

# RAINBACH im Mühlkreis

## Flächensparen durch Aufwertung des Ortszentrums und Nachverdichtung in zentrumsnahen Bereichen

**D**urch den geplanten Abriss eines zentralen Gebäudes soll die Grundlage für einen Neubau eines modernen Dienstleistungszentrums geschaffen werden und das Ortszentrum entsprechend aufgewertet werden. Geplante Nachverdichtungen in zentrumsnahen Bereichen sollen diese Strategie ergänzen.

### ANSPRECHPARTNER:

Otto Elmecker, Marktgemeinde Rainbach  
4261 Rainbach im Mühlkreis, Prager Straße 5  
e-mail: [gemeinde@rainbach-muehlkreis.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@rainbach-muehlkreis.ooe.gv.at)

### PLANUNG:

DI Max Mandl, Arch. DI Ernst Hartl  
raum2 - Netzwerk für Städtebau und Kommunikation  
4040 Linz, Hauptstraße 10  
web: [www.raum2.at](http://www.raum2.at), e-mail: [mm@raum2.at](mailto:mm@raum2.at)

### Ausgangssituation

In der Gemeinde Rainbach i.M. gab es bereits in der Vergangenheit Bestrebungen, das Ortszentrum aufzuwerten, jedoch führten bisherige Überlegungen zu keinem Ergebnis. Das Förderprogramm „Flächensparende Baulandentwicklung in Gemeinden“ ermöglichte eine intensivere Auseinandersetzung mit der Thematik.

Das größte Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial innerhalb des Planungsgebiets liegt in der Nachverdichtung und Umstrukturierung der Flächen. Aufgrund der teilweise sehr lockeren Bebauung besteht ein großes Potenzial für eine Nachverdichtung. Insgesamt gibt es im gesamten Planungsgebiet etwa 33.700 m<sup>2</sup> zu beplanende Flächen. (Abb. 1)

**Abbildung 1:** : Bebauungspotentiale im Ortskern von Rainbach i. Mkr. (raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation, 2010)

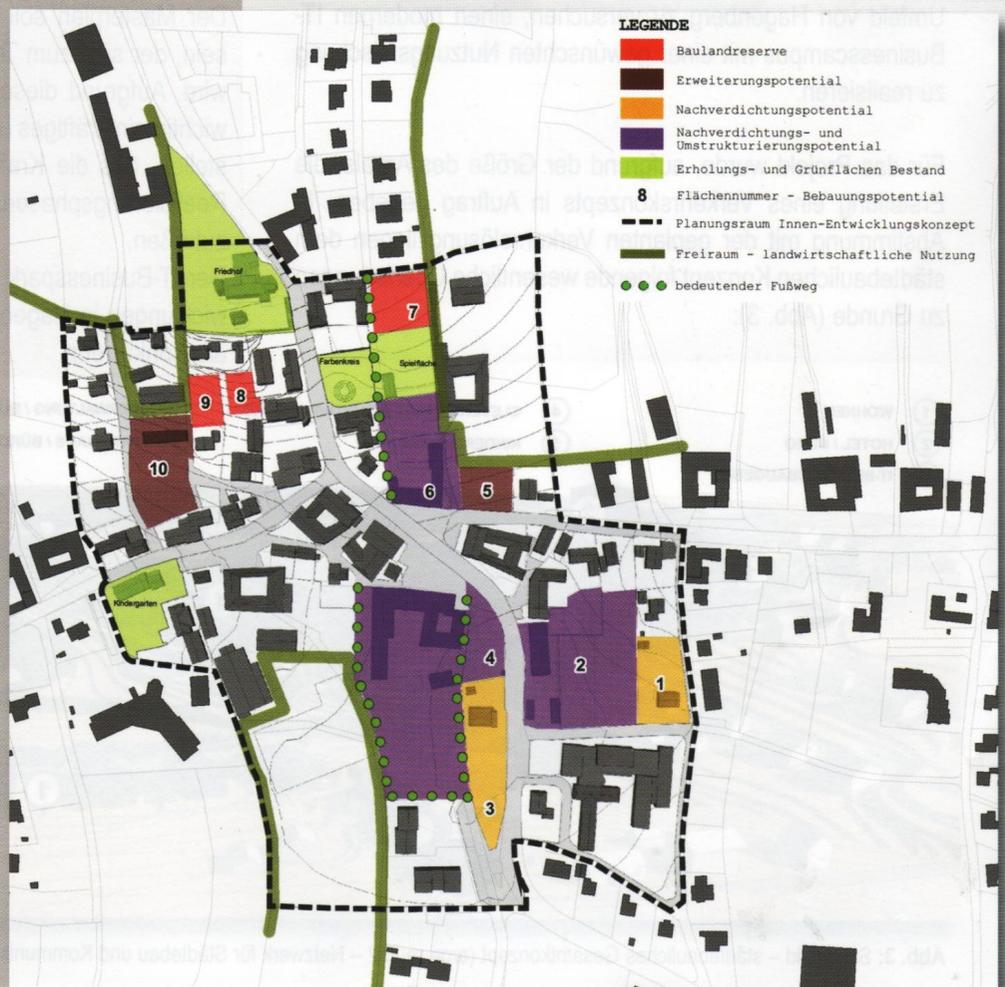
### Ziele

#### WOHNNUTZUNG

- Rainbach ist Mitglied eines INKOBA-Gemeindeverbands. INKOBA steht für Interkommunale Betriebsansiedlungen. Dabei handelt es sich um den Zusammenschluss mehrerer Gemeinden, um Betriebsansiedlungen gemeinsam zu steuern. Aufgrund der erwarteten Betriebsansiedlungen rechnet die Gemeinde künftig mit einem Bevölkerungszuwachs, mit dem ein steigender Bedarf an Wohnfläche einhergehen wird. Damit diese Entwicklung nicht zu einer weiteren Zersiedelung führt, ist eine strategische Planung im Ortszentrum unbedingt notwendig.

#### ÜBERLEGUNGEN ZUR NACHNUTZUNG

- In der Gemeinde Rainbach gibt es ein altes Amtshaus, das nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen genügt.



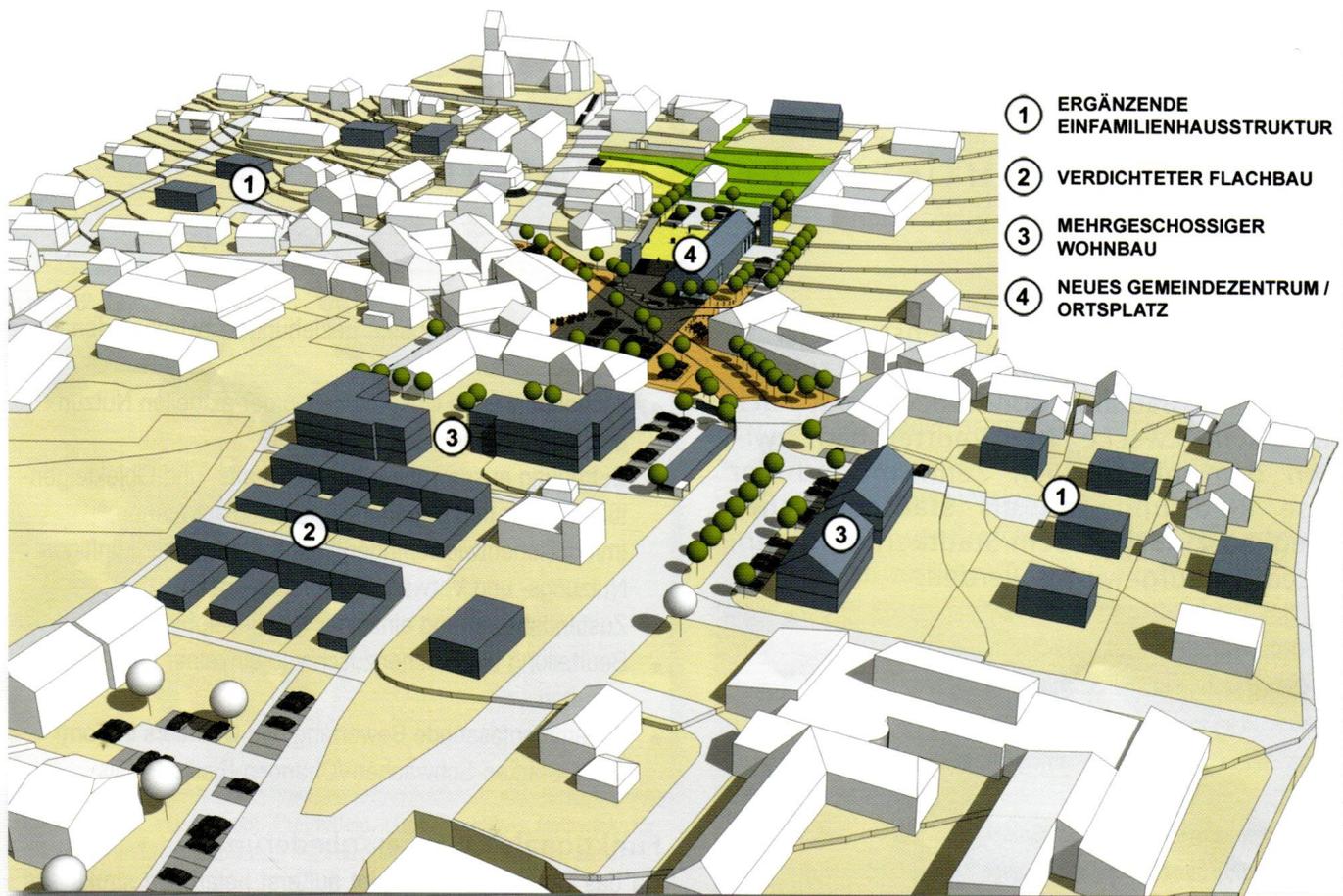


Abb. 3: Schaubild Rainbach i.M. - städtebauliches Gesamtkonzept für den Ortskern (raum2 – Netzwerk für Städtebau und Kommunikation, 2010)

- Traxlerhaus (Abb. 1, Nr. 6): sowohl ein Umbau zum Amtshaus oder einem anderen Zweck als auch ein (Teil-) Abriss und die Verwendung des Standorts für noch zu definierende Nutzungen stellen mögliche Optionen dar.
- Fleischhauerei (Abb. 1, Nr. 4): Zurzeit ist die Fleischhauerei nicht in Betrieb, sie ist aber verpachtet. Eine Überlegung ist, das Areal mittelfristig zu verpachten, da es aufgrund seiner Größe von etwa 1,1 Hektar eine wichtige Rolle für die Ortskernentwicklung spielt.

freien Arealen im inneren Ortskern wird entsprechend der Nachverdichtung eine dichtere Bebauung durch Reihenhäuser angedacht. Die Nachverdichtung durch Um- bzw. Nachnutzung kann insgesamt etwa 30 neue Wohneinheiten im Ortszentrum ermöglichen.

## Planung

In dem Projekt „Ortskernentwicklung“ liegt der Fokus auf dem Neubau des Amtshauses mit dazugehöriger Neugestaltung des Ortsplatzes und auf der Nachverdichtung im Ortskern.

Aufgrund der Baufähigkeit des bereits erwähnten Traxlerhauses wurde im Zuge der Planung vorgeschlagen, das Gebäude abzutragen und ein zeitgemäßes Dienstleistungszentrum zu errichten. Im Zuge der Umstrukturierung soll auch ein autofreier Ortsplatz geschaffen werden. ( Abb. 2).

Der städtebauliche Entwurf hat für den Planungsraum eine Mischung aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern vorgesehen. Abbildung 3 veranschaulicht, wie die künftige Bebauungsstruktur aussehen könnte:

An den äußeren Rändern des Ortskerns sind für die Baulücken Einfamilienhäuser als Bebauung geplant. In den

## Kommentar der Gemeinde

Die Marktgemeinde Rainbach im Mühlkreis hat bereits im Frühjahr 1993 das sogenannte "Traxlerhaus" im Ortszentrum erworben. Damals war schon ein Amtshausbau nach einem Abbruch geplant.

Aus diversen Gründen konnte jedoch das Vorhaben nicht realisiert werden. Die bisherigen Bemühungen zur Ortskernentwicklung waren überwiegend punktuell auf den Komplex "Traxlerhaus" konzentriert. Im Zuge der 2. Förderaktion "Flächensparende Baulandentwicklung in Gemeinden" wurde nicht nur der zentrale Ortskern, sondern auch der erweiterte Ortskern betrachtet. Der gesamte Gemeinderat war anlässlich der Präsentation des Ortskernentwicklungsprojekts positiv beeindruckt und hat sich dafür ausgesprochen, dieses für zukünftige Vorhaben als Arbeitsgrundlage zu verwenden.