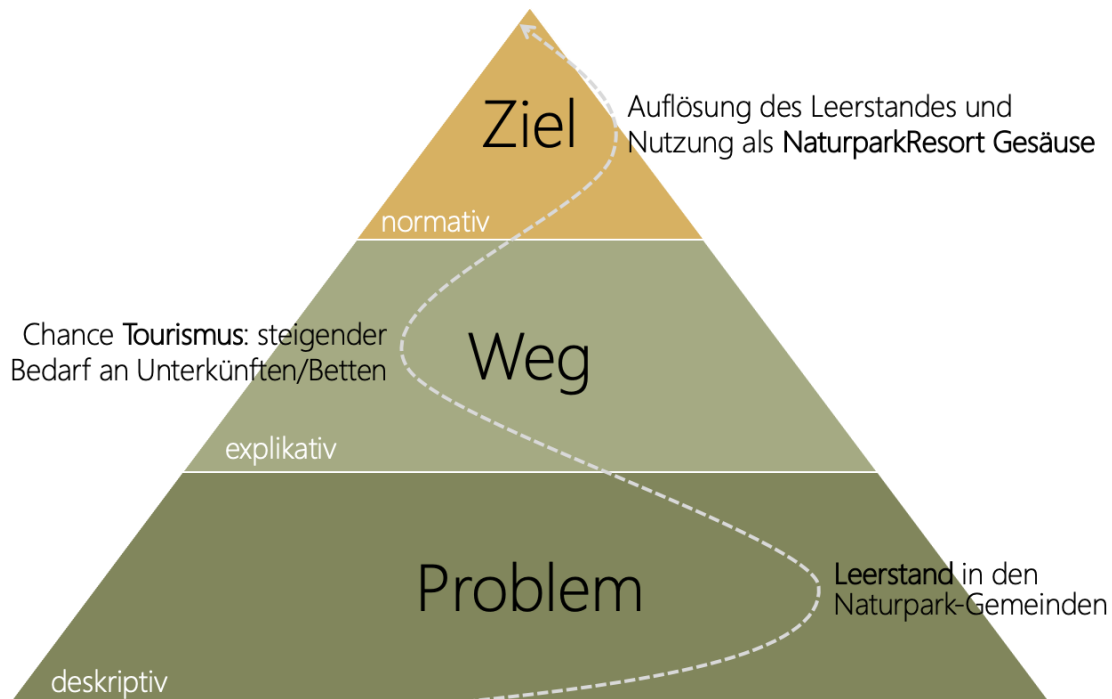


Abbildung 12: Der zugrundeliegende Forschungsweg dieser Forschungsarbeit – von der Problemstellung zur Zielsetzung (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Die vorliegende Forschungsarbeit argumentiert deduktiv und induktiv. Es werden eigene Forschungen angestellt und daraus eine Theorie abgeleitet. Im Fall der Induktion wird „[...] von einzelnen Beobachtungen auf das Allgemeine [...]“ (Kruker und Rauh 2016, S. 4) geschlossen. Eine induktive Vorgehensweise bedeutet in der Forschungstheorie meist die Verwendung von qualitativen Forschungsmethoden, wobei sie auch quantitative Forschungsmethoden beinhalten kann. Deduktiv zu arbeiten bedeutet, von Allgemeinem bzw. einer Theorie aus auf das Einzelne zu schließen. Damit wird die Theorie überprüft und gegebenenfalls abgeändert. Zumeist fallen quantitative Methoden unter eine deduktive Arbeitsweise (vgl. Kruker und Rauh 2016, S. 4). In der vorliegenden Arbeit fanden die Mixed-Methods Anwendung, genauer Mixed-Methods nach dem Triangulationsdesign. Bei diesem Verfahren werden qualitative und quantitative Methoden miteinander kombiniert, um die Forschungsfragen zu beantworten. Beide Erhebungsmethoden erhalten die gleiche Gewichtung und haben dasselbe Forschungsinteresse – sie sind demnach gleichgestellt.

Unter qualitative Methoden sind Erhebungen zu verstehen, die weitgehend wenig standardisiert und offen verlaufen können, sowie Spielräume lassen (beispielsweise Interviews, Gruppendiskussionen, oder Ähnliches). Im vorliegenden Fall war es möglich qualitative Experteninterviews durchzuführen. Zu den quantitativen Methoden zählen standardisierte Erhebungsmöglichkeiten, wie etwa Fragebögen, Zählungen, oder Ähnliches. Die Erhebung der Leerstände erfolgte in einem ersten Schritt als quantitative Methode in Form einer Zählung und späteren Kartierung. Diese Arbeit bezieht sich demnach auf qualitative und quantitative Primär- als auch Sekundärdaten, welche zusammengefasst in folgender Abbildung 13 dargestellt werden.

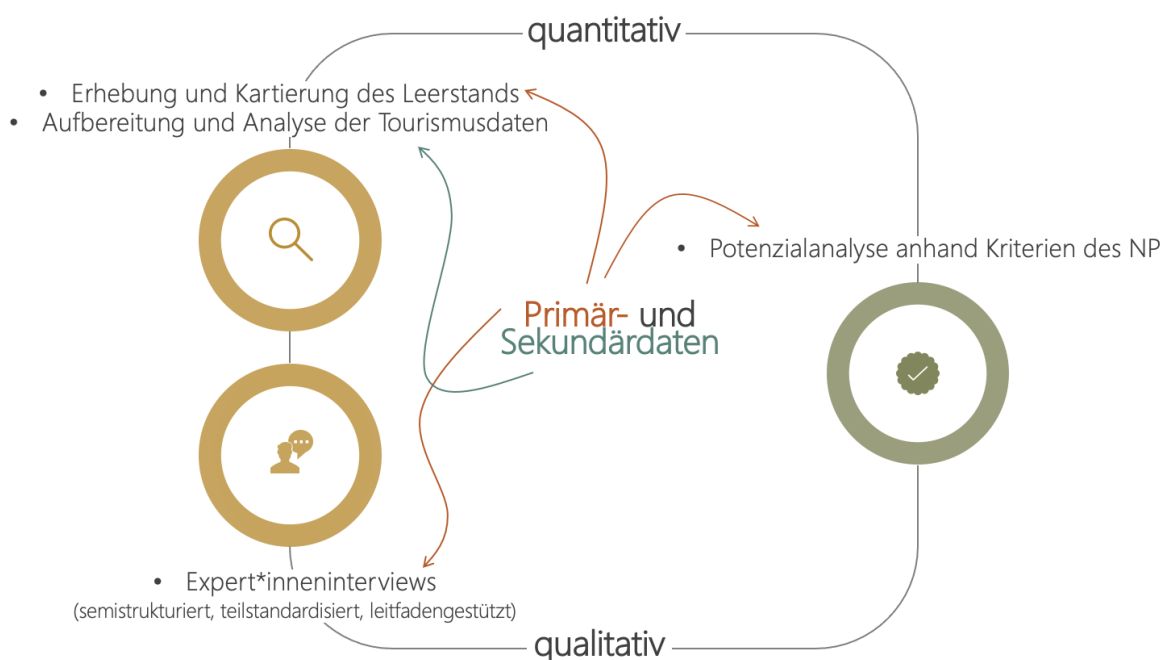


Abbildung 13: Die Darstellung der qualitativen und quantitativen Forschungsmethoden und die Datengrundlagen (Quelle: eigene Darstellung 2021)

3.1 Leerstandserhebung

Die Erhebung der leerstehenden Gebäude bediente sich, wie die gesamte Forschungsarbeit, der Mixed-Methods. Dies folgte dem Prinzip des explanativen Designs, was bedeutet, dass zunächst die quantitative Erhebung erfolgte und im Anschluss, um eine qualitative Methode ergänzt wurde. So war es möglich die Ergebnisse noch weiter zu vertiefen und aufschlussreichere Informationen zu erlangen.

Es erfolgte, wie zuvor erwähnt, eine quantitative Erhebung der Leerstände in den vier Naturpark-Gemeinden, Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen. Die Erhebung basierte auf vorab festgelegte und abgegrenzte Räume, wodurch sich nur Gebäude erfassen ließen, welche die Kriterien eines NaturparkResorts Gesäuse erfüllen. Diese Kriterien legte der Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten im Zuge des gleichnamigen LEADER-Projekts der Förderperiode 2014-2020 fest. Unter anderem sind die Kriterien eine Anbindung ans öffentliche Straßennetz, sowie eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Diese zwei Kriterien ließen eine starke Eingrenzung des zu untersuchenden Gebietes zu, weshalb eine Entfernung von 350 m Luftlinie zur nächsten öffentlichen Straße festgelegt wurde. Vor der Erhebung erfolgte eine intensive Auseinandersetzung mit dem zu untersuchenden Gebiet, sodass Satellitenbilder des GIS-Steiermark als Grundlage für die Absteckung herangezogen wurden. So war es möglich gleichzeitig das Gebiet, einzelne Siedlungen oder besondere Straßen vorab zu sichten und parallel aus dem jeweiligen Gebiet auszuschließen, sofern diese über der 350-Meter-Luftlinien-Marke lagen. Die Erhebung von Leerständen und den zugehörigen Informationen (Alter des Gebäudes, Quadratmeter, etc.) gestaltete sich teils schwierig. Aus diesem Grund ließen sich Kategorien bilden, wie in Tabelle 1 zu sehen ist. So ließen sich die folgenden fünf Kategorien bilden: Leerstand seit, Wohn-/Geschäftseinheiten, Fläche innen, Grundstücksfläche, Baujahr. Diese Kategorien weisen wiederum fünf Unterkategorien auf, wobei es möglich war die Angaben anhand der Literaturrecherche festzulegen (vgl. Spehl 2011, S.30). Beispielsweise wurde die durchschnittliche Größe eines Einfamilienhauses recherchiert. Zusätzlich konnten Recherchen zu Baualterstufen und deren typischen Charakteristika (z.B. die Sparsamkeit und Einfachheit der Bauten der 50er Jahre) unternommen werden (vgl. baunetzwissen.de 2021). Wissenschaftliche Abschlussarbeiten zu

dieser Thematik dienen hier als maßgeblicher Wegweiser (vgl. Posch 2017, S. 71, Kaufmann 2018, S. 55 ff., Frankerl 2016, S. 54).

Tabelle 1: Die Kategorien für die Leerstandserhebung (Quelle: eigene Darstellung 2021 in Anlehnung an die Forschungsarbeiten von Frankerl 2016, S. 54, Kaufmann 2018, S. 55 ff. und Posch 2017, S. 71)

Leerstand seit (geschätzte Jahre)	Wohn-/Geschäftseinheiten (geschätzte Anzahl)	Fläche innen (geschätzte Quadratmeter)	Grundstücksfläche (geschätzte Quadratmeter)	Baujahr (geschätztes Alter)
1 Monat	1	< 50 – 70	< 100 – 300	< 25
> 1 Jahr	2	> 70 – 90	> 300 – 500	> 25
> 3 Jahre	> 2	> 90 – 110	> 500 – 700	> 50
> 5 Jahre	> 3	> 110 – 130	> 700 – 900	> 75
> 7 Jahre	> 5	> 130	> 900	> 100

Zunächst erfolgte die Erhebung der Leerstände in den vier Gemeinden am 20. Juli 2021. Dazu wurde das Untersuchungsgebiet vorab auf die zuvor erwähnten zwei wichtigen Kriterien, der Straßenanbindung und der Nähe zum öffentlichen Verkehr, eingegrenzt. Mittels Satellitenbilder des GIS-Steiermark konnten die Gemeinden zuerst in kleinere Untersuchungseinheiten unterteilt werden. So war sichergestellt, dass keine Siedlung oder Straße vergessen, aber auch keine weit abgelegenen Objekte erhoben wurden. Außerdem war es möglich im Vorfeld eine effiziente Route zu überlegen. Diese Festlegung erfolgte in einem ersten Schritt mittels Google Maps (siehe Abbildung 14),

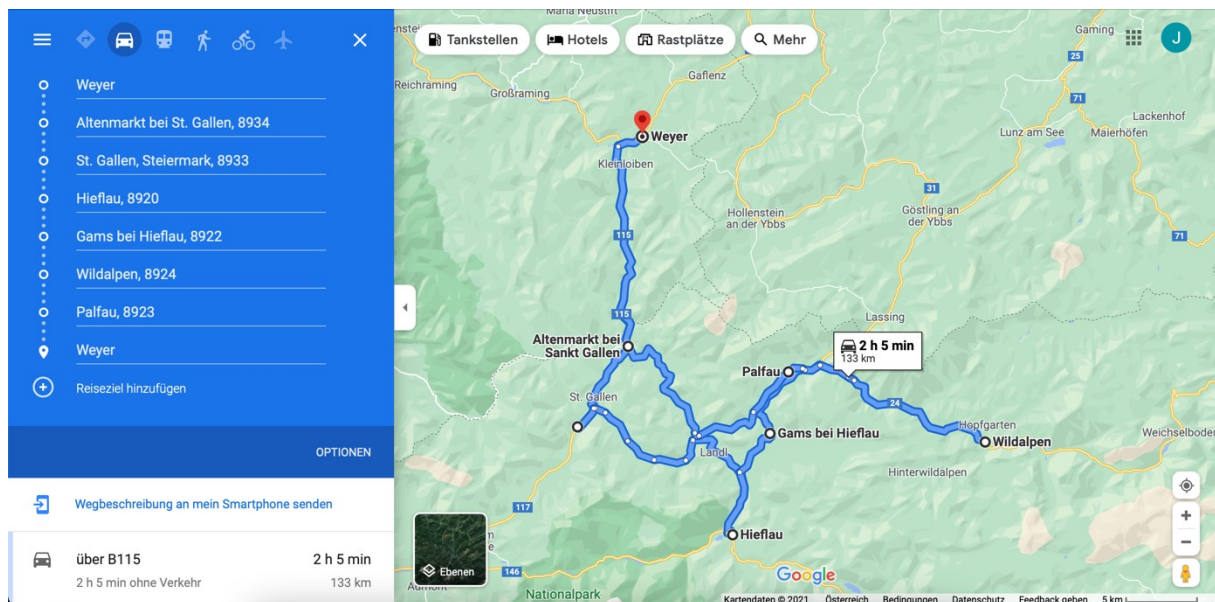


Abbildung 14: Screenshot der Routenplanung für die Strecke der Leerstandserhebung im Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzen (Quelle: Google Maps 2021)

indem die Gemeinden als Haltepunkte eingetragen wurden. So war es möglich, die ungefähre Kilometerzahl und die ungefähre Dauer der Route einzuschätzen. Am 20. Juli 2021 startete die Erhebung um 08:30 Uhr von Weyer, Oberösterreich aus und führte in die erste Gemeinde Altenmarkt bei Sankt Gallen. Der weitere Weg war dann von Sankt Gallen, nach Landl bis zum Ortsteil Hieflau und wieder zurück nach Landl. Von Landl aus ging über den Ortsteil Gams bis nach Wildalpen und dann wieder zurück nach Landl in den Ortsteil Palfau bis Großreifling, um schließlich zurück nach Altenmarkt bei Sankt Gallen zu gelangen. Die Erhebung konnte an einem Tag mittels privatem PKW, ausgestattet mit Erhebungsbögen und Kamera durchgeführt werden. Diese erste Erhebung der Leerstände basierte hauptsächlich auf einer rein visuellen Erfassung leerstehender Gebäude. Andeutungen für einen Leerstand (siehe Definition der vorliegenden Arbeit in Kapitel 2.2) waren beispielsweise fehlende Mülltonnen, fehlende Namensschilder und augenscheinlich verwilderte Gärten oder/und Häuser (vgl. Spehl 2011, S.30). Teils ließen sich Anwohner und Anwohnerinnen vor Ort um Auskunft bitten.

Diese quantitativen Erhebungen konnten in einem vorab erstellten Erhebungsbogen (Erhebungsbogen siehe Anhang) festgehalten werden. Jedem erfassten Objekt galt ein Erhebungsbogen in dem die genaue Lage, die genaue Uhrzeit, die zuvor in Tabelle 1 erwähnten Kategorien und weitere Anmerkungen erfasst wurden. Pro Ort ließ sich eine Leerstands-ID zuordnen, wobei die ID mit dem jeweiligen Anfangsbuchstaben der Gemeinde begann,

so zum Beispiel ein „W“ für die in der Gemeinde Wildalpen erhobenen Leerstände. Diese ID setzte sich aus dem Buchstaben der Gemeinde und einer fortlaufenden Zahl zusammen, beispielsweise „W_1“. So konnte von Beginn an sichergestellt werden, dass alle erhobenen Informationen und die zugehörigen Fotos nur für je eine Leerstands-ID galten. Andererseits konnten die Erhebung in einem Feldbuch bzw. Forschungstagebuch festgehalten werden, wobei der genaue Ort und die Uhrzeit zur jeweiligen Leerstands-ID notiert wurden. Ein Feldbuch dient prinzipiell der Dokumentation und „[...] der laufenden Aufzeichnung von Informationen und Gedanken“ (Kruker und Rauh 2016, S. 47). Ferner ließen sich die gefahrenen Kilometer in den einzelnen Gemeinden anhand des Kilometerstandes des Autos ablesen. Zum Schluss diente nach der Erhebung ein „Faktencheck“ der Zusammenfassung, worin die Namen der Gemeinden, die Dauer der Erhebung, in welcher Gemeinde die wenigsten und in welcher die häufigsten Leerstände bestanden, sowie sonstige Anmerkungen notiert wurden. Die subjektive Wahrnehmung und ein Fazit zu dieser Erhebung konnten ebenso darin festgehalten werden (gesamtes Feldtagebuch siehe Anhang).

Die anschließende Auswertung bzw. Erfassung der erhobenen Leerstände erfolgte mittels Übertragung der analogen Daten und Informationen in ein Excel-Dokument. Dies eignete sich besonders gut, da die einzelnen Zellen die einzelnen Kategorien darstellten. Auch die Fotos der gesamten Erhebung (einzelne Gebäude, Streckendokumentation, etc.) konnten digital sortiert und dem jeweiligen Leerstand mittels der zugehörigen Leerstands-ID zugewiesen werden.

3.2 Experteninterviews

Nach den quantitativen Erhebungen fanden qualitative Interviews mit den Experten und der Expertin der jeweiligen Gemeinde, vertreten durch die Bürgermeister und die Bürgermeisterin, statt. Die Interviews wurden leitfadengestützt, semistrukturiert und teilstandardisiert durchgeführt (Leitfaden siehe Anhang). Dadurch ließen sich allgemeine, als auch spezifische Fragen beantworten und es ermöglichte eine vorgegebene Abfolge einzuhalten, aber auch Platz für sonstige Anmerkungen zu lassen. „Leitfadengestützt“, „semistrukturiert“ und „teilstandardisiert“ geben hierbei die Interviewbreite und -tiefe an. So bedeutet die Semi- oder auch Teilstrukturierung eines Interviews „[...]“, dass es eine vorgesehene Abfolge gibt, die aber Spielräume offenlässt“ (Kruker und Rauh 2016, S. 64). Es geht dabei darum, wie stark das Thema im Voraus in einzelne Teilthemen untergliedert wird oder eben nicht. Die Standardisierung stellte sicher, dass die Befragten „[...] die genau gleichen Fragen gestellt [...]“ (Kruker und Rauh 2016, S. 64) bekommen. Die Teilstandardisierung bedeutet in diesem Fall, dass die Mehrheit der Fragen allen Interviewpartnern und Interviewpartnerinnen gestellt wurde, nichtsdestotrotz ließen sich auch, je nach Gemeinde, spezielle Fragen beantworten. „Je nach Strukturierung und Standardisierung wird mit einem Fragebogen oder einem Leitfaden gearbeitet [...]“ (Kruker und Rauh 2016, S. 64). In der vorliegenden Arbeit war es möglich hauptsächlich offene Fragen zu stellen, da jede Gemeinde in ihrer Struktur individuell ist und somit Anmerkungen der einen, nicht auf die andere Gemeinde umgelegt werden können. Das Experteninterview ist vor allem zu Beginn, wie auch in dieser Forschungsarbeit, hilfreich um einen Überblick über die Situation zu erhalten. Diese Art des Interviews wird meist als Einzelinterview abgehalten, wie auch im vorliegenden Fall. Wichtig beim Experteninterview ist eine gute Vorbereitung und währenddessen ein kritisches Nachfragen um möglichst viele Einblicke in die Sicht des/der Experten/Expertin zu erhalten. Die Experteninterviews fanden im jeweiligen Gemeindeamt statt, sodass sich eventuell falsch oder nicht erhobene Leerstände noch an diesem Tag ausscheiden bzw. erheben ließen. Die Experteninterviews konnten mit dem Einverständnis der jeweiligen Person, in Form einer Tonaufnahme aufgezeichnet werden. Zusätzlich war es möglich Notizen in Form von Stichworten zu den einzelnen Fragen während der Interviews zu notieren.

Bei den vier durchgeführten Experteninterviews ging es vor allem darum, einen detaillierteren Einblick in die Leerstandssituation der jeweiligen Gemeinden zu erhalten. In Summe wurden diese vier Experteninterviews für die Dauer von jeweils 30 Minuten durchgeführt, das erste davon in Altenmarkt bei Sankt Gallen am 23. Juli 2021 um 09:00 Uhr. Das zweite Interview fand in Wildalpen am 13.08.2021 um 09:00 Uhr und das dritte Interview mit dem Bürgermeister aus Sankt Gallen fand am 23.08.2021 um 09:00 Uhr statt. Als letztes der vier Interviews fand das mit dem Bürgermeister aus Landl am 24.09.2021 um 08:30 Uhr statt. Zu Beginn des jeweiligen Experteninterviews ließen sich die erhobenen Leerstände gemeinsam mit den Experten und der Expertin abklären, um falsch erfasste Objekte aus den erhobenen Daten zu entfernen. Diese Abklärung erfolgte zusätzlich in Abstimmung mit dem Zentralen Melderegister, wodurch es möglich war sicherzustellen, dass an den betreffenden Adressen keine Personen gemeldet waren.

Die Auswertung der durchgeführten Experteninterviews erfolgte in einem ersten Schritt mittels Transkription der Tonaufnahmen der einzelnen Interviews. Mit dieser Verschriftlichung wurde die Basis zur Auswertung anhand der qualitativen Inhaltsanalyse geschaffen. Für die vorliegende Arbeit fand die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (vgl. Mayring 2002, S. 114 f.) Anwendung. Da es ein strukturiertes, qualitatives und regelgeleitetes Verfahren ist, welches sich für die Auswertung textbasierter Daten eignet, wurde es für diese Arbeit ausgewählt (vgl. methodenzentrum.ruhr-uni-bochum.de, 2021). Bei dieser Methode handelt es sich um eine kodierende Auswertung, welche zum Ziel hat, das jeweilige Datenmaterial in Kategorien zu ordnen. Es kann dabei einerseits deduktiv, andererseits induktiv gearbeitet werden – in dieser Forschungsarbeit wurde deduktiv als auch induktiv gearbeitet. Für die vorliegende Arbeit war diese Auswertung gut geeignet, da sich damit methodenintegrative Ansätze auswerten und analysieren ließen. „Die theoriegeleitete Kategorienbildung geht so vor sich, dass nach der ersten passenden Textstelle gesucht wird, die zur Definition einer Kategorie passt, weitere passende Textstellen werden dieser Kategorie zugeordnet. Eine weitere Textstelle, die zwar der Definition einer Kategorie entspricht, jedoch nicht zu den bereits herausgegriffenen Texten passt, bildet eine neue Kategorie. Nach einem Teil des Materialdurchgangs, wenn die Bildung neuer Kategorien sich erschöpft, wird das Kategoriensystem überarbeitet, das heißt, auf logische Konsistenz hin überprüft“ (Kruker und Rauh 2016, S. 80). Zur vertiefenden Erklärung dieser Auswertung sei noch

Folgendes angemerkt: „Kategorien werden meistens auch als Codes, manchmal als Keywords oder als Schlagwörter bezeichnet; gleichgültig wie die Bezeichnung lautet, die Funktion für die Analyse ist im Prinzip immer die gleiche: Die Codes sollen das Datenmaterial organisieren und systematisieren“ (maxqda.com 2021). Die Auswertung der Experteninterviews der vorliegenden Arbeit konnte mithilfe der Software „MaxQDA“ vorgenommen werden. Nach einer ersten Einführung in die Software wurde für diese Arbeit ein sogenanntes „Projekt“ erstellt und als die Datei „Analyse_Expert*inneninterviews“ abgespeichert. Um dieses Verfahren durchzuführen, mussten anschließend die Transkripte hochgeladen werden (siehe Abbildung 15). Bei der Erstellung des Leitfadens für die Experteninterviews konnten vorab bereits erste Codes anhand der theoretischen Grundlagen des Forschungsthemas gebildet werden.

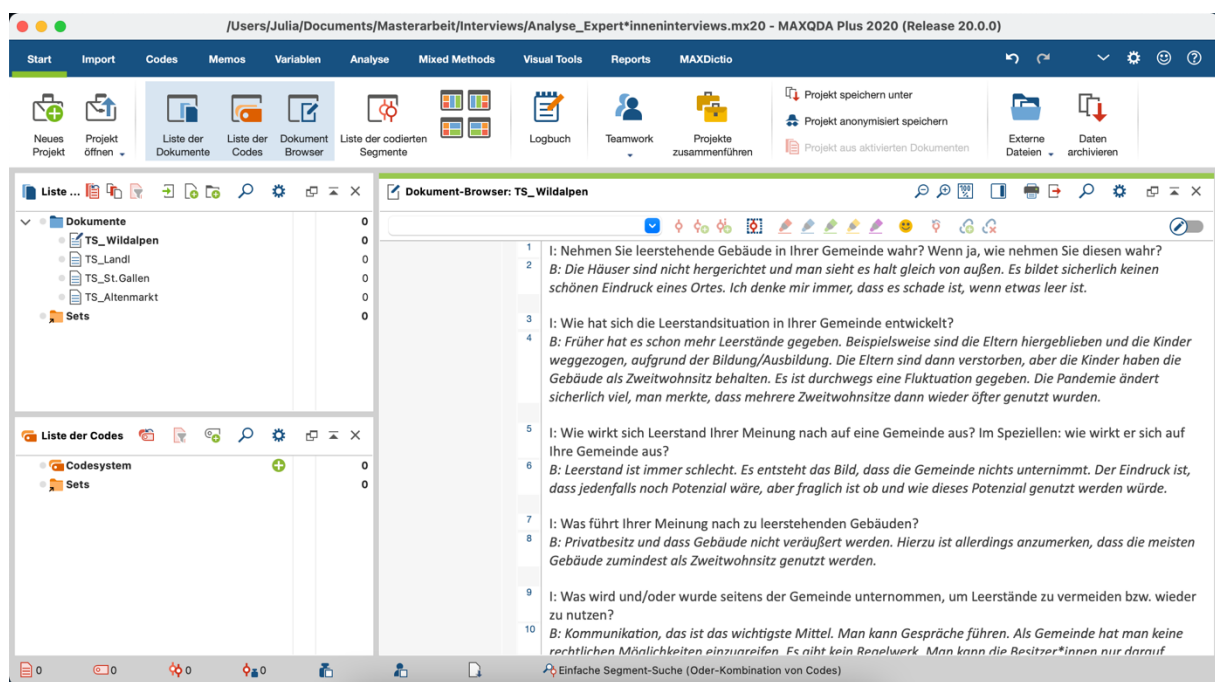


Abbildung 15: Screenshot der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring mittels der Software MaxQDA (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Ziel dieser Analyse war die Zusammenfassung und Auswertung des Gesagten. Hierbei half das Programm, da es damit möglich war die Erstellung von Codes und Subcodes vorzunehmen. Dadurch konnten die Aussagen der Experten und der Expertin bestimmten Themen, hier „Codes“, zugeordnet werden und demnach auch die Relevanz der einzelnen Codes einer Bewertung unterzogen werden. Nach dem Erstellen des „Projektes“ für diese Forschungsarbeit und dem Hochladen der Transkripte, wurden die vorab gebildeten

Codes übertragen. Die Transkripte konnten dahingehend analysiert werden, ob sich einzelne Textpassagen bestehenden Codes zuordnen ließen. Den einzelnen Codes wurden zur besseren Zuordenbarkeit Farben zugeteilt, um spätere Auswertungen zu simplifizieren. Nach einer ersten groben Analyse der Transkripte konnten die Codes und Subcodes finalisiert werden, um im Anschluss daran die gesamten Verschriftlichungen durcharbeiten. Die Codes samt Subcodes die sich bei dieser qualitativen Inhaltsanalyse herauskristallisierten, finden sich in folgender Tabelle 2, welche direkt von MaxQDA heruntergeladen werden konnte.

Tabelle 2: Übersicht der Codes und Subcodes der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Liste der Codes	
Codesystem (Code inkl. Subcodes)	
	Nutzungsmöglichkeiten
	Firmenstandorte
	Gasthaus/Lokal
	NaturparkResort Gesäuse
	Unterkünfte
	Handlungen der Gemeinde
	Sonstige Unterstützung
	Finanzielle Unterstützung
	Kommunikation
	künftige Entwicklungen
	Schaffung von Arbeitsplätzen
	positive demographische Entwicklungen
	touristische Inwertsetzung
	Belebung der Orte
	Akteur*innen
	Gemeinde
	private Besitzer*innen
	Ursachen von Leerstand
	Zweitwohnsitz (nur zeitweise bewohnt)
	demographische Entwicklungen
	öffentliche Besitzer*innen
	Erbschaften; Rechtliches
	Privatbesitz; keine Veräußerung
	Leerstandsentwicklung
	gleichbleibend
	mehr Leerstände
	weniger Leerstände
	Wahrnehmung
	negativer Eindruck der Gemeinden
	negativer Eindruck von Außen

3.3 Kartierung

Die Leerstandserhebung in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten erfolgte in einem vorab festgelegten Gebiet. Aufgrund der Kriterien, welche ein künftiger Betrieb des NaturparkResorts Gesäuse aufweisen soll wurde das zu untersuchende Gebiet, wie vorhin in Kapitel 3.1 genauer erläutert, eingegrenzt.

Grundsätzlich dient eine Karte bzw. die Kartographie „der graphischen Darstellung von Beobachtungs- und Forschungsergebnissen“ (vgl. Heissler 1962, S. 7). Für die vorliegende Forschung ist die thematische Karte von Interesse, denn aus dieser Sicht soll eine Karte dazu dienen, die erforschten Daten in anschauliches Bildmaterial zu verarbeiten und wiederzugeben. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts machte sich die Kartographie in „ständig zunehmendem Maße mit der Wiedergabe aller Erscheinungen“ vertraut, sodass Inhalte wiedergegeben werden können, „die in irgendeiner Weise räumlich gebunden sind und in Beziehung zu ihrer Umgebung gebracht werden können“ (vgl. Heissler 1962, S. 185). Heissler erläutert die thematische Kartographie weiter: „Während die topographischen Karten ein möglichst vollständiges Bild der Landschaft bringen und somit für die verschiedensten Zwecke verwendet werden können, hebt die thematische Karte einzelne ‚Tatsachen und Erscheinungen der Landschaft, dingliche Befunde der verschiedenen Naturreiche oder der wirtschaftlichen und siedelnden Tätigkeit des Menschen oder der politischen Verhältnisse‘ hervor und lässt die topographische Bezugsgrundlage zurücktreten“ (Heissler 1962, S. 185). Bei dieser Art der Kartographie wird ein bestimmtes Thema, hier in der vorliegenden Arbeit das Thema Leerstand, untersucht, behandelt und dadurch in der Karte besonders hervorgehoben. Im Fall dieser Arbeit handelt es sich bei den Karten um eine Kombination aus primären Quellenkarten, welche direkte Beobachtungen objektiv wiedergeben, und aus Interpretationskarten, welche Sachverhalte bewerten und oftmals neu zusammenfassen. Die Karten spiegeln die quantitativ erhobenen Leerstände und die qualitativ durchgeführte Auswertung dieser wider.

Mehrere Methoden sind bei der thematischen Kartographie möglich. Einerseits die qualitative, andererseits die quantitative Methode. Die qualitative Methode beschreibt Heissler wie folgt: „Wenn ein Gegenstand oder eine Erscheinung nur nach der Tatsache des Vorhandenseins beurteilt oder nach Eigenschaften unterschieden wird, spricht man von der

qualitativen Methode der kartographischen Darstellung. Die Karte gibt lediglich Auskunft über die, je nach dem gewählten Maßstab, mehr oder weniger genaue Lage des Dargestellten, nicht aber über seine Bedeutung. Einzelne Objekte geringer Ausdehnung werden durch Punkte oder Signaturen wiedergegeben.“ (Heissler 1962, S. 187). Bei der quantitativen Methode der Kartographie hingegen werden die Objekte zusätzlich zu ihren Eigenschaften auch noch nach ihrer Bedeutung, z.B. Größe, Anzahl, usw., verschiedenartig und dargestellt. Laut der Darstellungsmethode nach der absoluten Methode, werden Erscheinungen, Objekte und Gegenstände, zusammengefasst die erhobenen Daten, dabei durch bestimmte Zeichen nach der absoluten Anzahl dargestellt. „Die einfachste Möglichkeit besteht darin, jedes einzelne Objekt durch einen Punkt auszudrücken und diesen lagerichtig in die Karte einzutragen“ (Heissler 1962, S. 189 f.).

In diesem Fall wird nicht jeder Leerstand der vier Gemeinden erfasst, da zuvor eine Eingrenzung des Gebietes vorgenommen wurde (siehe Kapitel 3.1). Wie unter Kapitel 3.1 bereits erwähnt, ließ sich das abzufahrende Gebiet mittels Satellitenbilder und Google Maps genauer inspizieren und einteilen. Anhand der Dokumentationsunterlagen der Leerstände konnte die genaue Position für die weiteren Forschungen festgehalten werden. Zudem dienten geocodierte Fotos zur späteren Standortbestimmung. Das zu untersuchende Gebiet konnte dadurch in einem ersten Schritt auf ein Teilgebiet eingeschränkt werden. Weiters kommt hinzu, dass das Forschungsinteresse darin bestand die geeignetsten Gebäude für eine neuerliche, in diesem Fall touristische, Nutzung herauszufiltern und weiter zu kategorisieren. Nachstehend, in Tabelle 3, werden die Kategorien des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten aufgelistet, welche Grundlage für das LEADER-Projekt 2014-2020 waren.

Tabelle 3: Kategorisierung der Leerstände als potenzielle NaturparkResort Gesäuse-Standorte seitens des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten (Quelle: Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten 2021)

Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
<ul style="list-style-type: none"> • muss im Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten und/oder Tourismusregion Gesäuse (zusätzlich Gemeinde Admont und Ardning) liegen • sollte eine Anbindung an öffentliche Straße/Verkehrsnetz haben • muss (theoretisch) zum Kauf möglich sein • sollte nicht für anderwärtige Zwecke in den nächsten 3 Jahren bereits verplant 	<ul style="list-style-type: none"> • relativ zentral gelegen sein • Infrastruktur vorhanden • eine öffentliche Verkehrsanbindung haben • Grünfläche und Ausblick haben 	<ul style="list-style-type: none"> • Betten, Zimmer und/oder Appartements bereits vorhanden

Diese Kategorisierung des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten wurde für die vorliegende Forschungsarbeit als Basis herangezogen und überarbeitet. Denn die Kategorie 1 des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten diene in der vorliegenden Arbeit grundsätzlich der Eingrenzung des zu untersuchenden Gebietes. Darüber hinaus wurden sie neu geordnet; demnach eignet sich Kategorie 1 „besonders gut“, Kategorie 2 „sehr gut“ und Kategorie 3 „gut“ zur neuerlichen Nutzung für ein NaturparkResort Gesäuse. Diese Potenzialanalyse der erhobenen Leerstände folgt der Zuordnung der erhobenen Daten zu den dargestellten Kategorien in Tabelle 4 und ließ sich mittels Microsoft Excel auswerten. Die erstellten Übersichtskarten zu dieser Thematik enthalten einerseits alle erfassten Leerstände und ferner die Leerstände, die sich nach drei Kategorien aufgeteilt „besonders gut“, „sehr gut“ oder „gut“ für eine neuerliche Nutzung eignen. Dem folgen die drei neuen überarbeitete Kategorien, welche in der nachstehenden Tabelle 4 aufgelistet werden und wonach die Karten erstellt werden konnten.

Tabelle 4: Kategorisierung der Leerstände der geeignetsten, potenziellen NaturparkResort Gesäuse-Standorte (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
Besonders gute Eignung	Sehr gute Eignung	Gute Eignung
<ul style="list-style-type: none"> • Kein oder geringer Renovierungsbedarf • Mind. 2 Wohneinheiten • Zentrale Lage • Frei- und Grünflächen • Verfügbarkeit (Kauf oder Miete) • Parkplätze 	<ul style="list-style-type: none"> • Kein oder geringer Renovierungsbedarf • Mind. 1 Wohneinheit • Zentrale Lage • Frei- oder/und Grünflächen • Verfügbarkeit (Kauf oder Miete) 	<ul style="list-style-type: none"> • Mind. 1 Wohneinheit • Verfügbarkeit (Kauf oder Miete)

Leerstände der Kategorie 1 eignen sich besonders gut zur neuerlichen Nutzung, da kein oder nur geringer Bedarf an Renovierung des Gebäudes besteht. Das Gebäude verfügt über mindestens zwei Wohneinheiten und befindet sich in zentraler Lage. Außerdem verfügt es über Frei- und Grünflächen und steht zum Verkauf oder wird vermietet. Als weiterer Punkt werden in dieser Kategorie „Parkplätze“ angeführt, da dies den Urlaubenden, die zumeist auf Autos als Reisemittel angewiesen sind, die Anreise und das Abstellen der Autos erleichtert. Leerstehende Gebäude der Kategorie 2 eignen sich sehr gut zur neuerlichen Nutzung, aufgrund des geringen oder fehlenden Renovierungsbedarfs. Es besteht mindestens eine Wohneinheit, welche in zentraler Lage liegt. Das leerstehende Gebäude verfügt zudem über eine Frei- oder/und Grünfläche und steht zum Verkauf oder zur Miete. Leerstände der Kategorie 3 eignen sich gut zur neuerlichen Nutzung, da sie über mindestens eine Wohneinheit verfügen und zum Verkauf oder zur Miete stehen. Alle übrigen erfassten Leerstände erfüllen die grundlegenden Kriterien des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurz (siehe Tabelle 3), wie etwa die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

3.4 Analyse, Auswertung und Aufbereitung der Tourismusdaten

Im ersten Teil der Arbeit, vor allem unter Kapitel 2.3 wird erwähnt, dass der Tourismus im ländlichen Raum eine bedeutende Rolle hat. Weiters wird argumentiert, dass diese Sparte zunehmend an Bedeutung gewinnen wird, da andere Formen der Erwerbstätigkeit (z.B. Landwirtschaft, Produktion, o.Ä.) im ländlichen Raum seit der Industrialisierung an Bedeutung verlieren (vgl. Henkel 2020, S. 217). Es wird angenommen, dass das Verlangen nach Erholung, Erlebnis und Natur in der Gesellschaft weiter steigen wird, ebenso wie die Sehnsucht nach authentischen Unterkünften. Im Rahmen dieser Forschung, wurden daher auch die Tourismusdaten der vier betreffenden Gemeinden, Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen gesichtet. Hierzu konnten die Daten vom Land Steiermark herangezogen, geordnet und analysiert werden. Von Forschungsinteresse war die Entwicklung der Betten- und Nächtigungszahlen von 1980 bis 2020. Besonders anzuführen ist hierbei die Corona-Pandemie, welche aufgrund diverser Restriktionen des Bundes die Zahlen im Jahr 2019 zumeist sinken ließen.

Zuerst wurden die notwendigen Daten vom Land Steiermark gesammelt, um diese anschließend mithilfe von Microsoft Excel nach Gemeinden, Jahr und Kategorie (Betten und Nächtigungen) zu ordnen. Danach ließ sich ein Liniendiagramm der Gemeinden und der beiden Kategorien erstellen, um die Entwicklung der Betten- und der Nächtigungszahlen von 1980 bis 2020 zu veranschaulichen. An dieser Stelle spielt, wie bereits erwähnt, die seit 2019 anhaltende Corona-Pandemie eine durchaus bedeutende Rolle. erinnert wird dabei an den eingangs erwähnten Wandel im ländlichen Raum und im Tourismus – Sehnsucht nach Erholung, Erlebnis und Natur spielen hierbei eine wichtige Rolle. In Zeiten von Lockdowns und anderer räumlicher und sozialer Einschränkungen liegt die Annahme nahe, dass der Wunsch danach noch stärker werden wird.

4 Ergebnisse

In der vorliegenden Forschungsarbeit wurden drei zugrundeliegende Fragen gestellt. Um diese zu beantworten wurde der Leerstand erhoben, Experteninterviews geführt, Kartierungen vorgenommen sowie die relevanten Tourismusdaten analysiert und aufbereitet. Im Folgenden werden die Ergebnisse gegliedert nach den drei Forschungsfragen, beginnend bei der Ersten, dargestellt und erläutert.

4.1 Leerstände in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten

Die erste Forschungsfrage fragte nach einem Status-Quo der bestehenden Leerstände in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten. Formuliert wurde sie wie folgt: „Wie stellt sich die Leerstandssituation in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten aktuell dar? Wie viele leerstehende Gebäude gibt es?“

Zunächst erfolgte, wie in Kapitel 3.1 genauer beschrieben, eine Erhebung des vorhandenen Leerstandes in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten. In die Zählung konnten ausschließlich leerstehende Gebäude aufgenommen werden, welche in geeigneter Lage für einen potenziellen Standort für ein NaturparkResort Gesäuse lagen.

Gesamt ließen sich am 20. Juli 2021 in allen vier Gemeinden 29 Leerstände in geeigneter Lage für eine touristische Revitalisierung erheben (siehe Tabelle 3). Im Zuge der anschließenden Experteninterviews war es möglich diese gemeinsam mit den Bürgermeistern und der Bürgermeisterin abzuklären. Letztlich ergab die Erhebung nach Einbezug der Abklärungen mit den Experten und der Expertin gesamt 28 Leerstände im Untersuchungsgebiet. Davon entfielen 5 Leerstände auf die Gemeinde Altenmarkt bei Sankt Gallen und 14 auf die Gemeinde Landl. In der Gemeinde Sankt Gallen fanden sich 5 Leerstände und in Wildalpen waren 4 Gebäude zum Zeitpunkt der Erhebung leerstehend. Nachfolgende Tabelle, Tabelle 5, gibt einen Überblick über die gesamt erhobenen Leerstände und die Leerstände pro Gemeinde.

Tabelle 5: Übersicht der Ergebnisse der Leerstandserhebung vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Ergebnisübersicht der Erhebung von Leerständen in geeigneter Lage zur touristischen Revitalisierung vom 20.07.2021	
Altenmarkt bei Sankt Gallen	5
Landl	14
Sankt Gallen	5
Wildalpen	4
Gesamt erhobene Leerstände	28

Um einen tieferen Einblick in die Thematik Leerstand in den einzelnen Gemeinden zu erhalten, wurden Experteninterviews durchgeführt. Dies geschah pro Gemeinde einzeln und jeweils für die Dauer von rund 30 Minuten. Der genaue Ablauf der Experteninterviews wird in Kapitel 3.2 dargelegt. Zu zwei Themenblöcken wurden die Fragen gestellt – einerseits zu Leerstand im Allgemeinen und zur Situation in der jeweiligen Gemeinde, sowie persönliche Eindrücke. Andererseits konnten die Meinungen zu einer potenziellen Nutzung der Leerstände als NaturparkResort Gesäuse im zweiten Themenblock erfragt werden. Der zugrundeliegende Leitfaden der Experteninterviews findet sich zur Gänze im Anhang. Die Auswertung der Experteninterviews zu den Themen Leerstand und NaturparkResort Gesäuse erfolgte anhand der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring. Dazu mussten die Transkripte der Experteninterviews als je eine Datei pro Gemeinde in die Software „MaxQDA“ hochgeladen und die Auswertung nach der Codierung vorgenommen werden. In folgender Tabelle 6 ist ersichtlich wie viele Codes gesamt und wie viele pro Gemeinde vergeben wurden. Gesamt konnten 200 Codes vergeben werden, davon 53 für die Gemeinde Wildalpen, als auch die Gemeinde Landl. Im Dokument der Gemeinde Sankt Gallen ließen sich gesamt 39 Codes vergeben und 55 Codes im Dokument der Gemeinde Altenmarkt bei Sankt Gallen.

Tabelle 6: Übersicht der Dokumente der Transkripte und der Häufigkeiten der zugeordneten Codes (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Liste der Dokumente	#
Dokumente	200
TS_Wildalpen	53
TS_Landl	53
TS_St.Gallen	39
TS_Altenmarkt	55

Die folgende Darstellung (Tabelle 7) gibt einen tieferen Einblick in die vergebenen Codes und deren Subcodes. Es wurden 7 Codes erstellt mit je maximal 5 Subcodes. In der Tabelle sind zudem die Häufigkeiten der einzelnen Codes und Subcodes ersichtlich. Aus dieser Auswertung geht hervor, dass der Code „Handlungen der Gemeinde“ am häufigsten zugeteilt wurde. An zweiter Stelle standen die „Ursachen von Leerstand“, an dritter Stelle die „Wahrnehmung“ und an vierter Stelle die „künftigen Entwicklungen“. Ebenso konnten die „Nutzungsmöglichkeiten“ im Zuge des Experteninterviews erfragt werden. Die Codes „Akteur*innen“ und „Leerstandsentwicklung“ bildeten laut der Auswertung nach Mayring das Schlusslicht.

Tabelle 7: Übersicht der vergebenen Codes und Subcodes und deren Häufigkeiten (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Liste der Codes	Häufigkeit
Codesystem	200
Nutzungsmöglichkeiten	26
Firmenstandorte	4
Gasthaus/Lokal	2
NaturparkResort Gesäuse	4
Unterkünfte	3
Handlungen der Gemeinde	58
Sonstige Unterstützung	6
Finanzielle Unterstützung	9
Kommunikation	14
künftige Entwicklungen	28
Schaffung von Arbeitsplätzen	2
positive demographische Entwicklungen	4
touristische Inwertsetzung	4
Belebung der Orte	4
Akteur*innen	8
Gemeinde	0
private Besitzer*innen	4
Ursachen von Leerstand	38
Zweitwohnsitz (nur zeitweise bewohnt)	3
demographische Entwicklungen	3
öffentliche Besitzer*innen	1
Erbschaften; Rechtliches	7
Privatbesitz; keine Veräußerung	5
Leerstandsentwicklung	8
gleichbleibend	1
mehr Leerstände	0
weniger Leerstände	3
Wahrnehmung	34
negativer Eindruck der Gemeinden	11
negativer Eindruck von Außen	6

Aus den Experteninterviews ging hervor, dass Leerstände negativ wahrgenommen werden. Sehr oft wird dabei das Adjektiv „schade“ – es wurde mehrmals erwähnt, dass sie es als schade empfinden, wenn in einem Ort Leerstände bestehen. Alle haben erwähnt, dass Leerstände für Außenstehende ein negatives Erscheinungsbild des Ortes darstellen.

Die Entwicklung der Leerstandssituation in den einzelnen Gemeinden hat sich durchwegs so dargestellt, dass laut den Aussagen der Experten und der Expertin bereits mehr leerstehende Gebäude bestanden. Es wurde erwähnt, dass leerstehende Gebäude (vor allem Einfamilienhäuser) meist großes Interesse erwecken und, sofern der Zustand der Gebäude gut ist, diese in den meisten Fällen sehr schnell wieder veräußert werden.

Aus den Gesprächen ging hervor, dass die meisten Leerstände nicht in öffentlichem Besitz waren. Die Experten und die Expertin erwähnten an dieser Stelle die Zweitwohnsitze, welche die meiste Zeit des Jahres leer standen, trotzdem hin und wieder einer Nutzung unterzogen wurden. Die Corona-Pandemie änderte in dieser Hinsicht vieles, da in den Gemeinden beobachtet werden konnte, dass die Zweitwohnsitze durch Homeoffice wieder vermehrt Nutzung fanden.

Die Experten und die Expertin waren einstimmig der Meinung, dass sich Leerstände nicht positiv auf die Gemeinde auswirken. Sie meinten, dass das Bild erweckt wird, dass die Gemeinde nichts dagegen unternimmt. In diesem Zusammenhang wurde erwähnt, dass seitens der Gemeinde meist wenig, bis keine Handhabe aufgrund des fehlenden rechtlichen Reglements besteht. Das Ortsbild leidet, laut der Meinung der Experten und der Expertin, am meisten darunter.

Übereinstimmend ließ sich die Frage nach den Ursachen für leerstehende Gebäude beantworten – der Privatbesitz und die Nicht-Veräußerung galten als Hauptgrund für die zum Teil zahlreich bestehenden Leerstände. Aus den Erfahrungen der Experten und der Expertin gingen Themen wie „komplizierte Grundbucheinträge“ und „unklare Erbsituationen“ in diesem Zusammenhang hervor. Darüber hinaus wurde auch die generelle demographische Situation in den Gemeinden des Untersuchungsgebietes erwähnt und dass diese nicht für eine positive Entwicklung hinsichtlich der Leerstände sprechen würde.

Bei der Frage nach den Handlungsmöglichkeiten seitens der Gemeinde waren die Meinungen eindeutig: Kommunikation sei das wichtigste Mittel. Alle waren davon überzeugt, dass nur durch klares Kommunizieren der Situation und durch Sensibilisierung der Bevölkerung für diese Thematik, das Ziel die vorhandenen Leerstände wieder zu nutzen, erreicht werden könne. Alle vier Befragten belegten, dass es keine rechtlichen Grundlagen bei Leerständen in Privatbesitz gibt. Demnach wurde mehrmals betont, dass die Gespräche mit den Besitzern und den Besitzerinnen das wichtigste Mittel zum Ziel seien. Finanziell könnten die Gemeinden, so hieß es seitens der Experten und der Expertin, teils unterstützend mitwirken. Diese Mittel seien aber begrenzt. Weiters wurden anderweitige Hilfen, welche seitens der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden könnten, erwähnt – allen voran die Information und Unterstützung bei Behördenwegen und die Unterstützung und Bereitstellung von Hilfsmitteln bei diversen Räumungstätigkeiten.

Mittels den durchgeführten Experteninterviews konnten potenzielle Nutzungsmöglichkeiten aus der Sicht der Gemeinden erfragt werden. Hierzu fiel auf, dass mehrmals (private) Unterkünfte und das NaturparkResort Gesäuse erwähnt wurden. Weiters wurden Gasthäuser oder andere Lokale als mögliche Nutzung erwähnt, welche aus der Sicht der Gemeinden zum Teil fehlen. Die Corona-Pandemie könnte in diesem Bereich etwas bewirken, da erwähnt wurde, dass leerstehende Gebäude als Arbeitsstätten, sogenannte Shared Spaces, genutzt werden könnten. Zudem könnten Wohnungen für die dort Arbeitenden entstehen und so zu einer Belebung der Orte führen, wurde im Gespräch gesagt. Alle vier der Befragten teilten die Meinung, dass die touristische Revitalisierung im Sinne eines NaturparkResorts Gesäuse eine sinnvolle Nutzungsmöglichkeit darstellt. Dabei wurde allerdings angeführt das Angebot und Nachfrage genau beobachtet werden müssten, sodass es nicht zu einem Überangebot an Unterkünften kommt und demzufolge die Unterkünfte, die meiste Zeit erst recht wieder leer stehen. Für eine derartige Revitalisierung denken die Experten und die Expertin, dass die wichtigste Zielgruppe die privaten Besitzer und Besitzerinnen sind. Die Aufgabe der Gemeinde hinsichtlich einer Attraktivierung einer derartigen Nutzung von leerstehenden Gebäuden sahen die Befragten in der Kommunikation und im Bereitstellen von diversen Informationen und Hilfsmitteln. Es erwies sich als wichtig, mit denjenigen Personen in direkten Kontakt zu treten, die ein leerstehendes Gebäude besitzen.

Einstimmig wurde die Meinung nach den möglichen Auswirkungen einer derartigen touristischen Revitalisierung im Sinne des NaturparkResorts Gesäuse geteilt: alle waren sich einig, dass es positive Auswirkungen mit sich bringen würde. Es könnte, so die Experten und die Expertin, eine Belebung der Orte bewirken und mehr Touristen und Touristinnen in die Gemeinden locken. Dies hätte, laut den Befragten zur Folge, dass wieder Gasthäuser und Lokale öffnen könnten und dadurch mehr Infrastruktur, auch für die ansässige Bevölkerung, entstehen könnte. Zudem würden derartige Entwicklungen Arbeitsplätze schaffen und demzufolge zu Bevölkerungszuwachs führen, laut den Experten und der Expertin. Alle waren sich einig, dass eine derartige Nutzung von leerstehenden Gebäuden jedenfalls eine Gegensteuerung zu allen negativen Entwicklungstendenzen in den ländlichen Gemeinden wäre.

4.2 Entwicklung der Betten- und Nächtigungszahlen im Natur- und Geopark Steirische Eisenwurzten von 1980 bis 2020

Die zweite Forschungsfrage beschäftigte sich mit der Entwicklung von Tourismusdaten im Untersuchungsgebiet. Die Forschungsfrage dazu lautete wie folgt: „Wie entwickelten sich die Betten- und Nächtigungszahlen in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten von 1980 bis 2020?“

Abbildung 16 veranschaulicht die Entwicklung der Bettenzahlen in den vier Gemeinden Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen. An dieser ist zu erkennen, dass die Gemeinden Landl und Wildalpen die deutlich Führenden bei der Anzahl der Betten waren. Altenmarkt bei Sankt Gallen hielt ein konstantes Level bei der Anzahl von Betten mit Höchststand an 91 Betten im Jahr 1987 und niedrigster Anzahl im Jahr 2010 mit 36 Betten. Die Gemeinde Landl wies im Jahr 1998 den Höchststand an Betten mit 1.455 auf und den niedrigsten Stand mit 440 Betten nur drei Jahre zuvor, im Jahr 1995. Sankt Gallen konnte seit den 1990er Jahren ebenfalls eine Konstante an Betten halten. 1980 hatte Sankt Gallen als Höchststand 412 Betten zur Verfügung und im Jahr 2009 als niedrigster Wert 134 Betten. Die Gemeinde Wildalpen konnte einen Anstieg der Bettenanzahl verzeichnen mit 1.044 Betten im Jahr 2019 als Höchstwert. Hingegen hatte die Gemeinde im Jahr 1985 lediglich 139 Betten zur Verfügung. Ab 1995 verzeichneten die Gemeinden Landl und Wildalpen einen deutlichen Anstieg an Betten. In Landl wurde dieser Anstieg allerdings gefolgt von einem stetigen Rückgang bis zum Jahr 2015, in dem es einen erneuten Anstieg an der Bettenanzahl gab, wobei die Zahl in den darauffolgenden Jahren wieder sank. In der Gemeinde Wildalpen konnte ab 1995 für die Dauer von rund zehn Jahren ein Anstieg der Bettenanzahl verzeichnet werden, worauf ein starker Fall im Jahr 2006 und wiederum ein starker Anstieg im Jahr 2008 folgte. Im Jahr 2006 konnte der Wintertourismus in Österreich generell mehr Zuwachs verzeichnen als der Sommertourismus, weshalb hier die Zahlen fielen. Dieser lässt sich anhand der Zahlen der Betriebe erklären, wonach im Jahr 2005 28 Betriebe und 2006 26 Betriebe bestanden. Insgesamt gingen mit diesen zwei geschlossenen Betrieben 672 Betten verloren. Im darauffolgenden Jahr konnten dann wieder mehr Betten gezählt werden, mit dem Zukommen von drei Betrieben auf gesamt 970 Betten. In Landl gab es eine interessante Entwicklung von 1997 auf 1998 – in diesem Jahr konnten zwei weitere Betriebe geöffnet werden und

so eine hohe Zahl von Betten mitbringen. Die Bettenanzahl veränderte sich in diesem einen Jahr von 1997 auf 1998 um 835 Betten bei nur zwei Betrieben, was demnach bedeutet, dass zwei große Betriebe eröffnet hatten. Sankt Gallen konnte von 1980 für die Dauer von rund 10 Jahren rund 30 Betriebe (1980 fast 40 Betriebe) halten, allerdings fielen diese Zahlen auf rund 20 Betriebe ab den 90er Jahren. Ab dem Jahr 2005 fielen die Betriebszahlen dann unter 20 und deshalb gingen auch die Betten verloren. In Altenmarkt bei Sankt Gallen konnten von 1980 bis 2006 durchschnittlich rund 10 Betriebe gezählt werden. Seit 2006 waren es dauerhaft weniger als 10 Betriebe, wonach auch die Bettenzahl konstant gehalten werden konnte bzw. über die Jahre hinweg stagnierte. Die Entwicklungen in den beiden letzten Jahren waren von besonderem Interesse unter Bezugnahme der Auswirkungen der Corona-Pandemie. Von 2019 auf 2020 verlor die Gemeinde Wildalpen 51 Betten, bei einem Verlust von zwei Betrieben. Altenmarkt bei Sankt Gallen verlor lediglich 3 Betten in diesem Jahr, was demnach ein kleinerer Betrieb gewesen sein muss. Die Gemeinde Landl konnte sogar 185 Betten hinzugewinnen, obwohl laut den Zahlen der Betriebe kein Betrieb hinzukam. Dies könnte daraus resultieren, dass bestehende Betriebe renoviert oder saniert wurden und so die Bettenanzahl gesteigert werden konnte. Sankt Gallen konnte die Bettenanzahl konstant halten und verlor auch keinen Betrieb.

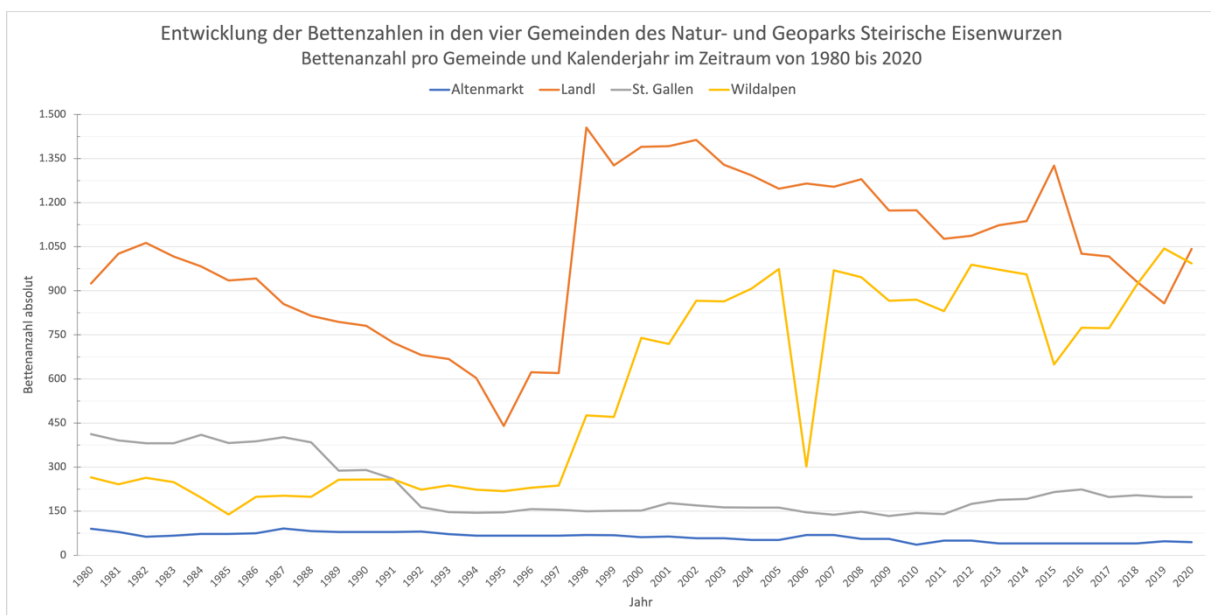


Abbildung 16: Entwicklung der Bettenzahlen in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen von 1980 bis 2020 (Quelle: eigene Darstellung 2021, Daten: Land Steiermark 2021)

In Abbildung 17 wird die Entwicklung der Nächtigungszahlen in den vier Gemeinden dargestellt. Wie auch bei der Bettenanzahl zeigt sich hier, dass die Gemeinden Landl und Wildalpen deutlich mehr Nächtigungen als die anderen beiden Gemeinden zählen konnten. Die Gemeinde Altenmarkt bei Sankt Gallen hatte im Jahr 1980 die meisten Nächtigungen mit 3.051 und im Jahr 2020 die wenigsten mit 542. Die Anzahl der Betriebe wurde von 1980 auf 2020 halbiert, von 90 Betrieben auf 45 Betriebe. Dies resultiert auch darin, dass weniger Betten zur Verfügung standen und demnach weniger Nächtigungen in der Gemeinde anfielen. Landl war mit 50.475 Nächtigungen im Jahr 2002 Spitzenreiter der gesamten Aufzeichnung. Hatte dabei allerdings nicht den Höchststand an Betrieben – der war 1980 mit 143 Betrieben. Die Bettenanzahl war im Jahr 1998 am Höchststand. Das bedeutet, dass in der Zeit von 1998 bis 2002 die Dauer des Aufenthalts gesteigert werden konnte. Weiters war laut den Tourismusdaten das Jahr 2002 mit über 16.000 Ankünften in der Gemeinde das stärkste Jahr. Dies resultiert daraus, dass ab den 90er Jahren die Nachfrage nach Erlebnis im Urlaub gestiegen ist. Neben Wandern und Radfahren, waren ab diesem Zeitpunkt auch andere Arten des Naturerlebnisses gefragt. Landl hatte im Jahr 2014 die wenigsten Nächtigungen mit 32.411. Obwohl vom Tiefstand der Betriebe im Jahr 2012 mit 51 Betrieben sechs Betriebe bis 2014 hinzugewonnen werden konnten, änderte dies nicht die niedrigste Zahl der Ankünfte seit 1996 in Landl mit rund 13.000 im Jahr 2014. Sankt Gallen hatte im Jahr 1980 die meisten Nächtigungen mit 36.484 und die geringsten im Jahr 2006 mit 3.520 Nächtigungen. Dies resultiert daraus, dass im Jahr 1980 die meisten Betriebe in der Gemeinde bestanden und dementsprechend auch die Bettenanzahl am höchsten war. Zudem konnte die Gemeinde in diesem Jahr die meisten Ankünfte für diesen Zeitraum verzeichnen. Von 2005 auf 2006 gingen in Sankt Gallen 16 Betten verloren. Es schlossen in diesem Jahr auch vier Betriebe die Türen. Seit 2017 bestanden nur noch 13 Betriebe in Sankt Gallen, wobei die geringste Zahl an Betten 2009 mit 134 Betten war. Die Gemeinde verlor in den 80er Jahren an Bedeutung aus der Sicht der Nächtigungszahlen, konnte aber von 2006 bis 2019 einen kontinuierlichen Anstieg verzeichnen. Die Gemeinde Wildalpen hatte im Jahr 2002 46.573 Nächtigungen als Höchststand und im Jahr 1980 die wenigsten Nächtigungen mit einer Anzahl von 27.641. Von 2001 auf 2002 konnten zwei Betriebe die Anzahl der Betten um 147 steigern. Auch konnte in diesem Jahr ein Plus an Ankünften von 908 verzeichnet werden. 1980 bestanden die meisten Betriebe mit einer Anzahl von 33. Auch die Betten waren in diesem Jahr nicht am niedrigsten Stand, sondern im Jahr 1985. Allerdings konnten 1980 die geringsten Ankünfte von

rund 6.200 verzeichnet werden, wodurch sich die geringe Nächtigungszahl in diesem Jahr erklärt. Mit Ausnahme der Gemeinde Landl mussten die anderen drei Gemeinden einen Verlust an Nächtigungen von 2019 auf 2020 hinnehmen. Landl konnte sogar 4.238 Nächtigungen hinzuzählen. Den höchsten Verlust im ersten Jahr der Corona-Pandemie musste Sankt Gallen mit 6.628 Nächtigungen weniger als im Jahr 2019 verzeichnen.

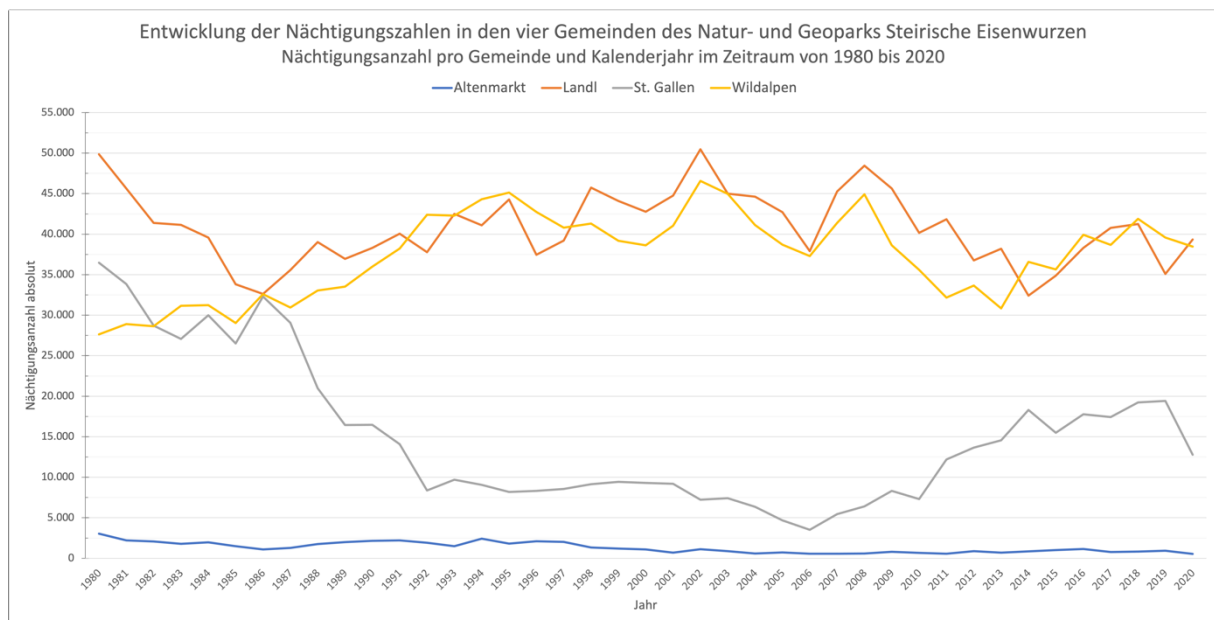


Abbildung 17: Entwicklung der Nächtigungszahlen in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen von 1980 bis 2020 (Quelle: eigene Darstellung 2021, Daten: Land Steiermark 2021)

Eine besondere Rolle hinsichtlich dieser Zahlen und Daten erhält zunehmend die Corona-Pandemie. Hier lässt sich nicht oder nur schwer abschätzen, wie sich diverse Restriktionen auf die Tourismusbranche weiterhin auswirken werden. Unsicherheit der Touristen und Touristinnen ist eines der größten Problemfelder aus der Sicht des Tourismus. „Daher werden uns die extreme Kurzfristigkeit der Buchungen als auch der Wunsch nach sehr flexiblen Stornobedingungen noch weiter begleiten“ (austriatourism.com 2021). Der Wunsch nach einem unbeschwerten, flexiblen Urlaub und mehr Zeit in der Natur zu verbringen, sich dort zu bewegen und zu entspannen wird ansteigen. „Die Tendenzen der vergangenen Jahre haben sich nochmals verstärkt: Das Bedürfnis nach Natur- und Outdoor-Erlebnisse, Luxusangebote als auch Nachhaltigkeit, Gesundheitsbewusstsein und Slow-Travel-Themen [...]“ (austriatourism.com 2021).

„Es bleibt momentan nur abzuwarten, welche Auswirkungen damit verbunden sein werden“ (austriatourism.com 2021). Erste Hochrechnungen der Österreich Werbung (2021) ergeben, dass mit der Sommersaison 2021, welche rund 66,4 Millionen Nächtigungen verzeichnete, die Anzahl um 23,3% gegenüber dem Vorjahr gestiegen ist. Vergleicht man diese Zahlen mit 2019 vor der Pandemie, so sind es um rund 16% weniger Nächtigungen (austriatourism.com 2021).

4.3 Potenzielle Standorte für ein NaturparkResort Gesäuse

Die dritte Forschungsfrage der vorliegenden Arbeit fragte: „Welche der erhobenen leerstehenden Gebäude eignen sich zur Nutzung als NaturparkResort Gesäuse?“

Alle 28 erhobenen Leerstände eignen sich potenziell als Standorte für ein NaturparkResort Gesäuse. Da einige dieser erhobenen leerstehenden Gebäude allerdings nicht zum Verkauf oder zur Miete zur Verfügung stehen oder der Renovierungsbedarf sehr hoch ist, wurde eine Kategorisierung vorgenommen. Die leerstehenden Gebäude ließen sich nach deren Eignung in Kategorie 1 „besonders gut“, Kategorie 2 „sehr gut“ und Kategorie 3 „gut“ unterteilen. Die detaillierten Eigenschaften der einzelnen Kategorien finden sich in Kapitel 3.1 näher erklärt. So konnten die Leerstände, die sich „besonders gut“, „sehr gut“ oder „gut“ für eine touristische Revitalisierung eignen würden, auf einen Blick aufgrund der farblichen Zuordnung in den Kartenausschnitten dargestellt werden. Das Ergebnis aus der Erhebung und der anschließenden Kategorisierung konnte in geeigneten Kartenausschnitten im Maßstab 1 : 5 000 (bzw. für Altenmarkt bei Sankt Gallen 1 : 10 000) veranschaulicht werden. Gesamt ergab dies aus den Erhebungen aller Gemeinden acht Kartenausschnitte. Für Altenmarkt bei Sankt Gallen ergab sich eine Karte (im Maßstab 1 : 10 000), welche in Abbildung 19 dargestellt ist. In Abbildung 20, Abbildung 21, Abbildung 24 und Abbildung 25 werden die vier Kartenausschnitte, der erhobenen Leerstände der Gemeinde Landl gezeigt. Die Leerstände von Sankt Gallen werden in zwei Karten (Abbildung 26 und Abbildung 28) veranschaulicht und für Wildalpen ergab die Erhebung eine Karte, welche in Abbildung 29 zu sehen ist. Grundsätzlich wurden die Leerstände in den Karten als rote Gebäude mit der jeweils zugehörigen Leerstands-ID dargestellt. Diejenigen Leerstände die sich „besonders gut“ für eine touristische Revitalisierung als NaturparkResort Gesäuse eigneten, wurden als grüne Gebäude dargestellt. Die gelben Gebäude sind die Leerstände der Kategorie „sehr gut“ im Hinblick auf die Eignung als potenzieller Standort eines NaturparkResorts Geäuse. Die orangenen Gebäude wiesen ein „gut“ zur Eignung als NaturparkResort Gesäuse auf. Im Folgenden werden die acht Kartenausschnitte der jeweiligen Gemeinden dargestellt und erläutert.

Abbildung 19 zeigt die Karte der Gemeinde Altenmarkt bei Sankt Gallen und das Ergebnis der Leerstandserhebung vom 20.07.2021. Es fanden sich zwei Leerstände der Kategorie 1, ein Leerstand der Kategorie 2 und zwei weitere Leerstände, welche sich zur touristischen Revitalisierung im Sinne eines NaturparkResorts Gesäuse eigneten. Das Kartenbild zeigt, dass die Leerstände in zentraler Lage waren oder/und in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße lagen. Bei den Leerständen „A_2“ und „A_4“ handelte es sich um Einfamilienhäuser, welche sich besonders gut für einen potenziellen Standort eines NaturparkResorts Gesäuse geeignet hätten und somit der Kategorie 1 zugeordnet wurden. Diese verfügten nicht nur über die Nähe zur öffentlichen Straße, sondern auch über eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Weiters hatten diese Gebäude Frei- und Grünflächen und mehr als 2 Wohn- bzw. Geschäftseinheiten. Zudem verfügten diese zwei Objekte über Parkplätze, was die Reisenden in dieser Gegend schätzen würden. Der Leerstand „A_1“ (Abbildung 18) lag sehr zentral unweit eines Nahversorgers. Weiters konnte dieser Leerstand durch die Parkplätze, durch die Anbindung an das Straßennetz und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr überzeugen. Es ließ sich der Kategorie 2 zuordnen, da keine Frei- oder Grünflächen gesichtet werden konnten und hinzukommend der Schwerverkehr direkt vor dem Gebäude auf der Bundesstraße 117 verkehrt. Altenmarkt bei Sankt Gallen hatte abgesehen davon noch zwei weitere Leerstände vorzuweisen: „A_3“ war ein ehemaliges Bauernhaus mit direktem Blick Richtung Gesäuse. Es konnte durch die Lage, die Aussicht, die Größe und damit verbunden die möglichen Zimmer überzeugen. Dennoch war es in Privatbesitz und der Besitzer und die Besitzerin waren an einer Veräußerung nicht interessiert. Hinzukommend wäre der sehr große Renovierungsbedarf eine schwere finanzielle Last für potenzielle Vermieter und Vermieterinnen. Der Leerstand „A_5“ lag unweit des Leerstandes „A_1“ und somit sehr zentral. Die Anbindung ans Straßennetz und an die öffentlichen Verkehrsmittel war mithin gegeben und auch Parkplätze standen zur Verfügung. Dennoch verfügte dieses Objekt über keine Frei- bzw. Grünflächen und stand überdies nicht zum Verkauf oder zur Miete zur Verfügung. Trotzdem hätte auch dieser Leerstand aus der Sicht der Grunderfordernisse des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten Potenzial ein Standort eines NaturparkResorts Gesäuse zu sein.

Leerstände in Altenmarkt bei Sankt Gallen

Stand: 20.07.2021

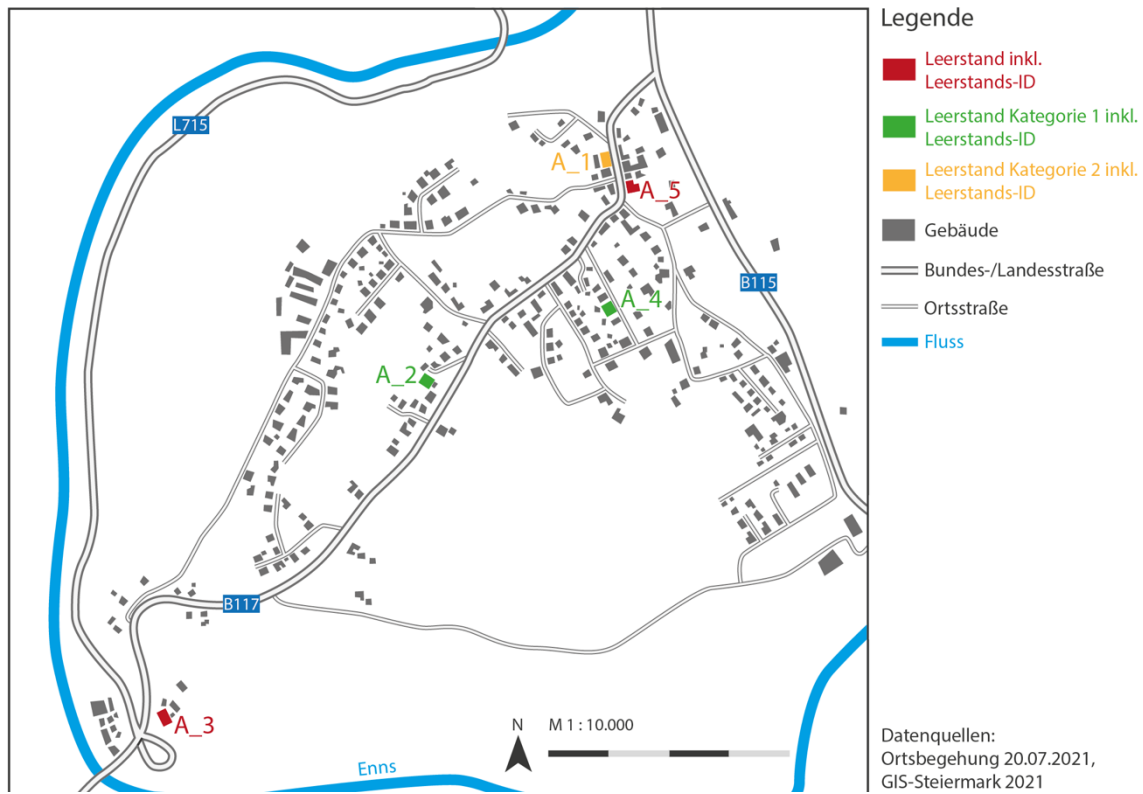


Abbildung 19: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Altenmarkt vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Aus Datenschutzgründen wird hier nur das Foto des zu veräußernden Leerstandes „A_1“ (Abbildung 18) gezeigt.



Abbildung 18: Leerstand "A_1" in Altenmarkt bei Sankt Gallen (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021)

Die Erhebung der Leerstände in der Gemeinde Landl werden in vier Karten, gegliedert nach den relevanten Ortsteilen, veranschaulicht. In der ersten Karte, Abbildung 20, werden die Leerstände im Ortsteil Großreifling dargestellt. In diesem Ortsteil eigneten sich zum Erhebungszeitpunkt drei leerstehende Gebäude für eine Nutzung als NaturparkResort Gesäuse. Zwei davon konnten der Kategorie 1 zugeordnet werden, welche sich demnach „besonders gut“ für eine neuerliche Nutzung eigneten. Der Leerstand „L_1“ lag zentral, verfügte über Parkplätze, eine Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Verkehr, über Frei- und Grünflächen und ein Nebengebäude. Es eignete sich deshalb als besonders gut für eine touristische Nutzung im Sinne des NaturparkResorts Gesäuse. Das leerstehende Gebäude „L_3“ lag in einer Siedlung unweit der Bundesstraße 115. Es ließ sich ebenfalls der Kategorie 1 zuordnen, da es ebenfalls über Parkplätze, eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und über Frei- und Grünflächen verfügte. Ein weiteres leerstehendes Gebäude war „L_2“, welches, ebenso wie die anderen beiden, die Grunderfordernisse erfüllen konnte, allerdings nicht zur Veräußerung zur Verfügung stand.

Leerstände in Landl (Großreifling)

Stand: 20.07.2021

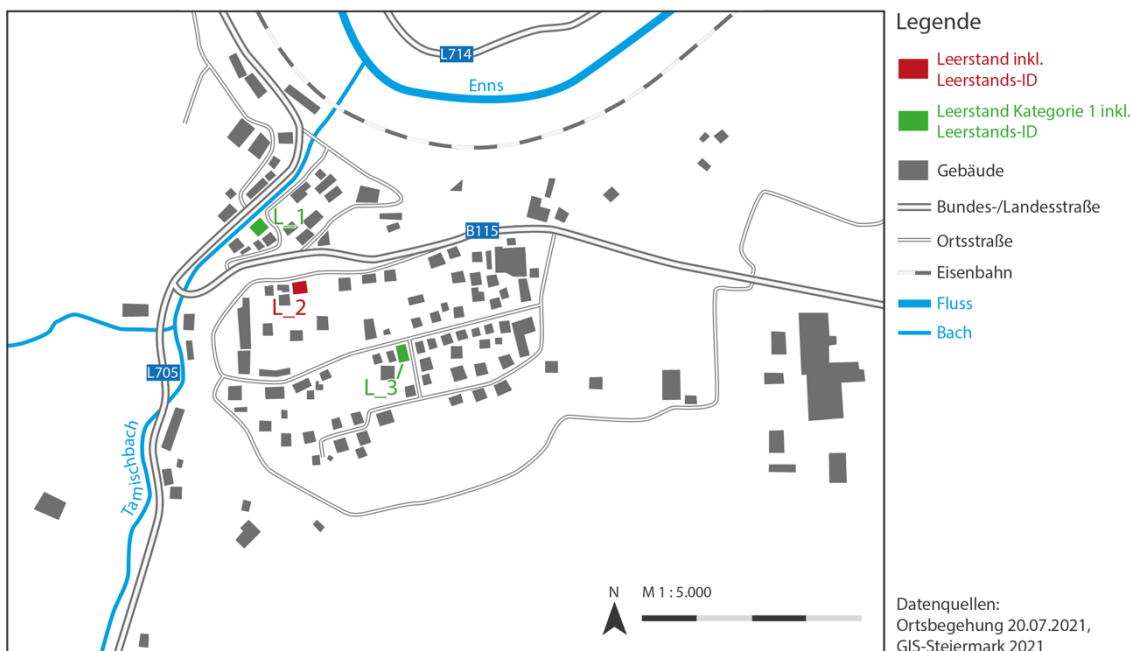


Abbildung 20: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Großreifling) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Die zweite Karte zur Gemeinde Landl, in Abbildung 21 zu sehen, bildet den Ortsteil Hieflau ab. Dort fanden sich zum 20.07.2021 sieben leerstehende Gebäude, welche sich für eine touristische Revitalisierung eigneten. Ein Leerstand davon, „L_8“, eignete sich „besonders gut“ zur neuerlichen Nutzung und wurde Kategorie 1 zugeordnet. Es konnte durch Parkplätze, die direkte Anbindung an die Bundesstraße 115, die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie durch das Vorhandensein von Frei- und Grünflächen überzeugen. Zwei weitere Leerstände eigneten sich „sehr gut“ (Kategorie 2) – „L_11“ und „L_12“. „L_11“ konnte alle Grunderfordernisse erfüllen, wies aber einen sehr großen Renovierungsbedarf auf. „L_12“ hatte ebenfalls einen höheren Renovierungsbedarf und lag zudem außerhalb der Reichweite des öffentlichen Verkehrs. Wiederum zwei Leerstände wären laut der Erhebung vom 20.07.2021 „gut“ (Kategorie 3) für eine Nutzung als NaturparkResort Gesäuse geeignet gewesen: „L_9“ und „L_13“. Beide konnten die Grunderfordernisse erfüllen, wobei ein beträchtlich höherer Renovierungsbedarf nötig gewesen wäre. „L_13“ lag zudem außerhalb der Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel. Der Leerstand „L_7“ wäre für eine touristische Revitalisierung ebenfalls passend gewesen, ungeachtet dessen bestanden zu diesem Objekt seitens der Gemeinde bereits künftige Pläne.

Leerstände in Landl (Hieflau)

Stand: 20.07.2021

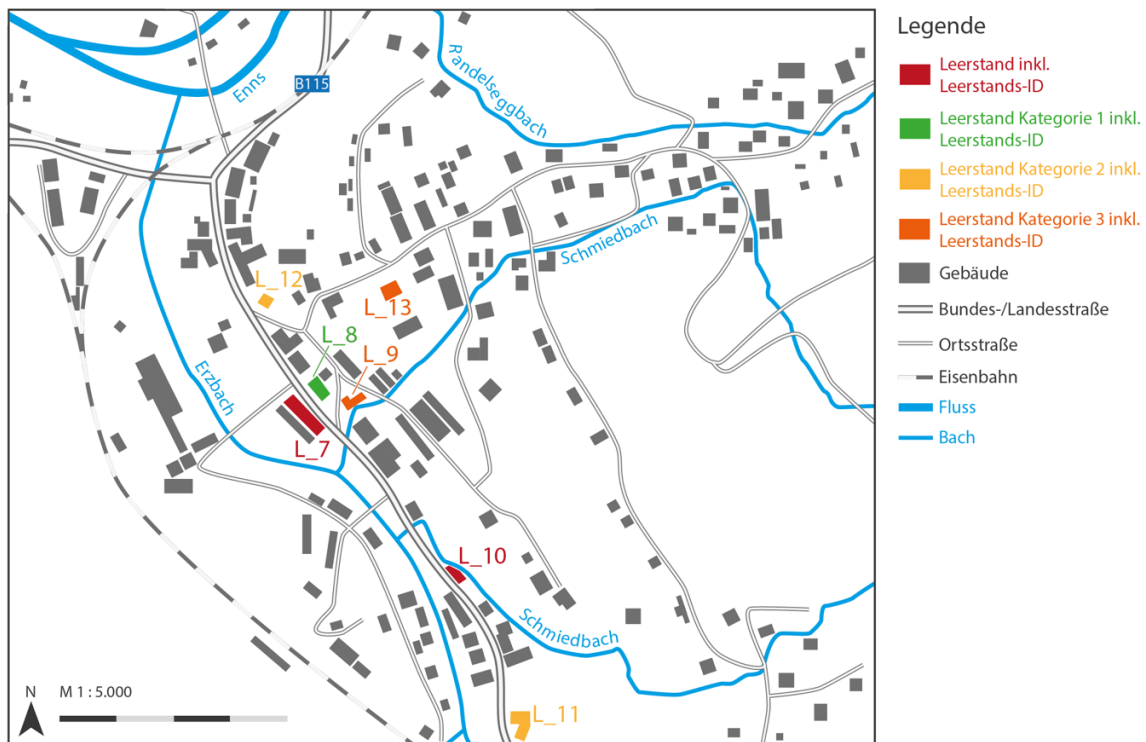


Abbildung 21: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Hieflau) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

„L_10“ verfügte über alle Grunderfordernisse, dennoch war die Veräußerung des Objektes unwahrscheinlich und zudem bestand ein erhöhter Renovierungsbedarf.

Folgend zwei Beispielbilder der Erhebung in Landl im Ortsteil Hiefrau vom 20.07.2021 (siehe Abbildung 22 und Abbildung 23).



Abbildung 22: Leerstand "L_10" in Landl - Ortsteil Hiefrau (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021)



Abbildung 23: Leerstand "L_8" in Landl - Ortsteil Hiefrau (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021)

Leerstände in Landl (Kirchenlandl)

Stand: 20.07.2021

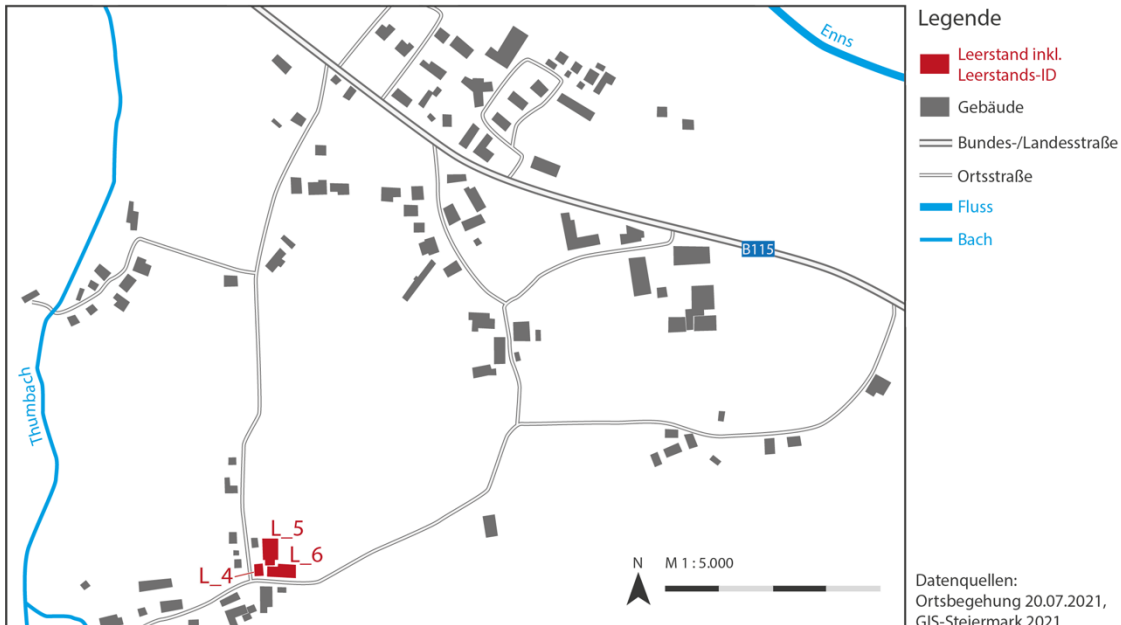


Abbildung 24: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Kirchenlandl) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Die dritte Karte für die Gemeinde Landl veranschaulicht das Ergebnis der Leerstandserhebung im Ortsteil Kirchenlandl. In Kirchenlandl fanden sich drei leerstehende Gebäude, welche sich als Standort für ein NaturparkResort Gesäuse eigneten (siehe Abbildung 24). Alle drei, „L_4“, „L_5“ und „L_6“ fanden sich zentriert und verfügten zudem teils über nötige Einrichtungen für eine touristische Nutzung, da es sich bei diesen Gebäuden um eine ehemalige Pension und ein Gasthaus handelte. Zudem verfügten sie über Frei- und Grünflächen, Parkplätze und die Anbindung ans Straßennetz. Diese Gebäude waren allerdings zum Zeitpunkt der Erhebung am 20.07.2021 nicht zur Veräußerung zur Verfügung.

Abbildung 25 stellt die vierte Karte der Gemeinde Landl, genauer den Ortsteil Palfau dar. In Palfau eignete sich ein leerstehendes Gebäude zur neuerlichen Nutzung für touristische Zwecke im Sinne des NaturparkResorts Gesäuse. „L_14“ war ein Einfamilienhaus und direkt an die Landesstraße 714 angebunden. Es verfügte über Parkplätze, Frei- und Grünflächen und einen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Es steht nicht zum Verkauf oder zur Miete zur Verfügung und konnte folglich nicht in das Kategorien-System aufgenommen werden. Trotzdem erfüllt es alle Grunderfordernisse eines potenziellen Gebäudes und Standortes für ein NaturparkResort Gesäuse.

Leerstände in Landl (Palfau)

Stand: 20.07.2021

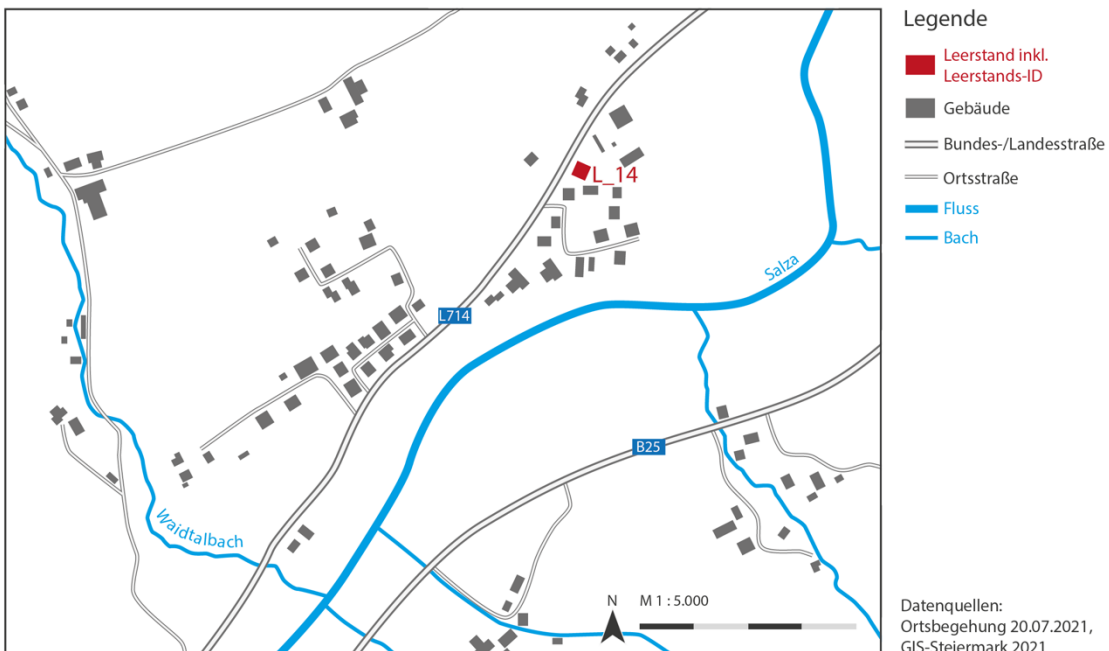


Abbildung 25: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Landl (Palfau) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

In der Gemeinde Sankt Gallen ergab die Erhebung in Summe zwei Karten. Die erste Karte (Abbildung 26) bildet den Ortsteil „Weißenbach“ und den dort erhobenen Leerstand ab (siehe Abbildung 27). In diesem Gebiet fand sich ein Leerstand, welcher der Kategorie 1 zugeordnet werden konnte und sich daher „besonders gut“ für eine Nutzung als Standort eines NaturparkResorts Gesäuse eignete. Der Leerstand „SG_1“ war ein ehemaliges Wohnhaus mit einigen Wohneinheiten, lag direkt an der Bundesstraße 117 und war direkt an den öffentlichen Verkehr angebunden. Ferner verfügte es über Frei- und Grünflächen sowie Parkplätze. Es konnte der Kategorie 1 zugeordnet werden, da es zum Verkauf oder zur Miete stand und somit einer neuen Nutzung unterzogen werden konnte.

Leerstände in Sankt Gallen (Weißenbach)

Stand: 20.07.2021

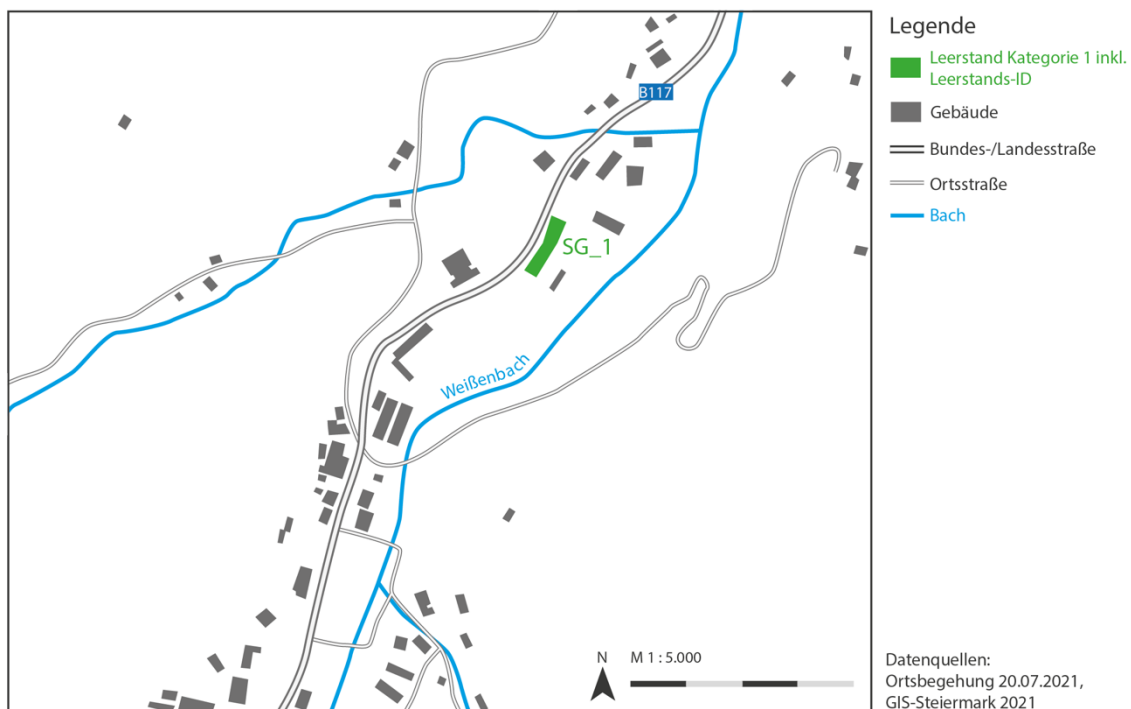


Abbildung 26: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Sankt Gallen (Weißenbach) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)



Abbildung 27: Leerstand "SG_1" in Sankt Gallen - Ortsteil Weißenbach (Quelle: eigene Aufnahme, 20.07.2021)

Der zweite Kartenausschnitt betrifft das zentrale Ortsgebiet von Sankt Gallen, genauer „Unterer Markt“ und „Markt“, wie in Abbildung 28 dargestellt. In diesem Bereich fanden sich zum Erhebungstag am 20.07.2021 gesamt vier leerstehende Gebäude, welche sich für einen potenziellen Standort eines NaturparkResorts Gesäuse eigneten. „SG_2“ war ein ehemaliges Wohnhaus und wäre aus Sicht der Grunderfordernisse besonders gut für eine touristische Revitalisierung geeignet. Ungeachtet dessen, veräußert der Eigentümer/die Eigentümerin das Gebäude nicht. Im Zentrum von Sankt Gallen standen drei Gebäude leer – „SG_3“, „SG_4“ und „SG_5“. Alle drei hätten die Grundvoraussetzungen für einen potenziellen Standort eines NaturparkResorts Gesäuse, allerdings standen auch diese Gebäude nicht zum Verkauf oder zur Miete zur Verfügung. Sie lagen zentral, waren direkt an die Bundesstraße 117 angebunden, hatten eine sehr gute Anbindung zum öffentlichen Verkehr und teils auch Frei- bzw. Grünflächen.

Leerstände in Sankt Gallen (Unterer Markt und Markt)

Stand: 20.07.2021

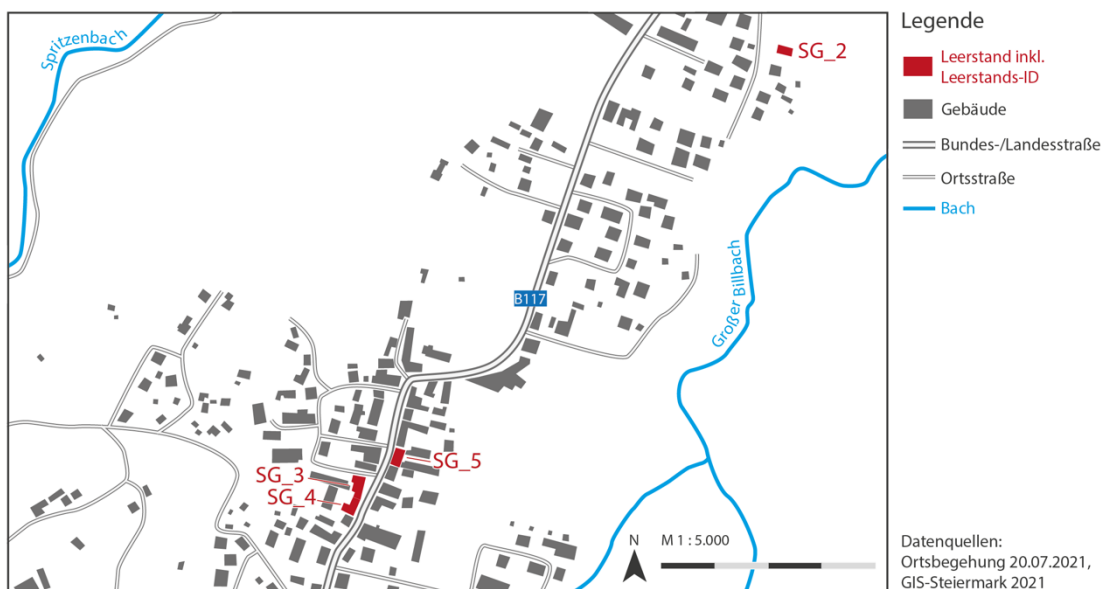


Abbildung 28: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Sankt Gallen (Unterer Markt und Markt) vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Die folgende Karte in Abbildung 29 zeigt die erhobenen Leerstände in der Gemeinde Wildalpen zum 20.07.2021. Es befanden sich zu diesem Zeitpunkt vier leerstehende Gebäude in geeigneter Lage für einen potenziellen Betrieb eines NaturparkResorts Gesäuse. Alle vier Leerstände „W_1“, „W_2“, „W_3“ und „W_4“ lagen direkt an der Bundesstraße 24 und hatten somit auch Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz. Alle verfügten zudem über Parkplätze, und Frei- und Grünflächen. Diese vier Leerstände befanden sich allerdings in Privatbesitz und standen zum Erhebungszeitpunkt nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Dennoch stellten sich diese vier leerstehenden Gebäude als geeignete Standorte, laut den Grunderfordernissen eines NaturparkResorts Gesäuse, dar.

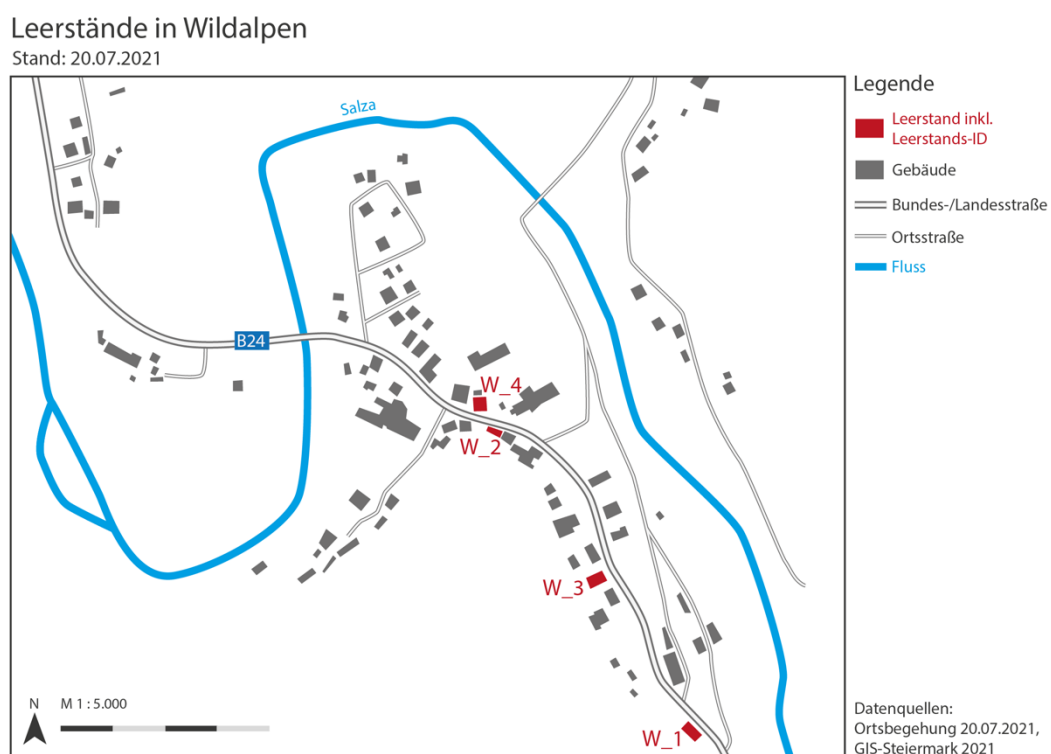


Abbildung 29: Übersichtskarte der erhobenen Leerstände in Wildalpen vom 20.07.2021 (Quelle: eigene Darstellung 2021)

Aus dieser Erhebung der Leerstände vom 20.07.2021 geht zusammengefasst folgendes hervor: es standen gesamt 28 Gebäude leer, welche das Potenzial für einen Standort eines NaturparkResorts Gesäuse aufwiesen. Nach der Auswertung der erhobenen Leerstände nach dem festgelegten Kategorien-System konnten von den 28 Leerständen, 6 der Kategorie 1 zugeordnet werden und waren somit „besonders gut“ für eine neuerliche Nutzung zu touristischen Zwecken geeignet. 3 leerstehende Gebäude konnten der Kategorie 2 zugeteilt werden und waren daher „sehr gut“ für eine touristische Revitalisierung im Sinne des NaturparkResorts Gesäuse geeignet. Unter den 28 erhobenen Leerständen im Untersuchungsgebiet fanden sich auch 2 weitere Leerstände die sich aufgrund der erhobenen Daten „gut“ als potenzieller Standort eines NaturparkResorts Gesäuse eigneten. Alle 28 erhobenen Leerstände eigneten sich aufgrund der vor der Erhebung vorgenommenen Eingrenzung anhand der Kriterien seitens des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten für eine neuerliche Nutzung als potenzielle touristische Unterkünfte in Form eines NaturparkResorts Gesäuse.

5 Diskussion und Interpretation der Ergebnisse

Der Wandel im ländlichen Raum ist unbestritten. Seit etwa der Mitte des 19. Jahrhunderts halten die Entwicklungen von der Agrar- zur Dienstleistungsgesellschaft in den ländlichen Regionen Einzug. Dies bedeutet für ländliche Gemeinden diverse Anpassungen an diese Gegebenheiten. Hierbei gilt es zu beachten, dass es nicht die eine richtige Formel gibt. Hingegen ist der ländliche Raum vielschichtig und divers, so auch die vier Gemeinden im Untersuchungsgebiet des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten. Es ist folglich unabdingbar die Gemeinden, zwar im Sinne der Zusammengehörigkeit als ein Ganzes zu betrachten, aber auch die jeweiligen Individualitäten der einzelnen Gemeinden dabei zu beachten. Eine der Folgen der Entwicklung von der Agrar- zur Dienstleistungsgesellschaft war die zunehmende Veränderung der potenziellen Arbeitsplätze im ländlichen Raum. Der Dienstleistungssektor erhielt immer größeren Anteil, wodurch im Untersuchungsgebiet heute mehr als die Hälfte der Erwerbspersonen im tertiären Sektor tätig sind (vgl. Land Steiermark 2021). Unter anderem der Tourismus gewann hierbei vermehrt an Bedeutung. Die obersteirischen Gemeinden befinden sich parallel zu diesen Entwicklungen, in einer typischen Abwärtsspirale eines ländlichen Raumes, wie beispielsweise dem Arbeitsplatz- und Ausbildungsmangel. Daraus resultiert meist die Abwanderung der jungen Generation, welche zudem eine oftmals unbeachtete Problematik verstärkt – die Zahl von leerstehenden, ungenutzten Gebäuden in den Gemeinden.

In der Förderperiode 2014 – 2020 wurde seitens des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten ein LEADER-Projekt unter dem Namen „NaturparkResort Gesäuse“ ins Leben gerufen. Es sollte genau dieser Abwärtsspirale entgegenwirken, indem es kleinstrukturierte Betriebe in der Region zusammenführt. Ferner sollten aus der touristischen Betrachtungsweise die Bettenressourcen gebündelt und eine gemeinsame, einheitliche Vermarktung forciert werden. Im Zuge dieses Projektes gab es, bei der Erstellung eines Kriterienkataloges eines künftigen NaturparkResorts Gesäuse, erste Ideen zur neuerlichen Nutzung leerstehender Gebäude. Aus diesem Grund setzte sich diese Arbeit zum Ziel einen Status-Quo der Leerstandssituation in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten zu erheben. Sie untersuchte diejenigen Leerstände, die sich für eine Nutzung als NaturparkResort Gesäuse eignen würden und unterteilte diese in Kategorien nach

deren Eignung. Um diverse Argumentationslagen vor allem zu hinterfragen, aber auch zu untermauern, wurden die Entwicklung der Betten- und der Nächtigungszahlen in den betreffenden Gemeinden im Zeitraum von 1980 bis 2020 analysiert.

Die Ergebnisse der quantitativen Erhebung zeigten, dass 28 leerstehende Gebäude in den vier Gemeinden zum Erhebungszeitpunkt bestanden, welche sich für eine Nutzung als NaturparkResort Gesäuse eignen würden. Diese Leerstände konnten mittels einer Ortsbegehung erhoben und in den darauffolgenden qualitativen Experteninterviews mit Hilfe des Zentralen Melderegisters abgeklärt werden. Eine Ortsbegehung liefert, im Zusammenspiel mit anderen Erhebungsmethoden, die genauesten Daten – dem stimmt unter anderem Höffken et al (2015) zu (vgl. Höffken et al. 2015, S. 32). Dennoch könnten weitere Erhebungsmethoden, welche in unterschiedlichsten Literaturen angeführt werden, noch hinzugezogen werden. Beispielsweise die Strom- oder Wasserzähler-Methode findet bei der Erhebung von Leerständen, in Kombination mit anderen Methoden oftmals Anwendung. In der vorliegenden Forschungsarbeit erfolgte die Erhebung mittels der Ortsbegehung, Gesprächen vor Ort mit Ortskundigen und die Abklärung der erhobenen Daten mit den Experten und der Expertin in Abstimmung mit dem Zentralen Melderegister. Auch aus der facheinschlägigen Literaturrecherche zu Leerständen und deren Erhebungsmethoden ging hervor, dass diese Kombination die eindeutigsten Ergebnisse liefern. Denn bei der Strom- oder Wasserzählermethode können Fehlerquellen nicht oder nur schlecht nachvollzogen werden. Die ausgewählte Vorgehensweise wurde demzufolge als die geeignetste Erhebungsmethode für das Untersuchungsgebiet ausgewählt, da auch Spehl (2011) zustimmt: “Die Methode, durch regelmäßige Ortsbegehungen und über Ortskundigkeit Gebäudeleerstände zu erfassen, liefert zweifellos die genauesten Informationen“ (Spehl 2011, S. 31). Vor allem in kleinen überschaubaren Gebieten, wie im Untersuchungsgebiet durch die vorgenommene Eingrenzung, wurde diese Methode als praktikabel für angesehen. Zudem können auf diese Weise die Wahrnehmungen der Bevölkerung in Erfahrung gebracht und in künftige Handlungen und Maßnahmen miteinbezogen werden.

Alle der erhobenen Leerstände eignen sich, aufgrund der zuvor vorgenommenen Eingrenzung anhand der Grunderfordernisse einer Unterkunft, für eine touristische Revitalisierung. Derzeit bestehen fünf NaturparkResorts Gesäuse, wovon eines außerhalb des Untersuchungsgebietes – in der Gemeinde Ardnig – liegt. Die anderen befinden sich alle in der Gemeinde Landl, verteilt in den Ortsteilen Großreifling, Hieflau, Mooslandl und Palfau. Dies bedeutet, dass in drei der vier Naturpark-Gemeinden kein NaturparkResort Gesäuse besteht. Die Gemeinde Landl konnte auch nach der Erhebung die meisten potenziellen Standorte für ein NaturparkResort Gesäuse aufweisen. So etwa im Ortsteil Hieflau, der von Leerstand geprägt ist. Wildalpen kann zwar geeignete Leerstände aufweisen, nichtsdestotrotz befinden sich alle in Privatbesitz und standen nicht zur Veräußerung zur Verfügung. In Sankt Gallen ergibt sich ein ähnliches Bild: einer der erhobenen Leerstände, im Ortsteil Weißenbach, stand zur Veräußerung zur Verfügung und hätte großes Potenzial (Zuordnung zu Kategorie 1) als Standort für ein NaturparkResort Gesäuse. Die Gemeinde Altenmarkt bei Sankt Gallen hätte ebenfalls mehrere geeignete leerstehende Gebäude zur Verfügung, welche auch zur Veräußerung zum Erhebungszeitpunkt verfügbar waren. Zwei der erhobenen Leerstände würden sich nach der durchgeführten Kategorisierung sogar „besonders gut“ zur Nutzung als NaturparkResort Gesäuse eignen. Aus den darauffolgenden Experteninterviews ging vor allem seitens der Gemeinde Altenmarkt bei Sankt Gallen hervor, dass eine derartige Unterkunft aus der Sicht der Gemeinde erwünscht wäre. Die Erhebungen ergaben, neben den erhobenen Leerständen, vor allem eines: die meisten der Leerstände stehen bereits mehrere Jahre leer, was der Bausubstanz schadet und demnach den Renovierungsbedarf erheblich erhöht. Dies führt dazu, dass teils große Investitionen für eine derartige Umnutzung nötig wären, welche vor allem als Privatperson oftmals nicht tragbar sind. Die öffentliche Hand hat keine rechtlichen Instrumente bei leerstehenden, nicht in Gemeindebesitz befindlichen Gebäuden. Zudem hat die Gemeinde ebenfalls nicht den Zugang zu finanziellen Mitteln in einer dementsprechenden Höhe. Was es hier braucht ist das Interesse des Staates an einer nachhaltigen Regionalentwicklung im Sinne der Nutzung leerstehender Gebäude und dem Stoppen des zunehmenden Flächenverbrauchs.

Die vier Experteninterviews führten zu dem Ergebnis, dass die Betriebe des NaturparkResorts Gesäuse sich großer Beliebtheit unter den Unterkunftsarten in der Region erfreuen. Gründe dafür sind die Authentizität und die Flexibilität, einerseits der Vermieter und Vermieterinnen und andererseits auch der Touristen und Touristinnen, welche sich durch die zwei Partnerschaftsmodelle des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzeln ergeben. Besonders in Zeiten der Corona-Pandemie wird Flexibilität in Unterkünften von Touristen und Touristinnen geschätzt, da Eigenständigkeit und Unabhängigkeit von Vermietern und Vermieterinnen oftmals gegeben sind. Die Experteninterviews ließen sich mittels der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring auswerten. Aus der Kodierung geht hervor, dass besonders die Handlungen seitens der Gemeinde eine Hauptrolle in den Gesprächen einnahmen. Weiters erhielten die Ursachen für Leerstände eine wichtige Rolle in den Experteninterviews. Allen voran wurden hierzu demographische Entwicklungen und rechtlich ungeklärte Erbsituationen genannt. Die einzige Handlungsmöglichkeit seitens der Gemeinde bei Leerständen in Privatbesitz ist die Kommunikation, welche in allen vier Experteninterviews mehrmals erwähnt wurde. Es sei aus der Sicht der Gemeinden schwierig, aufgrund des fehlenden rechtlichen Reglements, die Privatbesitzer und Privatbesitzerinnen von Leerständen zu einer Veräußerung oder einer neuerlichen Nutzung zu bewegen. Die finanziellen Mittel seien, laut den Aussagen der Experten und der Expertin, nur begrenzt möglich. Ungeachtet dessen könnten andere Hilfen angeboten werden, die in Kapitel 4.1 genauer beschrieben werden. Was sich aus den Experteninterviews herausstellte ist, dass das Thema Leerstand meist mit negativen Konnotationen einhergeht. Aufgrund der fehlenden finanziellen und rechtlichen Mittel hat die Gemeinde wenig Handhabe bei privaten Eigentümern und Eigentümerinnen. Demnach stellt es aus der Sicht der öffentlichen Hand eine besondere Herausforderung dar. Leerstand ist ein bedeutungsvolles Thema aus allen Betrachtungswinkeln, da es meist mit einer beträchtlichen zu investierenden Summe einhergeht. Aus dem gesamten Ablauf der Forschung dieser Arbeit, von der facheinschlägigen Literaturrecherche bis hin zur Durchführung der Experteninterviews geht hervor, dass der Leerstand herausfordernd ist – für die privaten Eigentümer und Eigentümerinnen, als auch für die öffentliche Hand. Einmal mehr bestätigt sich, dass der Staat als helfende Hand hier tätig werden sollte.

Die Analyse der Entwicklung der Betten- und der Nächtigungszahlen von 1980 bis 2020 ergab, dass sich die Bettenanzahl in zwei der vier Gemeinden halbiert und in den anderen zwei Gemeinden gesteigert hat. Resultieren könnte dies möglicherweise aus den verbreiteten demographischen Entwicklungen im ländlichen Raum, allen voran der Abwanderung der jungen Generation. Einhergehend damit folgen zahlreiche weitere negative Entwicklungstendenzen, was möglicherweise zu der Abnahme der Bettenanzahl in den zwei Gemeinden geführt hat. Hingegen konnten die Gemeinden Landl und Wildalpen die Bettenanzahl in diesem Zeitraum steigern. Da im Untersuchungsgebiet der Sommertourismus die größere Bedeutung erhält, lässt sich erklären, dass die beiden Gemeinden vor allem durch den Wildwassersport profitieren. So konnten möglicherweise diese positiven Entwicklungen hinsichtlich der Bettenanzahl generiert werden. Hingegen konnte, laut der Analyse der Entwicklung der Nächtigungszahlen von 1980 bis 2020, die Anzahl der Nächtigungen gesteigert werden. Die Zahlen verzeichneten in diesen vierzig Jahren einen kontinuierlichen Anstieg. Das in der Literatur bereits erwähnte steigende Interesse am ländlichen Urlaub lässt sich durch diese Zahlen bestätigen. Wie Henkel (2020) erwähnte, ist die ökonomische und gesellschaftspolitische Bedeutung des Tourismus unbestritten und Tourismus stellt eine Wachstumsbranche, insbesondere im ländlichen Raum dar (vgl. Henkel 2020, S. 217). Das Interesse der Touristen und Touristinnen an der Region generell und die Region genauer kennen zu lernen und zu erleben steigt, was sich in den Nächtigungszahlen abzeichnete. Die vier Gemeinden des Untersuchungsgebietes können mit den wichtigen natürlichen Grundlagen für derartigen Tourismus dienen. Sie machen die Naturbeobachtung und das Naturerlebnis möglich, was dementsprechend nur ländliche Gemeinden bieten können, wie Rein und Schuler (2012) es erwähnen (vgl. Rein und Schuler 2012, S. 9). Es bestätigt sich demnach, dass sich die Menschen nach derartigem Urlaub und derartiger Erholung sehen.

Die Auswertung und Kategorisierung der erhobenen Leerstände hat ergeben, dass sich 6 der 28 erhobenen leerstehenden Gebäude „besonders gut“ (Kategorie 1) für eine touristische Revitalisierung im Sinne eines NaturparkResorts Gesäuse eignen. 3 weitere Leerstände wären „sehr gut“ und wiederum 2 „gut“ für eine derartige Nutzung geeignet. Die vorgenommene Kategorisierung diente dazu die erhobenen Leerstände zu unterteilen, da sich alle 28 leerstehenden Gebäude eignen würden. So sollten diejenigen Leerstände gefiltert werden, welche am geeignetsten für ein solches Vorhaben sind. Was sich aus dieser

Kategorisierung vor allem erweist ist, dass grundsätzlich mehr leerstehende Gebäude diesen drei Kategorien zugeteilt werden könnten, es hingegen an den Besitzverhältnissen scheiterte. Die meisten der Leerstände befanden sich zum Erhebungszeitpunkt in Privatbesitz und aus den Experteninterviews ging hervor, dass viele dieser Eigentümer und Eigentümerinnen nicht veräußern wollen oder (rechtlich) nicht dürfen. Aus den Gesprächen ging ebenfalls hervor, dass teils unklare Erbverhältnisse bestehen und die Gemeinde hier keinen Einfluss hat. Alle der erhobenen 28 Leerstände eigneten sich aufgrund der vor der Erhebung vorgenommenen Eingrenzung anhand der Kriterien seitens des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten, für eine touristische Revitalisierung in Form eines NaturparkResorts Gesäuse. Das bedeutet, dass alle erhobenen Leerstände das Potenzial aufweisen für touristische Zwecke genutzt zu werden, ungeachtet der finanziell zu investierenden Summen. Dies ist aus der Betrachtungsweise, dass die Nachfrage nach authentischem Urlaub auf dem Land steigen wird von besonderem Interesse. Die Experten und die Expertin erwähnten, dass die Kommunikation das wichtigste Mittel zur Zielerreichung – der Nutzung des Leerstandes als NaturparkResort Gesäuse – ist. Demzufolge ist es dringend zu empfehlen, dass die Ergebnisse dieser Forschungsarbeit als Informations- und Kommunikationsmittel in den Gemeinden als auch interkommunal verwendet werden.

Im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung plädieren auch Kanatschnig und Weber (1998) auf die langfristige Sicherstellung von ökonomischen, ökologischen als auch sozialen Bedingungen des ländlichen Raumes (vgl. Kanatschnig und Weber 1998, S. 29). Aus dieser Sichtweise und aufgrund der erhobenen und ausgewerteten Daten, gilt es die Kommunikation mit Eigentümern und Eigentümerinnen und der übrigen Bevölkerung in den Fokus zu rücken. Bürgerbeteiligungsprozesse können innovative Ideen und Ansätze hervorbringen und die Gemeinschaft stärken. Vor allem für die künftige Entwicklung und Erhaltung der Natur- und Kulturlandschaft, eine der hauptsächlichen Gründe weswegen die Touristen und Touristinnen in diese vier Gemeinden frequentieren, ist es umso bedeutsamer, dass Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen auf einer interkommunalen Ebene zusammenarbeiten.

Unter Betrachtung, dass in Österreich bis 2020 rund sieben Prozent der Landesfläche verbraucht wurden, sollte es eine verankerte Strategie seitens des Staates zur Nutzung leerstehender Gebäude geben (vgl. Umweltberatung 2021). Folgende Schlagzeile der Salzburger Nachrichten (2018) bringt die Dringlichkeit dieses Themas auf den Punkt: „Nirgendwo in Europa schreitet der sogenannte ‚Bodenfraß‘ so rasch voran wie in der rot-weiß-roten Alpenrepublik“ (Salzburger Nachrichten 2018). Laut dem Umweltbundesamt (2021) sieht das Regierungsprogramm 2020 – 2024 vor, dass der jährliche Anspruch von Flächen um drei Viertel bis zum Jahr 2030 zurückgehen soll (vgl. Umweltbundesamt 2021). Für diese Zielerreichung wird es notwendig sein, auch kleinere ländliche Gemeinden zu betrachten und finanzielle Anreize für neuerliche Nutzungen von Leerständen zu schaffen. Besonders die Steiermark war zuletzt im Jahr 2020 mit einer Versiegelung von 2,8 Hektar Fläche pro Tag der Spitzenreiter in Österreich (vgl. Umweltbundesamt 2021). „Flächenverbrauch und Zersiedelung seien eines der drängendsten Probleme. Deshalb soll die Nutzung von Leerständen und Brachflächen aktiviert werden [...], sagte Wirtschaftslandesrat Markus Achleitner bei einem Pressegespräch [...]“ (Oberösterreichische Nachrichten 2021). Durch staatliche Anreize und Hilfen könnten private Eigentümer und Eigentümerinnen dazu motiviert werden, derartige Vorhaben wie sie diese Arbeit untersuchte, in Angriff zu nehmen. Das übergeordnete Ziel hierbei sollte demnach sein, dass aufgrund der vorhin erwähnten Entwicklungen keine neuen Flächen versiegelt werden. Vielmehr sollten finanzielle Unterstützungen und bürokratische Erleichterungen für Personen, die dem Vorhaben einer neuerlichen Nutzung eines Gebäudes nachgehen wollen, seitens des Staates geleistet werden. Um eine Nutzung eines leerstehenden Gebäudes zu erreichen, kann die öffentliche Hand allerdings auch anderweitige Hilfen zur Verfügung stellen – sie können den Eigentümern und Eigentümerinnen mit Informationen zur Seite stehen und, wie Spehl (2011) es nennt „Hilfe zur Selbsthilfe“ anbieten (Spehl 2011, S. 36). Spehl nennt hierbei Folgendes: “Information, Beratung, Moderation und Mediation sind informelle Instrumente, die eingesetzt werden können, um die Zielgruppen mit teilweise divergierenden Interessen zu erreichen und zu sensibilisieren (Eigentümer, Erben, Käufer, politische Akteure, Experten, Bürger)” (Spehl 2011, S. 94). Ferner ist es wichtig, dass die Bevölkerung in Prozesse rund um Entwicklungen Entscheidungen zum Thema neuerlicher Nutzungen von leerstehenden Gebäuden miteingebunden wird. Auch Dax und Oedl-Wieser (2010) bestätigen dies, indem sie die Aktivierung des vorhandenen kreativen und innovativen Potenzials und das bewusste

Einbeziehen aller sozialer Gruppen als Handlungsempfehlung anführen (vgl. Dax und Oedl-Wieser 2010, S. 7). Aus der Sichtweise des sogenannten Regionalen Teufelskreises (siehe Kapitel 2.1) ist es für die vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurz von umso größerer Bedeutung, die regionalen und lokalen Akteure und Akteurinnen in das Geschehen einzubinden. Dax und Oedl-Wieser (2010) bestätigen auch, dass ländliche Gemeinden, die von Abwanderung und Verödung bedroht sind, die Stärkung der gemeinschaftlichen und gemeinwesensorientierten Handlungen eine der Hauptaufgaben ist (vgl. Dax und Oedl-Wieser 2010). Franzen et al. (2008) führen weiter aus, dass in regionalen Kooperationen gezielt Stärken gestärkt und Schwächen kompensiert werden können (vgl. Franzen et al 2008, S. 39). Es gilt vor allem Folgendes zu beachten: „In peripheren, dünn besiedelten ländlichen Räumen schwächen sich die räumlichen Bezüge zu zentralen Strukturen in erheblichem Maße ab. Hier kumulieren die negativen Folgen von demographischem, wirtschaftlichem und sozialem Wandel und stellen eine besondere Herausforderung für die Raumplanung und Regionalentwicklung dar“ (Franzen et al. 2008, S. 39).

Daher sollte die Strategie für eine touristische Revitalisierung von Leerständen den Fokus auf die Beteiligung der Bevölkerung legen und hierfür eine geeignete zentrale Anlaufstelle schaffen. So können einerseits Eigentümer und Eigentümerinnen und andererseits Interessierte zusammengeführt werden. Im Sinne der Beteiligung bzw. des Einbezugs der Bevölkerung könnte etwa eine ehrenamtliche Stelle von Personen betreut werden und diese so beispielsweise als „Leerstandsbeauftragte“ teilhaben und handeln. Die Information der Bevölkerung und vor allem der Eigentümer und Eigentümerinnen seitens der Gemeinden gilt als wichtigster erster Schritt. Eine bereits erwähnte nachhaltige Entwicklung kann nur durch die Zusammenarbeit von Wirtschaft, Gesellschaft und Natur bewirkt werden. Aus der integrativen Sichtweise stellen sich diese als dynamisches, sich gegenseitig beeinflussendes System dar, in dem das Eine dem Anderen bedingt. Demnach ist es ratsam interkommunal hinsichtlich der künftigen Entwicklung von Leerständen zu arbeiten. Jedes Individuum – jede Gemeinde soll dabei die spezifischen Potenziale herausarbeiten und in eine abgestimmte für die gesamte Region geltende Strategie eingebracht werden. Eine SWOT-Analyse könnte zudem einen Überblick über Schwächen und Stärken bringen.

Diese Arbeit zeigt Leerstände auf, die sich für eine neuerliche Nutzung als NaturparkResort Gesäuse eignen würden. Demnach ist die Kommunikation der Ergebnisse dieser Forschung als eine grundlegende Basis für eine öffentliche Diskussion zu sehen. Im Folgenden ist Franzen et al. (2008) vollkommen zuzustimmen: „Die öffentliche Diskussion wird im Schrumpfungsprozess zu einer wichtigen Basis, um Akzeptanz für ein Umdenken und unpopuläre Maßnahmen zu gewinnen“ (Franzen et al. 2008, S. 31). Aus der Sicht dieser Arbeit mit dem übergeordneten Ziel leerstehende Gebäude für touristische Zwecke erneut zu nutzen und unter Bedachtnahme der anhaltenden Corona-Pandemie, sei folgendes Zitat von Zurab Pololikashvili, UNWTO Secretary-General angeführt: "This crisis is an opportunity to rethink the tourism sector and its contribution to the people and planet; an opportunity to build back better towards a more sustainable, inclusive and resilient tourism sector that ensure the benefits of tourism are enjoyed widely and fairly" (UNWTO 2021). Demzufolge sollten die Gemeinden Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wilalpen negative Entwicklungen hinsichtlich des Leerstandes nicht als gegeben ansehen. Vielmehr sollten sie als eine Chance für neue Aktivität und Attraktivität der Orte stehen. Leitbilder und Strategien können hier zur Erfassung von Zukunftsvorstellungen dienen. Auf Basis der individuellen Gemeinde sollten die Stärken und Schwächen erarbeitet und auf interkommunaler Ebene zu einer allgemeinen, für diese Region geltende Strategie zusammengeführt werden.

Für eine derartige Umnutzung, wie sie diese Forschungsarbeit untersuchte, spricht die aktuelle Corona-Pandemie. Dem stimmt auch die World Tourism Organisation (UNWTO) mit folgendem Zitat zu: „[...] the Covid-19 pandemic has triggered rising interest from tourists looking for new experiences based around natural and rural areas in the open air, far from congested settings. This, combined with the already rising demand for more authentic experiences that offer stronger engagement with local communities, their culture and products, such as local OR traditional gastronomy, etc., as well as demand for a greener approach in all stages of the travel experience opens up immense opportunities for the economic, social and environmental revitalization of rural areas through tourism“ (UNWTO 2021). Zwar ist der Tourismus keineswegs ein Rettungsanker für ländliche Regionen, welche von der typischen Abwärtsspirale geprägt sind, allerdings können Investitionen im touristischen Bereich bestenfalls zu einer Entschärfung der Situation beitragen. „Wenn es gelingt, in den Augen der potenziellen Touristen schöne Landschaft touristisch in Wert zu

setzen, dann werden dadurch nicht nur Arbeitsplätze geschaffen, sondern auch wertvolle Beiträge zur dauerhaften Überlebensfähigkeit kommunaler Strukturen geleistet“ (Rein und Schuler 2012, S. 25).

Es gilt zu berücksichtigen, dass sich diese Forschungsarbeit rein auf die touristische Revitalisierung der Leerstände in den vier Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen bezieht. Wird Leerstand an sich untersucht, so sollten weitere Nutzungsmöglichkeiten und andere Interessensgruppen berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der Leerstandserhebungen weichen so möglicherweise ab, da für die vorliegende Arbeit lediglich diejenigen Leerstände in Betracht gezogen wurden, welche in geeigneter Lage aus der touristischen Sichtweise sind. Werden beispielsweise Leerstände erhoben, welche einem neuerlichen Wohnnutzen zugezogen werden sollen, so werden wahrscheinlich auch Leerstände von Interesse sein, welche auch außerhalb der für diese Arbeit geltenden Grenze von 350 m Luftlinie zur nächstgelegenen öffentlichen Straße liegen. Weiters muss berücksichtigt werden, dass diese Arbeit lediglich die Betten- und Nächtigungszahlen im genannten Zeitraum analysiert. Vor allem durch die Corona-Pandemie treten möglicherweise interessante Entwicklungen auf, welche zu diesem Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden konnten. Demnach wäre es von Interesse eine derartige Untersuchung in einigen Jahren erneut anzustellen. Grundsätzlich wird der Ruf nach einer Auszeit auf dem Land aber lauter, ungeachtet dessen bleibt aufgrund der Aktualität der Corona-Pandemie derzeit noch offen, ob sich diese Trends eher auf den Urlaub oder auf die dauerhafte Wohnsituation auswirken wird. Weiters gilt es zu beachten, dass ein Überangebot an Unterkünften nicht zielführend sein kann, da dadurch die Gefahr besteht, dass erst recht Gebäude, zumindest teilweise, wieder leer stehen könnten. Es gilt das geeignete Maß an Angebot und Nachfrage genau zu ermitteln und zu erfüllen. Allenfalls sollte dieses Potenzial, das die leerstehenden Gebäude in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen aufweisen nicht missachtet werden, sondern viel mehr Beachtung erhalten, wenngleich es kein leichtes Unterfangen ist. Es ist wichtig, die negativ konnotierten Entwicklungen des ländlichen Raumes zu überwinden und gemeinschaftlich lösungsorientiert zu arbeiten. Denn wie schon Moliere, ein französischer Schauspieler und Schriftsteller, wusste - Wir sind nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.

6 Fazit und Schlussfolgerungen

Wie im ersten Teil dieser Arbeit erwähnt, ist die Bedeutung des Tourismus im Untersuchungsgebiet, den obersteirischen Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen, unbestritten. Die in den theoretischen Kapiteln ausgeführten Herausforderungen im Zuge des Wandels im ländlichen Raum betreffen auch die Gemeinden Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen. Eine dieser Herausforderungen des ländlichen Raumes erhält meist weniger Beachtung – der Leerstand. Im Untersuchungsgebiet finden sich leerstehende, ungenutzte Gebäude, wie sich im Zuge der Forschung dieser Masterarbeit bestätigte.

Die Eignung dieser Gebäude für eine touristische Revitalisierung und somit neuerliche Nutzung als Unterkünfte sollte genauer untersucht werden. Dieser Beurteilung der Eignung eines Gebäudes zur Nutzung als Unterkunft lag ein Kriterienkatalog seitens des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen zugrunde. Aufgrund dessen konnte das Untersuchungsgebiet für die Erhebungen eingegrenzt werden. Auf diese Art und Weise konnte sichergestellt werden, dass keine Leerstände aufgenommen werden, welche diese Grunderfordernisse nicht erfüllen. Alle der erhobenen Leerstände eignen sich demnach für eine touristische Nutzung als NaturparkResort Gesäuse. Auf Basis dieser Erhebung ließen sich die erfassten Leerstände nach einem Kategoriensystem unterteilen, sodass diejenigen Gebäude mit der besten Eignung herausgefiltert werden konnten. Es hat sich gezeigt, dass diese Kategorisierung ein überschaubareres Bild von den Leerständen wiedergibt, welche künftig potenzielle Unterkünfte sein könnten. Das Ergebnis daraus sind geeignete Kartenausschnitte der vier Gemeinden, in denen die jeweiligen Leerstände farblich hervorgehoben wurden und somit die Verortung sofort ersichtlich ist. In den Experteninterviews mit den Bürgermeisterin und der Bürgermeisterin der Gemeinden wurde mehrmals betont, dass Kommunikation das wichtigste Mittel bei einer derartigen angestrebten Entwicklung sei. Demzufolge ist die bildliche Darstellung in Form von geeigneten Kartenausschnitten der Erhebungsgebiete ein dienliches Kommunikations- und Informationsmittel für künftige Konversationen auf verschiedensten Ebenen.

Das wichtigste Ergebnis dieser Forschungsarbeit ist, dass sich im Untersuchungsgebiet 28 Leerstände für eine Nutzung als NaturparkResort Gesäuse eignen würden. Die Kategorisierung hob zudem diejenigen Leerstände hervor, die sich besonders gut, sehr gut oder gut für ein derartiges Vorhaben eignen würden. Im Zuge der Gespräche bestätigte sich das Interesse an dieser Unterkunftsart seitens der Experten und der Expertin. Die Entwicklung der Gemeinden aus der touristischen Sichtweise lässt sich unter den Gegebenheiten der Corona-Pandemie schwer abschätzen. Die Entwicklung der Nächtigungszahlen vor allem ab den 2000er Jahren lässt aber Hoffnung auf weiterhin stetig steigende Zahlen offen.

Die erste Forschungsfrage, fragte nach der aktuellen Leerstandssituation in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzen. Genauer fragte sie danach, wie viele leerstehende Gebäude in geeigneter Lage für eine touristische Revitalisierung bestehen. Es bestehen gesamt 28 leerstehende Gebäude in den vier Gemeinden, welche sich zur potenziellen touristischen Nutzung als NaturparkResort Gesäuse eignen würden.

Die Entwicklung der Betten- und der Nächtigungszahlen in Altenmarkt bei Sankt Gallen, Landl, Sankt Gallen und Wildalpen von 1980 bis 2020 war die zweite Forschungsfrage der vorliegenden Arbeit. Die Bettenzahlen haben sich, betrachtet auf die Entwicklung von 1980 bis 2020, in zwei Gemeinden halbiert, in den anderen beiden Gemeinden gesteigert. Hingegen konnten alle Gemeinden die Nächtigungszahlen bis zum Jahr 2019 stetig steigern. Besondere Beachtung gilt der Entwicklung von 2019 auf 2020 – die Corona-Pandemie beeinflusst die Zahlen und es ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar, wie sich diese dahingehend weiterentwickeln werden. Halten diverse Restriktionen weiterhin Einzug, so sind zunehmende Einbußen hinsichtlich der Nächtigungszahlen zu erwarten. Möglicherweise bringen diese eine Verminderung der Bettenzahlen mit sich. Die Hoffnung, dass die stetig steigenden Nächtigungszahlen ab den 2000er Jahren auch künftig anhalten, bleibt. Es gilt jedenfalls diese Entwicklungen zu beobachten und unter besonderer Bedachtnahme in weitere Handlungen und Maßnahmen miteinzubeziehen.

Die dritte Forschungsfrage dieser Arbeit fragte vertiefend danach, welche der erhobenen Leerstände sich besonders gut, sehr gut oder gut für eine touristische Revitalisierung im Sinne des NaturparkResorts Gesäuse eignen würden. Von den gesamt 28 erhobenen Leerständen, welche ohnehin alle die Grunderfordernisse eines NaturparkResorts Gesäuse erfüllten,

konnten sechs Leerstände die Kategorie 1 erreichen, die demzufolge „besonders gut“ geeignet waren. Drei der erhobenen Leerstände ließen sich der Kategorie 2 zuteilen, welche demzufolge „sehr gut“ für eine touristische Revitalisierung im Sinne des NaturparkResorts Gesäuse geeignet waren. Zudem fanden sich zwei weitere Leerstände welche sich „gut“ als potenzieller Standort eines NaturparkResorts Gesäuse eigneten und somit der Kategorie 3 zugeteilt werden konnten.

Wünschenswert, auf Basis dieser Forschungsarbeit, wären mehrere Diskussionen und Gespräche mit diversen Interessensgruppen für eine derartige touristische Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden. Aus dieser Arbeit geht vor allem eines hervor: die Kommunikation mit den Eigentümern und den Eigentümerinnen ist unabdingbar. Es bestehen in den vier Gemeinden mehrere Leerstände, welche dauerhaft unbewohnt sind, weil die Eigentümer und Eigentümerinnen nicht im Ort wohnen und keinen Zweitwohnsitz angemeldet haben. Aus dieser Sichtweise ist es von Interesse in Kontakt mit den betroffenen Personen zu treten, das Gespräch zu suchen und Informationen bereitzustellen. Es wäre demnach wünschenswert künftig eine Anlaufstelle für Interessierte und für Eigentümer und Eigentümerinnen zu bilden. Da die Mittel und Handlungen der öffentlichen Hand in diesem Bereich begrenzt sind, wäre dies eine Art der Hilfe die bereitgestellt werden und so langfristig zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen könnte. Um eine derartige Entwicklung zu unterstützen sind die Information und die Beratung unabdingbare informelle Instrumente, die die Gemeinden benutzen können, um die gewünschten Zielgruppen zu erreichen. Es könnten weitreichende und folgenreiche Entwicklungen erzielt werden, wenn die Bevölkerung und die Eigentümer und Eigentümerinnen für dieses Thema sensibilisiert werden. Eines ist sicher: die Gemeinden verfügen nicht über die rechtlichen und finanziellen Mittel solche Nutzungen voranzutreiben. Was es hier braucht sind einmal mehr die Bürger und Bürgerinnen sowie, in diesem Fall, die Eigentümer und Eigentümerinnen. Es braucht die Einbindung dieser und weiterer Interessensgruppen der jeweiligen Gemeinden. Nur durch Kommunikation und Information kann eine Basis für innovative Ideen und nachhaltige Entwicklungen geschaffen werden.

Über dem dieser Masterarbeit zugrundeliegenden Fokus auf die touristische Nutzung leerstehender Gebäude, wäre eine grundsätzliche Erhebung aller Leerstände in den vier Gemeinden überaus interessant. Den Gesprächen der Experten und der Expertin zufolge sind andere Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde oftmals gefragt, allen voran Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung. Auch an dieser Stelle könnte wiederum die Bevölkerung miteingebunden und die Ideen und Wünsche miteinbezogen werden.

Angesichts der Ergebnisse der vorliegenden Forschungsarbeit liegt allenfalls die Schlussfolgerung nahe, dass die Leerstände in den Gemeinden einer neuerlichen Nutzung zugeführt werden sollten. Vor allem sollte dabei die Bevölkerung in diverse Entscheidungen und Ideenfindungen miteingebunden werden. Darüber hinaus ist eine interkommunale Sichtweise zur Aufstellung einer zielführenden Strategie unabdingbar. Auf diese Art und Weise kann ein Mosaik aus den verschiedenartigen Betrachtungsweisen der einzelnen Interessensgruppen sichergestellt werden.

Literaturverzeichnis

Offline-Quellen

Dangel-Vornbäumen, C. (2016): Gehen und Wiederkommen! Zukunftsperspektiven für Frauen im ländlichen Raum. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Landflucht? Gesellschaft in Bewegung. Stuttgart: Franz Steiner Verlag, S. 233 - 237.

Fischer, T. (2016): Zur Zukunft des Altseins auf dem Land. In: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): Landflucht? Gesellschaft in Bewegung. Stuttgart: Franz Steiner Verlag, S. 237 - 249.

Frankerl, B. (2016): Leerstand in ländlichen Räumen. Eine Potenzialanalyse in den Ortskernen der Marktgemeinden Groß Sankt Florian und Wies. Masterarbeit. Karl-Franzens-Universität. Institut für Geographie und Raumforschung, Graz.

Franzen, N.; Hahne, U.; Hartz, A.; Kühne, O.; Schafranski, F.; Spellerberg, A.; Zeck, H. (2008): Herausforderung Vielfalt – Ländliche Räume im Struktur- und Politikwandel. Hannover: Verlag der Akademie für Raumforschung und Landesplanung.

Heissler, V. (1962): Kartographie. In: Sammlung Göschen Band 30/30a. Berlin: Walter de Gruyter & Co., vormals G. J. Göschen'sche Verlangshandlung.

Hejda, W.; Hirschmann, A.; Kiczka, R.; Verlič, M. (2014): Wer geht leer aus? Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: edition mono/monochrom.

Henkel, G. (2020): Der ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. 5. Aktualisierte, ergänzte und neu bearbeitete Auflage. Stuttgart: Borntraeger.

Höffken, S.; Memmel, M.; Vollmer, M.; Noll, R. (2015): Kollaboratives Leerstandsmanagement. Analyse kollaborativer Leerstandserfassung am Beispiel der Community-Plattform Leerstandsmelder Kaiserslautern. In: Gis Science. Die Zeitschrift für Geoinformatik (Hrsg.). Berlin: Wichmann.

Kanatschnig, D.; Weber, G. (1998): Nachhaltige Raumentwicklung in Österreich. Wien: Österreichisches Institut für Nachhaltige Entwicklung; Universität für Bodenkultur.

Kaufmann, M. (2018): Methoden der Leerstandserhebung. Analyse und Anwendung im innerstädtischen Bereich. Masterarbeit. Karl-Franzens-Universität. Institut für Geographie und Raumforschung, Graz.

Mayring, P. (2002): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. Weinheim, Basel: Beltz Verlag.

Posch, M. (2017): Der Geschäftsflächenleerstand in der Erdgeschosszone der Hartberger Innenstadt. Diplomarbeit. Karl-Franzens-Universität. Institut für Geographie und Raumforschung, Graz.

Spehl, H. (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung.

Weber, G. (2016): Gehen oder bleiben? Wanderungs- und Bleibeverhalten junger Frauen im ländlichen Raum. In: Information zur Raumentwicklung. Heft 2. S. 225 – 232.

Online-Quellen

Bätzing, W. (2009): Die ländlichen Räume in Europa im Zeitalter der Globalisierung – haben sie eine Zukunftsperspektive? www.archiv.geographie.uni-erlangen.de/wp-content/uploads/publ_wba/wba_publ_206_Dematteis-dt_09.pdf, zuletzt überprüft am 08.12.2021.

Baunetz Wissen (2021): Was ist ein Altbau? www.baunetzwissen.de/altbau/fachwissen/baualtersstufen/was-ist-ein-altbau-650028, zuletzt geprüft am 12.12.2021.

Corpus Sireo (2017): Leerstand. www.corpussireo.com/de-de/glossar/leerstand, zuletzt geprüft am 09.11.2021.

Duden (2021): Rechtschreibung Leerstand. www.duden.de/rechtschreibung/Leerstand, zuletzt geprüft am 09.11.2021.

Europäische Kommission (2000): Towards quality rural tourism. Integrated Quality Management (IQM) of rural tourist destinations. Enterprise Directorate-General Tourism Unit (Hrsg.). www.op.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/e81a0b3d-0a67-41bb-b008-b445f4da291c, zuletzt geprüft am 21.11.2021.

Kötter, J.; Kohlbrunn, Y. (2021): Qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring. Ruhr- Universität Bochum, Methodenzentrum (Hrsg.). www.methodenzentrum.ruhr-uni-bochum.de/e-learning/qualitative-auswertungsmethoden/qualitative-inhaltsanalyse/qualitative-inhaltsanalyse-nach-mayring/, zuletzt geprüft am 10.11.2021.

Land Steiermark (2021): Steirische Landeshymne. www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/74835831/DE/, zuletzt geprüft am 16.09.2021.

Land Steiermark (2021): Zahlen. Fakten. Daten. Regionaldaten. www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/beitrag/12256483/141979478/, zuletzt geprüft am 04.12.2021.

MAXQDA (2021): Getting Started. Free Guide. Deutsch. www.maxqda.com/wp/wp-content/uploads/sites/2/GettingStarted-MAXQDA2020_DE.pdf, zuletzt geprüft am 11.11.2021.

Oberösterreich Nachrichten (Hrsg.) (2021): Land will neues Leben in alte Fabriken bringen. In OÖ Nachrichten. Wirtschaftsraum OÖ. www.nachrichten.at/wirtschaft/wirtschaftsraumooe/land-will-neues-leben-in-alte-fabriken-bringen;art467,3449005, zuletzt geprüft am 08.12.2021.

Österreich Werbung (2021): ÖW Global: Aktuelles und Tourismusausblick. www.austriatourism.com/oew-global/oew-global-aktuelles-und-tourismusausblick/, zuletzt geprüft am 11.12.2021.

Österreich Werbung (2021): Nächtigungsstatistik Oktober und Sommer 2021 (Hochrechnung). www.austriatourism.com/tourismusforschung/studien-und-berichte/naechtigungsstatistik-oktober-und-sommer-2021-hochrechnung/, zuletzt geprüft am 11.12.2021.

Spektrum Lexikon der Geographie (2021): Tourismus. www.spektrum.de/lexikon/geographie/tourismus/8175, zuletzt geprüft am 09.11.2021.

Schreglmann, B. (2017): Wann ist Leerstand wirklich leer? In: Salzburger Nachrichten. Immo Ratgeber (Hrsg.). www.immo.sn.at/immo-ratgeber/aktuelles-trends/wann-ist-leerstand-wirklich-leer-8153878, zuletzt geprüft am 25.09.2021.

Steinkellner, H. (2018): Bodenverbrauch in Europa – Österreich führt die Liste an! In: Salzburger Nachrichten. Wissen. (Hrsg.). www.sn.at/panorama/wissen/bodenverbrauch-in-europa-oesterreich-fuehrt-die-liste-an-39137911, zuletzt geprüft am 08.12.2021.

Die Umweltberatung (2021): Bodenversiegelung und Flächenverbrauch. www.umweltberatung.at/bodenversiegelung-und-flaechenverbrauch, zuletzt geprüft am 08.12.2021.

Umweltbundesamt (2021): Bodenverbrauch in Österreich. www.umweltbundesamt.at/news210624, zuletzt geprüft am 08.12.2021.

Umweltbundesamt (2021): Flächeninanspruchnahme. www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme, zuletzt geprüft am 08.12.2021.

Wikipedia (2021): Leerstand. <https://de.wikipedia.org/wiki/Leerstand>, zuletzt geprüft am 09.11.2021.

World Tourism Organisation (2021): Rural Tourism. www.unwto.org/rural-tourism, zuletzt geprüft am 21.11.2021.

World Tourism Organisation (2021): Sustainable Development. www.unwto.org/sustainable-development, zuletzt geprüft am 21.11.2021.

World Tourism Organisation (2021): UNWTO Global Rural Tourism StartUp Competition. www.unwto.org/unwto-global-rural-tourism-startup-competition, zuletzt geprüft am 21.11.2021.

Anhang

I. Erhebungsbogen Leerstände

Erhebungsbogen zur Masterarbeit „Das Potenzial des Leerstands in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzeln: das NaturparkResort Gesäuse als touristische Nutzungsmöglichkeit davon“
2021 | Fressner, J.

Erhebungsbogen Leerstand

Leerstands-ID:		Foto:
Ort:		
Datum:		
Uhrzeit:		

Informationen zum Objekt		
Straße, Hausnummer:		
PLZ, Ort:		
Katastralgemeinde:		
Besitzverhältnisse:	<input type="checkbox"/> Privat	<input type="checkbox"/> Makler/Hausverwaltung
		<input type="checkbox"/> Öffentlich
Lage/Verortung:		

Angaben zum Leerstand		
Leerstand	<input type="checkbox"/> vollständig	<input type="checkbox"/> teilweise: Was wird noch genutzt? _____
Leerstandsart: ¹	<input type="checkbox"/> fluktuierend	<input type="checkbox"/> strukturell
		<input type="checkbox"/> funktional
Leerstehend seit:		
Verfügbarkeit:	<input type="checkbox"/> ja, ab: _____ <input type="checkbox"/> nein (Grund: _____)	
Veräußerung:	<input type="checkbox"/> Kauf	<input type="checkbox"/> Pacht/Miete
Letzte Nutzung:	<input type="checkbox"/> Geschäft <input type="checkbox"/> Gasthof/Gasthaus <input type="checkbox"/> Wohnen <input type="checkbox"/> Hof <input type="checkbox"/> Öffentliche Einrichtung <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	

¹ strukturell = leerstehend; Umbau/Sanierung, allerdings nicht wieder vermietet
funktional = Umbau/Sanierung ist allerdings wieder vermietet
fluktuierend = Mieter*innenwechsel

Ursache für den Leerstand	<input type="checkbox"/> Bausubstanz <input type="checkbox"/> Erbschaft <input type="checkbox"/> keine Interessent*innen <input type="checkbox"/> Geschäftsaufgabe <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____
---------------------------	--

Angaben zum Objekt		
Anzahl Wohn-/Geschäftseinheiten:		
Anzahl Geschoße:		
Fläche:	Innen:	Außen:
Baujahr:		
Renovierungsbedarf:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Denkmalschutz:	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Ausstattung:	<input type="checkbox"/> Parkplätze <input type="checkbox"/> Anbindung ans Straßennetz <input type="checkbox"/> Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel <input type="checkbox"/> Grün-/Freifläche <input type="checkbox"/> Nebengebäude <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____	
Notizen/Anmerkungen:		

II. Feldtagebuch

Feldtagebuch zur Erhebung des Leerstands

Datum: 20.07.2021

Route geplant: Altenmarkt - St. Gallen - Landfj-^(Hiefen) Wildalpen -
Lende (Palfau) - Grossreifling - Altenmarkt

Haltepunkte: 15 ges. (siehe Dok.)

Abfahrt: 08:30 Uhr in Weyer bei 3.933 km

1. Haltepunkt „Altenmarkt“: a) 08:45 Uhr Siedlung rund um

↳ km: 3.949,8 km

Tankstelle → kein Leerstand

b) 08:54 Uhr Leerstand „A-1“

im Ortskern; kurzes Gespräch mit
Einwohnerinnen

c) 09:28 Uhr Leerstand „A-2“

d) 09:22 Uhr Leerstand „A-3“; nicht
zu 100% sicher ob dies ein LS ist

e) 09:35 Uhr Leerstand „A-4“; abwarten
ob es in den Leerstandskatalog auf-
genommen wird, da alles privates
Bauernhaus; Gespräch mit Besitzerin

2. Haltepunkt „Weissenbach“: a) 09:50 Uhr Leerstand „SG-1“; flw.

↳ km: 3.958,6 km

beunruhigt (Wohnungen), aber einiges leer

3. Haltepunkt „St. Gallen-Untere Markt“: a) 10:41 Uhr Leerstand „SG-2“;

altes Wohngebäude

①

4. Haltepunkt „Sd. Gallen“: a) 11:07 Uhr Leerstand „SG-3“; ganzes
Gesthaus leerst.; Notiz vom Eigentümer
eindeutig gegen Verkauf/Vermietung
↳ km: 3.981,8 km

↳ 23,2 km in Sd. Gallen b) 11:08 Uhr Leerstand „SG-4“ genau
am Marktplatz

c) 11:10 Uhr Leerstand „SG-5“; mit
Innenhof

5. Haltepunkt „Sd. Gallen - Nusgbyjde“: kein Leerstand; Abschluss Sd.
Gallen

Pause
ca. 20min

6. Haltepunkt „Großstüpfing“: a) 12:17 Uhr Leerstand „L-1“;
direkt neben Netzworger

b) 12:18 Uhr Leerstand „L-2“; genü.
„L-1“

c) 12:31 Uhr Leerstand „L-3“ auf
Anhöhe Großstüpfing

d) 12:40 Uhr Leerstand „L-4“;
ehem. „Stüberl“ und Pension

7. Haltepunkt „Kochenlandl“: a) 12:51 Uhr Leerstand „L-5“; offenbar
Gruppierung von Gebäuden zur „Förstlerne“

b) 12:51 Uhr Leerstand „L-6“; Pension
Förstler (ehem.)

c) 12:52 Uhr Leerstand „L-7“; Pension
Förstler (ehem.) (2)

8. Haltepunkt „Hieflau“: a) 13:12 Uhr Leerstand „L-8“; direkt an Bundesstrasse

b) 13:13 Uhr Leerstand „L-9“; geg. „L-8“

c) 13:14 Uhr Leerstand „L-10“; ein Haus weiter als „L-9“; evtl. EA vermietet!!

d) 13:20 Uhr Leerstand „L-11“; kurzes Gespräch mit Einwohner; gehört evtl. Köhner, der es nicht veräußern will

e) 13:21 Uhr Leerstand „L-12“; niedriges Gebäude

f) 13:24 Uhr Leerstand „L-15“

9. Haltepunkt „Hieflau-Waldrandsiedlung“: a) 13:25 Uhr Leerstand „L-13“

b) 13:30 Uhr Leerstand „L-14“ Anhöhe Hieflau

c) 13:48 Uhr Leerstand „L-16“ auf Anhöhe H.

10. Haltepunkt „Moostendel“: kein Leerstand

11. Haltepunkt „Gems“: kein Leerstand

12. Haltepunkt „Gems-Untergems“: kein Leerstand

↳ 4,5 km in Lande

13. Haltepunkt „Wildalpen“: a) 14:47 Uhr Leerstand „W-1“; schlaut frisch saniert aus

↳ km: 4.044,8 km

b) 14:51 Uhr Leerstand „W-2“; evtl. bewohnt

↳ 20,3 km in Wildalpen

(3)

14. Haltepunkt „Obere Palfeu“: ca. 15:52 Uhr Leerstand „L-17“

15. Haltepunkt „Untere Palfeu“: ca. 15:55 Uhr Leerstand „L-18“;

↳ 22,8 km Palfeu

Rohbau, evtl. nie bewohnt?!

(gelott zu Landl dazugeh.)

Fahrtencheck:

- Dauer ges. ca. 8h
- wenigsten km in Aldermarkt (rund 1km)
- meisten km in Landl (rund 45km)
- Wildalpen ~ 23km, St. Gallen ca. 23km
- Eingrenzung genau war enorm wichtig
- Abklärungen zu vermeintl. Leerständen mit Bgms. bei Interviews notwendig
- größtes Potential Landl und St. Gallen

Subj. Wahrnehmung:

- viel Potential für evtl. künftige NPR-Standorte
- Hs. sehr hoher Renovierungsbedarf (oftmals im Privatbesitz; finanzielle Möglichk. nicht vorh.)
- schwierig Leerstand nur durch Betrachtung zu erkennen
- Anreize (auch finanziell) für Private zur Unfunktionalisierung fehlen

(4)

- Fazit:
- * jede Gemeinde hat ^{min.} 1-2 potentielle NPR-Standorte
 - * in Sankt Gallen sollte ein Gespräch mit Eigentümer*innen stattfinden, da der meiste Leerstand direkt am Marktplateau ist
 - ↳ Info über Möglichkeiten
 - ↳ Gefühl von Zusammenhalt schaffen
 - * am 06.7.2021 wurden gesamt 22 leerstehende (vermeintlich) Gebäude identifiziert
 - ↳ ~ 7 Gebäude / Gemeinde

5

III. Auswertung erhobene Leerstände – Übersicht pro Gemeinde

Auswertungsmatrix der erhobenen Leerstände																		
Datum	20.07.21																	
Gemeinde	Altenmarkt bei St. Gallen																	
Kartenausschnitt	Kategorie	Leerstands-ID	Adresse	Besitzverhältnisse	Kategorie	Leerstandsart	Leerstandsart	Verfügbar / Nutzung	letzte Nutzung	mögliche Ursachen für den Leerstand	Anzahl Wohn-/Geschäftseinheiten	Fläche innen (m2)	Grundstücksfläche (m2)	geschätztes Alter (J)	Renovierungsbedarf	Denkmal-schutz	Ausstattung	Notizen/Anmerkungen
1	2	A_1	Altenmarkt 17	Privat/Hausverwaltung	teilweise	strukturell	> 1	ja	Geschäft	keine Interessent*innen, Geschäftsaufgabe	> 2	> 90 - 110	> 100 - 300	> 75	nein	nein	Parplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr	Durchzugsstraße; evtl. etwas unattraktiv wegen Schwerverkehr
1	1	A_2	Altenmarkt 53	Privat	vollständig	strukturell	> 5	k.A.	Wohnen	Erbschaft, keine Interessent*innen	2	> 90 - 110	> 500 - 700	> 75	ja	nein	Parplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freifläche, Nebengebäude	Veräußerung unwahrscheinlich, da Eigentümer*in oftmals mit Klagen droht
1	3	A_3	Altenmarkt 24	Privat	vollständig	strukturell	> 7	nein	Wohnen, Hof	Bausubstanz, Erbschaft	> 5	> 130	> 900	> 100	ja	nein	Parplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freifläche, Nebengebäude	perfekte Lage, mit perfektem Blick Richtung Gesäuse; private Eigentümer*in; Will keine direkten Nachbarn; reiches Fragezeichen was mit dem Gebäude gemacht werden soll; immersehr Renovierungsbedarf
1	1	A_4	Altenmarkt 120	Privat	vollständig	fluktuierend	> 3	k.A.	Wohnen	Erbschaft, keine Interessent*innen	2	> 130	> 700 - 900	> 50	nein	nein	Parplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freifläche	fraglich was daraus wird; es wird lt. Konversation mit Bürger*innen noch gegossen, allerdings nicht bewohnt
1	5	A_5	Altenmarkt 5	Privat	teilweise	funktional	> 3	nein	Geschäft	Erbschaft	> 2	> 130	> 300 - 500	> 75	ja	nein	Parplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr	Gemeinde investiert in dieses Gebäude und möchte im EG einen Radshop einziehen lassen; Eigentümer*in veräußert nicht, aber hat eine Übereinkunft mit Gemeinde, dass sie keine Miete zahlen

k.A. = keine Angabe

Auswertungsmatrix der erhobenen Leerstände

Datum		20.07.21																	
Gemeinde		Landl																	
Kartenausschnitt	Kategorie	Leerstands-ID	Adresse	Besitzverhältnisse	Kategorie	Leerstandsart	Leerstandsdauer (J)	Verfügbar	letzte Nutzung	mögliche Ursachen für Leerstand	Anzahl Wohn-/Geschäftseinheiten	Anzahl Geschöfe	Fläche innen (m2)	Grundstücksfläche (m2)	geschätztes Alter (J)	Renovierungsbedarf	Denkmal	Ausstattung	Notizen/Anmerkungen
1	1	L_1	Großreifling 17	Privat	vollständig	strukturell	> 5	k.A.	Wohnen, Hof	Bausubstanz, z. Erbschaft, keine Interessent*innen	> 2	2	> 110 - 130	> 300 - 500	> 100	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen, Nebengebäude	hoher Renovierungsbedarf, ansonsten perfekte Lage, direkt an Bundesstraße mit perfekter Anbindung
1	1	L_2	Siedlungsstraße 1	Privat	vollständig	strukturell	> 5	nein	Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen	2	2	> 110 - 130	> 700 - 900	> 75	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen	gute Lage, da ein wenig abseits; fussläufig ist aber alles erreichbar; ruhige Lage; keine Hausnummer
1	1	L_3	Siedlungsstraße 1, 56	Privat	vollständig	strukturell	> 3	k.A.	Gasthof/Gasthaus, Wohnen	keine Interessent*innen, Geschäftsaufgabe	> 2	2	> 130	> 700 - 900	> 50	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen	ehemaliges "Stubel", alles fussläufig erreichbar; ruhige Lage; Eigentümer*in nicht ortsansässig
2	2	L_4	Kirchenlandl 45	Privat	vollständig	fluktuierend	> 3	nein	Wohnen	Bausubstanz, Geschäftsaufgabe	> 2	2	> 110 - 130	> 700 - 900	> 75	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Grün-/Freiflächen, Nebengebäude	Bereits verkauft; gehörte zu "Föllleiner-Zimmer", etwas abgeteilt, aber dafür ruhig
2	2	L_5	Kirchenlandl 44a	Privat	vollständig	fluktuierend	> 3	nein	Gasthof/Gasthaus	Geschäftsaufgabe	> 5	2	> 130	> 700 - 900	> 75	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Grün-/Freiflächen, Nebengebäude	Bereits verkauft; gehörte zu "Föllleiner-Zimmer", etwas abgeteilt, aber dafür ruhig
2	2	L_6	Kirchenlandl 44	Privat	vollständig	fluktuierend	> 3	nein	Gasthof/Gasthaus	Geschäftsaufgabe	> 5	3	> 130	> 900	> 75	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Grün-/Freiflächen, Nebengebäude	Bereits verkauft; gehörte zu "Föllleiner-Zimmer", etwas abgeteilt, aber dafür ruhig
3	3	L_7	Hauptstraße 18	Öffentlich, Makler/Hausverwaltung	vollständig	strukturell	> 5	nein	Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen	> 5	2	> 130	> 300 - 500	> 100	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr	Pläne für Abriss bereits vorhanden

3	1	L_8	Hauptstraße 17	Makler/Hausvermittlung	teilweise	strukturell	> 3	ja	Geschäft	keine Interessent*innen, Geschäftsaufgabe	> 5	3	> 130	> 300 - 500	> 50	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz, Freifläche	Geschäftsfäche im EG zur Pacht/Miete verfügbar, nebenan ist ein/e Friseur*in und oberhalb Wohnungen
3	3	L_9	Hauptstraße 19	Privat	vollständig	strukturell	> 3	k.A.	Geschäft, Wohnen	Geschäftsaufgabe, keine Interessent*innen	> 2	3	> 110 - 130	> 300 - 500	> 25	ja	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz	teilweiser Renovierungsbedarf, Veräußerung unwahrscheinlich
3		L_10	Hauptstraße 25	Privat	vollständig	strukturell	> 5	nein	Wohnen	Erbschaft, keine Interessent*innen	> 5	3	> 130	> 300 - 500	> 75	ja	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz	Eigentümer*in will es nicht veräußern, höher Renovierungsbedarf; früher war dies einmal eine Polizeistelle und eine Bank
3	2	L_11	Hauptstraße 34	Privat	vollständig	strukturell	> 5	k.A.	Wohnen	Erbschaft, keine Interessent*innen	> 5	3	> 130	> 700 - 900	> 75	ja	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz, Grün-/Freifläche	ehemaliger Pfarrhof
3	2	L_12	Kirchbichl 11	Öffentlich	vollständig	strukturell	> 5	ja	Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen	> 5	3	> 130	> 700 - 900	> 100	ja	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Grün-/Freiflächen	ehemaliges ÖBB-Arbeiter*innen-Haus - steht zum Verkauf
3	3	L_13	Kirchbichl 70	Privat	vollständig	strukturell	> 5	k.A.	Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen	> 5	3	> 130	> 700 - 900	> 75	ja	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Grün-/Freiflächen	sehr verfallen; hoher Renovierungsbedarf
4		L_14	Palfau 202	Privat	vollständig	strukturell	> 5	nein	Wohnen	Sonstiges: nie bewohnt, offenbar kein Interesse mehr	2	2	> 110 - 130	> 700 - 900	> 25	ja	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz, Grün-/Freifläche	Wohngebäude, wurde allerdings nie als solches verwendet; wurde 1976 erbaut und seitdem steht es leer, teilweise Renovierungsbedarf jedenfalls notwendig

k.A. = keine Angabe

Auswertungsmatrix der erhobenen Leerstände

Datum	20.07.21																	
Gemeinde	St. Gallen																	
Kartenausschnitt	Kategorie	Leerstand-ID / Adresse	Besitzverhältnisse	Kategorie	Leerstandstruktur	Leerstandsdauer (J)	Verfügbar	letzte Nutzung	mögliche Ursache für den Leerstand	Anzahl Wohn-/Geschäftseinheiten	Anzahl Geschosse	Fläche innen (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	geschätztes Alter (J)	Renovierungsbedarf	Denkmalschutz	Ausstattung	Notizen/Anmerkungen
1	1	Weißenbach 15 und 16	Öffentlich	vollständig	strukturell	> 3	ja	Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen	> 5	3	> 130	> 500 - 700	> 75	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen	großes Gebäude mit mehreren Wohneinheiten; wird aktuell von der Gemeinde versucht zu verkaufen
2		St. Gallen 151	Privat	vollständig	strukturell	> 7	nein	Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen	> 5	3	> 130	> 500 - 700	> 75	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen	großes ehemaliges Wohngebäude; würde sich für Ferienwohnungen perfekt anbieten; Besitzer*in veräußert allerdings nicht
2		Markt 23	Privat	vollständig	strukturell	> 1	nein	Gasthof/Gasthaus	Geschäftsaufgabe	> 5	2	> 130	> 300 - 500	> 75	nein	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr	ehemaliges Gasthaus; Eigentümer*in möchte nicht verkaufen und hat dies auch vor Ort mit einem Zettel an der Tür schriftlich vermerkt; Infrastruktur wäre perfekt gegeben bei diesem Objekt
2		Markt 22	Privat	vollständig	strukturell	> 5	nein	Geschäft, Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen, Geschäftsaufgabe	> 3	3	> 130	> 300 - 500	> 100	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr	nahe Marktplatz; Besitzer*in überlegt Wohnungen daraus zu machen
2		Markt 47	Privat	teilweise	strukturell	> 1	nein	Geschäft, Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen, Geschäftsaufgabe	> 3	3	> 130	> 300 - 500	> 100	ja	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Sonstiges: Innenhof	Haltestelle direkt vor der Haustüre; großer Innenhof; gesamtes Gebäude wird aktuell vom/von der Besitzer*in zu Wohnungen umgebaut

k.A. = keine Angabe

Auswertungsmatrix der erhobenen Leerstände

Datum	20.07.2021 und 13.08.2021																		
Gemeinde	Wildalpen																		
Kartenausschnitt	Kategorie	Leerstands-ID	Adresse	Besitzverhältnisse	Kategorie	Leerstandsart	Leerstandsdauer (J)	Verfügbar	letzte Nutzung	mögliche Ursachen für den Leerstand	Anzahl Wohn-/Geschäftseinheiten	Anzahl Geschäfte	Fläche innen (m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	geschätztes Alter (J)	Renovierungsbedarf	Denkmalschutz	Ausstattung	Notizen/Anmerkungen
1		W_1	Wildalpen.176	Privat	teilweise	strukturell	> 1	nein	Geschäft, Wohnen	Geschäftsaufgabe, keine Interessent*innen	2	2	> 70 - 90	> 300 - 500	> 75	nein	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen	OG wird bewohnt; EG wird tlw. mitgenutzt; allerdings mehr als Abstellräume; wurde renoviert, hätte großes Potenzial
1		W_2	Wildalpen.4	Privat	teilweise	strukturell	> 5	k.A.	Wohnen, Geschäft	keine Interessent*innen, Geschäftsaufgabe	2	2	> 70 - 90	> 300 - 500	> 75	ja	ja (?)	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen	total baufällig; unschätzbarer Renovierungsbedarf
1		W_3	Wildalpen.203	Privat	vollständig	strukturell	> 5	nein	Wohnen	Erbschaft, keine Interessent*innen	2	2	> 110 - 130	> 700 - 900	> 50	nein	nein	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen, Nebengebäude	hin und wieder kommt jemand zur allgemeinen Pflege des Hauses; keine Veräußerung gewünscht
1		W_4	Wildalpen.26	Privat	vollständig	strukturell	> 7	nein	Wohnen	Bausubstanz, keine Interessent*innen, Erbschaft	2	2	> 110 - 130	> 700 - 900	> 75	ja	ja	Parkplätze, Anbindung ans Straßennetz, Anbindung an öffentlichen Verkehr, Grün-/Freiflächen	keine Veräußerung gewünscht; enormer Renovierungsbedarf wäre notwendig; Denkmalschutz erschwerend

k.A. = keine Angabe

IV. Interview-Leitfaden

Erhebungsbogen zur Masterarbeit „Das Potenzial des Leerstands in den Gemeinden des Natur- und Geoparks Steirische Eisenwurzten: das NaturparkResort Gesäuse als touristische Nutzungsmöglichkeit davon“
2021 | Fressner, J.

Leitfadengestützte Interviews mit Bürgermeister*innen der NP-Gemeinden

Interviewpartner*in: _____

Datum, Ort: _____

Beginn:

Darlegung der Erhebung des Leerstands in der jeweiligen Gemeinde und kurze Besprechung dieser

Leerstand:

1. Nehmen Sie leerstehende Gebäude in Ihrer Gemeinde wahr? Wenn ja, wie nehmen Sie diesen wahr?
2. Wie hat sich die Leerstandssituation in Ihrer Gemeinde entwickelt?
3. Wie wirkt sich Leerstand Ihrer Meinung nach auf eine Gemeinde aus? Im Speziellen: wie wirkt er sich auf Ihre Gemeinde aus?
4. Was führt Ihrer Meinung nach zu leerstehenden Gebäuden?
5. Was wird und/oder wurde seitens der Gemeinde unternommen, um Leerstände zu vermeiden bzw. wieder zu nutzen?
6. Welche Nutzungsmöglichkeiten sehen Sie für die leerstehenden Objekte?

NaturparkResort Gesäuse:

7. Sehen Sie eine Umnutzung von leerstehenden Gebäuden zum NaturparkResort Gesäuse als eine sinnvolle Möglichkeit? Warum?
8. Welche Akteur*innen bzw. Zielgruppen könnten für diese Umnutzung des Leerstands zum NaturparkResort Gesäuse Ihrer Meinung nach interessant sein?
9. Wie können Sie als Gemeinde zu dieser Umnutzung beitragen bzw. worin sehen Sie als Gemeinde Ihre Aufgabe in solch einem Prozess? Was können Sie zur Attraktivierung einer solchen Umnutzung beitragen?
10. Welche Auswirkungen könnte eine Umnutzung leerstehender Gebäude zum NaturparkResort Gesäuse auf Ihre Gemeinde haben?

V. Codebuch der Interviewauswertung

Codebuch

Analyse_Expert*inneninterviews.mx20

14.11.21

Codesystem

1 Nutzungsmöglichkeiten	26
2 Handlungen der Gemeinde	58
3 künftige Entwicklungen	28
4 Akteur*innen	8
5 Ursachen von Leerstand	38
6 Leerstandsentwicklung	8
7 Wahrnehmung	34

1 Nutzungsmöglichkeiten

Diesem Code werden Textstellen zugeordnet, die Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen anführen.

2 Handlungen der Gemeinde

Diesem Code werden Textstellen zugeordnet, welche mögliche Handlungsfelder gegen Leerstand seitens der Gemeinde darstellen.

3 künftige Entwicklungen

Diesem Code werden Textstellen zugordnet, welche künftige Auswirkungen oder Entwicklungen einer Umnutzung des Leerstandes zum NaturparkResort Gesäuse enthalten.

4 Akteur*innen

Diesem Code werden Textstellen zugeordnet, die die Zielgruppe(n) oder Akteur*innen bei der Umnutzung eines Leerstandes erwähnen.

5 Ursachen von Leerstand

Diesem Code werden Textstellen zugeordnet, in denen mögliche Ursachen für Leerstand genannt werden.

6 Leerstandsentwicklung

Diesem Code werden Textstellen zugeordnet, in denen es um die Entwicklung der Leerstandssituation geht.

7 Wahrnehmung

Diesem Code werden Textstellen zugeordnet, bei dem die Wahrnehmung von Leerständen beschrieben wird.