

INTERNATIONALES STÄDTEFORUM IN GRAZ



INTERNATIONAL FORUM OF TOWNS IN GRAZ

# ISGMAGAZIN

ISSN 2309-1215

AUSGABE 02-2021 | 02Z032434 M.P.B.B.

## ASPEKTE DES LEERSTANDS

*Aspects of Vacancy*





Ganzheitliche Quartiersentwicklung,  
Restaurant SPUDS

Holistic district development, SPUDS restaurant

© CRwalsler

Stadtbausteine am Schlossberg (rechts)

Urban building blocks on the Schlossberg (right)

© karinnussbaumer.com

# STADTKERN ALS GRÜNDERZENTRUM?

## Town Centre as New Business Centre?

Die schrittweise qualitative Entwicklung des historischen Stadtkerns von Hohenems zeigt sich nachhaltig erfolgreich. Die Ansiedlung inhabergeführter persönlicher Geschäftsmodelle ist Unterscheidungsmerkmal und Frequenzbringer.

Die historische Stadt Hohenems im Vorarlberger Rheintal steht bereits in einem fortgeschrittenen Entwicklungsstand der Zentrumsbelegung. Insbesondere in den letzten zehn Jahren wurde im Rahmen einer privatwirtschaftlichen Gesamtüberlegung und dank der guten Zusammenarbeit verschiedenster Entscheidungsträger sukzessive und quartierweise saniert, nachverdichtet und belebt.

### VIER INNENSTADTQUARTIERE ALS STADTBAUSTEINE

Ein Alleinstellungsmerkmal der Kleinstadt am Fuße des Hohenemser Schlossberges sind die vier bauhistorisch sehr unterschiedlichen Innenstadtk Quartiere:

- der Schlossplatz mit Renaissance-Platz
- das ehemalige Jüdische Viertel
- die Marktstraße
- das „Dörfliche Hohenems“ als ältester Teil

Durch den guten Erhaltungszustand des Renaissance-Palastes und dank einiger platzgestalterischer Einzelmaßnahmen der Stadt ist der Schloss-

platz schon seit vielen Jahren gut frequentiert und wird von Bevölkerung und Gästen gleichermaßen sehr gut angenommen. Auf Grund der Größe des Schlossplatzes eignet er sich bestens für großformatige Veranstaltungen, wie z.B. das mehrtägige New Orleans Festival. Direkt am Schlossplatz wurde von der Stadt das Gasthaus Löwen mit seinem Löwensaal saniert. Das denkmalgeschützte ehemalige Jüdische Viertel wurde in Folge der Gründung des Jüdischen Museums als erstes Quartier in Hohenems einer umfassenden Sanierung unterzogen. So wurde die ehemalige



The step-by-step qualitative development of the historic town centre of Hohenems is proving to be sustainably successful. The settlement of owner-managed personal business models is a distinguishing feature and frequency bringer.

The historic town centre of Hohenems in Vorarlberg's Rhine Valley is already at an advanced state of development in terms of the revitalization of the centre. In the last ten years in particular, redevelopment, re-densification and revitalization have been carried out step by step and district by district within the framework of a private-sector overall plan and thanks to the good cooperation of the most diverse decision makers.

### FOUR TOWN CENTRE DISTRICTS AS URBAN BUILDING BLOCKS

The four town centre districts, which are very different in terms of architectural history, are a unique feature of the small town of Hohenems at the foot of the Schlossberg:

- the Schlossplatz square with its Renaissance palace
- the former Jewish quarter
- the Marktstraße street
- the "village of Hohenems" as the oldest part

Due to the good state of preservation of the Renaissance palace and thanks to several individual measures taken by the town, the Schlossplatz has been well frequented for many years and is very well accepted by the population and guests alike. By virtue of its size, the Schlossplatz is ideally suited to large-scale events such as the multiday New Orleans Festival. The town has renovated an inn – Gasthaus Löwen with its Löwensaal room - directly on the Schlossplatz.

The listed former Jewish quarter was the first dis-

▲▲ Synagoge wieder einer angemessenen Nutzung zugeführt: Die bis zur Sanierung als Feuerwehrhaus genutzten Räumlichkeiten sind nun Standort der Musikschule und beinhalten zudem den „Salomon-Sulzer-Saal“. Auch Bürgerhäuser wurden saniert - das sogenannte Elkanhaus, das ehemalige Jüdische Armenhaus oder das Kitzingerhaus, in dem das erste Kaffeehaus Vorarlbergs untergebracht war, und das heute Sitz des Hohenemser Kulturkreises ist. Auch das weltweit renommierte Schubert-Festival hat seinen Bürositz im Jüdischen Viertel. Die ehemalige Jüdische Schule wurde gemeinsam mit der benachbarten Mikwe (Jüdisches

Ritualbad) saniert und wird nun als Restaurant mit Veranstaltungssaal im Dachgeschoss als kulturelle und gesellschaftliche Wirkungsstätte genutzt. Insgesamt hat damit das Jüdische Viertel einen für die Stadt Hohenems wichtigen gesellschaftlichen Schwerpunkt erhalten, der in den nächsten Jahren noch mit zwei weiteren kulturellen Themen inhaltlich komplettiert werden soll.

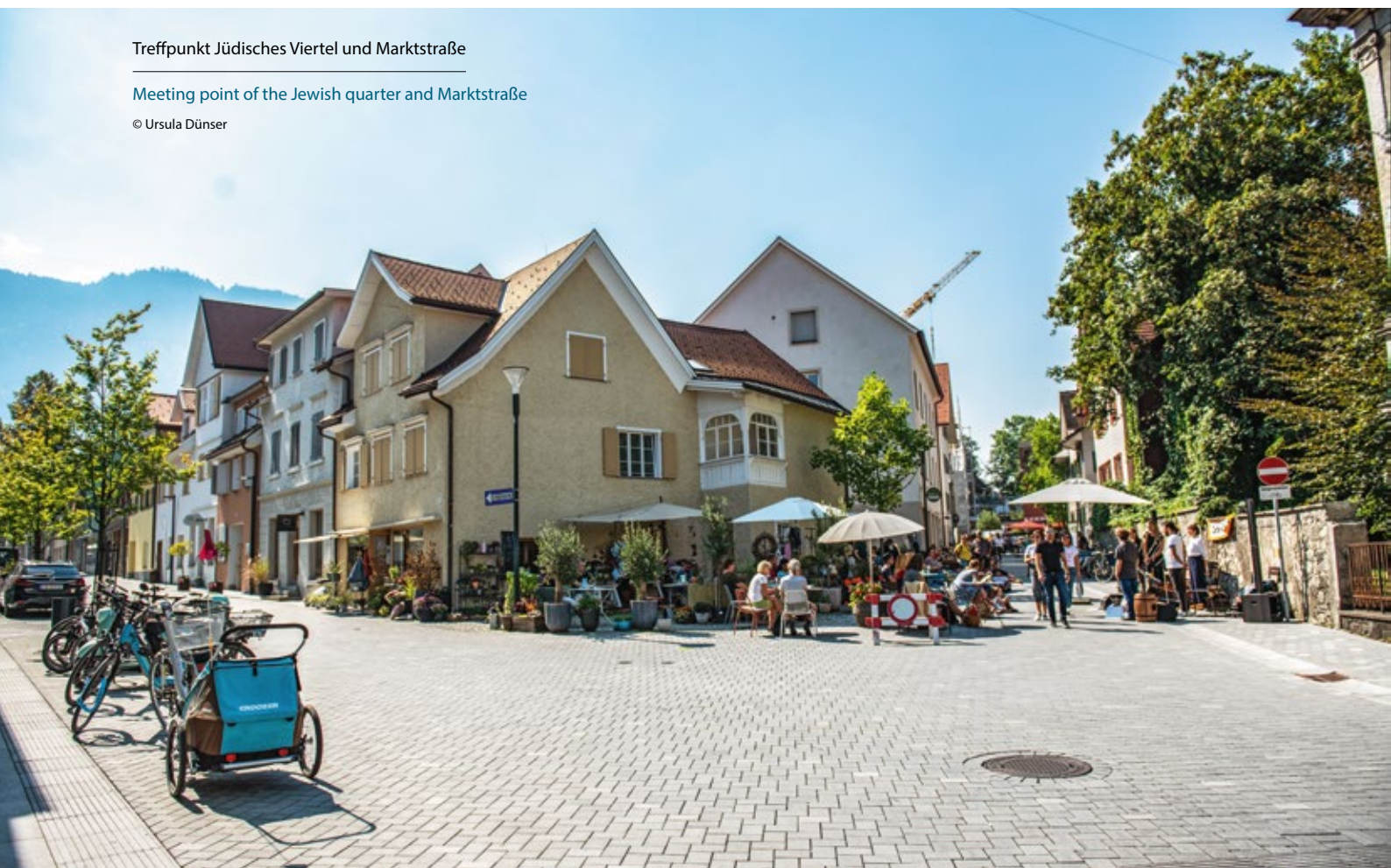
Die Marktstraße war historisch seit jeher das geschäftliche Zentrum, mit einer Reihe von niedergelassenen Handwerkern und Händlern, das auch von Bewohnern der umliegenden Gemeinden besucht wurde. Der sich intensivierende Durchzugs-

trict in Hohenems to undergo comprehensive renovation after the establishment of the Jewish Museum. The former synagogue, for example, was put to appropriate use again. The premises, which had been used as a fire station until the renovation, are now the site of a music school and also contain the “Salomon Sulzer Hall”. Town houses were renovated as well – the so-called Elkanhaus, the former Jewish poorhouse or the Kitzingerhaus, which housed Vorarlberg’s first coffee house and is now the location of the Hohenems Cultural Circle. The office of the internationally renowned Schubert Festival is also in the Jewish quarter. Together with the neighbouring mikvah (Jewish ritual bath) the former Jewish school was renovated and is now used as a restaurant. It has an event hall on the top floor which functions as a cultural and social venue. All in all, the Jewish quarter has therefore gained an important social focus for the town of Hohenems.

Treffpunkt Jüdisches Viertel und Marktstraße

Meeting point of the Jewish quarter and Marktstraße

© Ursula Dünser



verkehr, die Ansiedlung peripherer Großmärkte und neu entstandene Angebote in den Nachbargemeinden haben der Straße fast den „Todesstoß“ versetzt. Erst die Verlegung des Durchzugsverkehrs und die Unterschutzstellung der gesamten Marktstraße durch das Bundesdenkmalamt ließen neue Visionen zur Entwicklung zu. Das Kernelement dieser Vision beruht – wie wir ausführlich im ISG-Tagungsband 2017 „Transformation findet Stadt“ beschrieben haben, in einem denkmalschutzgerecht hochwertig sanierten und maßvoll nachverdichteten, belebten Ökoquartier mit regionalem Fokus. Für jedes dieser drei Quartiere am Hohenemser

Schlossberg wurde somit ein eigener Schwerpunkt gesetzt: der Schlosplatz mit dem Renaissance-Palast als Quartier insbesondere für großformatige Veranstaltungen; das Jüdische Viertel mit seinem kulturellen Schwerpunkt und die Marktstraße als geschäftliches Zentrum mit Handels- und Dienstleistungsangeboten.

Die Profilierung des noch nicht entwickelten „dörflichen Hohenems“, dem ältesten Stadtteil mit starkem Bezug zur ehemals vorhandenen Burganlage auf dem Schlossberg, bedarf noch einiger Überlegungen, birgt jedoch auch ein außerordentliches Potential. ▲▲

Two further cultural themes will complete this content-related focus in the coming years.

From a historical point of view the Marktstraße, with a number of established craftsmen and traders, has always been the commercial centre and it was also visited by residents of the surrounding communities. The high increase in transit traffic, the establishment of superstores on the periphery and new shops in neighbouring communities almost dealt Marktstraße a “death blow”. It was only when the transit traffic was relocated and the entire Marktstraße declared a protected site by the Federal Monuments Authority that new development visions became possible. As was described in detail in ISG’s symposium transcript 2017 “Transformation in CITIES”, the core element of this vision is based on the high-quality renovation and the moderate re-densification and revitalization of this eco-neighbourhood with a regional focus, in ▲▲

Straßenfest im Jüdischen Viertel

Street party in the Jewish quarter

© Ursula Dünser





#### ▲▲ EIN ÖKOLOGISCHES GESCHÄFTSMODELL

Zahlreiche privatwirtschaftlich betriebene Gebäudesanierungen und Nachverdichtungen – in der Marktstraße und dem Jüdischen Viertel – gingen Hand in Hand mit der von der Stadt in diesen Quartieren umgesetzten Begegnungszone. Diese bauliche Entwicklung, die mit der Sanierung von ca. 20 Einzelgebäuden ein Investitionsvolumen von mehr als 40 Millionen Euro erreicht hat, unterscheidet Hohenems vielleicht noch nicht grundlegend von anderen Kleinstädten. Ein wesentliches Unterscheidungskriterium erscheint jedoch die Herangehensweise bei der Ansiedlung neuer Ladenlokale zu sein. Wie in den ISG Magazinen häufig thematisiert, stellte sich auch in Hohenems die Frage eines zukunftsfähigen Innenstadtkonzeptes, um eine entsprechende Belebung zu erreichen – vor allem in Bezug auf die Nutzung der Erdgeschossflächen. Auf Grund baulich eingeschränkter Rahmenbedingungen durch kleinteilige Erdgeschossflächen (fehlende Raum-

höhen, kleinteilige Fensterfronten, geringe Möglichkeiten für die Unterbringung moderner Technik) waren Nutzungsmodelle für klassische Shops internationaler Ketten nicht denkbar und für die Ketten selbst auch nicht von Interesse.

Zielsetzung war von Beginn an, hochwertige, eigentümergeführte und aufeinander abgestimmte Ladenlokale mit regionalen und ökologischen Geschäftsmodellen anzusiedeln.

#### GRÜNDERZENTRUM ALTSTADT

Die ersten Erfolge der Ansiedlungsstrategie wurden bereits im ISG-Tagungsband erläutert. Mittlerweile konnte zu den anfänglichen Bestandsgeschäften ein bunter und breit gefächelter Mix an teils „hippen“ Geschäften mit individuellen Geschäftsideen angesiedelt werden. Das Zentrum der Kleinstadt entwickelt sich dank dieser Betriebsansiedlungen und der atmosphärischen Miteinbeziehung der Außenräume, mit zahlreichen Aufenthaltsberei-

▲▲ keeping with the preservation order. A separate focus was therefore set for each of the three districts on the Schloßberg in Hohenems: the Schlossplatz with its Renaissance palace as a quarter for large-scale events in particular; the Jewish quarter with its focus on culture and Marktstraße as a commercial centre providing trade and services.

The profiling of the as yet undeveloped “village Hohenems”, the oldest part of the town with a strong connection to the former castle complex on the Schlossberg, still requires some thought, but also has tremendous potential.

#### AN ECOLOGICAL BUSINESS MODEL

Numerous private-sector refurbishments and re-densification projects – in Marktstraße and in the Jewish quarter – went hand-in-hand with the meeting zones implemented by the town in these districts. This structural development, which comprises the renovation of about 20 individual buildings and has reached an investment volume of over 40 million euros, possibly does not yet distinguish Hohenems fundamentally from other small towns.

However, a major distinguishing criterion appears to be the approach to the location of new shops. As often discussed in the ISG magazines, the question of a future-oriented town centre concept also arose in Hohenems in order to achieve the corresponding revitalization – especially with regard to the use of ground-



Inhaberinnen des  
Blumenladens Ecke 33 freistiel

Proprietors of the flower shop  
Ecke 33 freistiel

© Stiplovsek

chen und kleinformigen gastronomischen und kulturellen Angeboten, zu einem regelrechten Szeneviertel und lädt zum Flanieren ein. Beispielhaft sind hier einige der neuesten Betriebe angeführt:

**Herr Degen – Gwand und Kaffee:**

Die Geschäftsinhaberin setzt auf ein faires, nachhaltiges Modekonzept mit einer kleinen Gastroecke mit hohem Wohlfühlfaktor. Sie wurde binnen kürzester Zeit nicht nur für ihren ausgezeichneten Kaffee bekannt, sondern vor allem für die ausführliche Beratung zu den angebotenen, durchwegs ökologischen Produkten.

**SPUDS – die Grumprarei:**

Das Konzept von SPUDS basiert auf einem niederschweligen gastronomischen Angebot, in dessen Mittelpunkt die Ofenkartoffel mit verschiedenen Füllungen steht. Die Kartoffeln werden derzeit noch regional eingekauft, jedoch soll in kurzer Zeit der Kartoffelacker der Schwiegerfamilie des Betreibers ausgebaut werden.

**Modeatelier MAIKEN K.:**

Maiken entwirft und schneidert für ihr Label MAIKEN K. unverwechselbare, tragbare und komfortable Kleider. Neben ihren maßgeschneiderten Modellen bietet sie auch eine eigene, kleine Kollektion „von der Stange“ an. Die verwendeten Stoffe und Materialien werden mit Bedacht gewählt und kommen größtenteils aus der EU.

**Pimpinella – Reformhaus:**

Das Geschäft bietet wohlthuende Spezialitäten aus der Natur an. Ein breites Teesortiment gehört auch dazu. Darüber hinaus gibt es auch hier ein gastronomisches Angebot. Kurse zur Herstellung von Pflegeprodukten runden das Geschäftskonzept ab.

**Ecke 33 freistiel – Floristik:**

Die Inhaberinnen der kleinen Blumenwerkstatt verfolgen das Ziel, die Herkunft der Blumen zu regionalisieren. Auf einem kleinen „Probefeld“ haben sie Erfahrungen mit dem Eigenanbau gesam-

floor areas. Due to structurally limited framework conditions because of small ground-floor areas (a lack of room height, small window fronts, few opportunities to accommodate modern technology) utilization models for the classic shops of international chains were inconceivable, nor were they of interest to the chains themselves.

Right from the beginning, the aim was to attract high-quality, owner-managed and coordinated shops with regional and ecological business models.

**STARTUP CENTRE OLD TOWN**

The first successes of the settlement strategy were already explained in ISG's symposium transcript. In the meantime, a colourful and diversified mix of “hip” shops with individual business ideas has been added to the initial shops. Thanks to these new businesses and the atmospheric inclusion of the outdoor spaces, the centre of the small town is developing into a veritably trendy district and invites you to linger. It boasts numerous areas where you can spend time, small-format restaurants and cultural offerings.

Some of the newest establishments are listed here:

**Herr Degen – clothing and coffee:**

The shop owner focuses on a fair, sustainable fashion concept and a small coffee corner with a high feel-good factor. Within a very short time she has become known not only for her excellent coffee but



© Ursula Dünser

▲▲ melt. Mittlerweile bewirtschaften sie gemeinsam mit der sozialen Landwirtschaft (SOLAWI) größere Blumenfelder direkt in Hohenems. Die Wertschöpfung bleibt damit zunehmend im Ort, Transporte werden reduziert und die Blumen sind frisch und somit länger haltbar.

Inzwischen gibt es rund 30 derartige Geschäftsmodelle in der Hohenemser Innenstadt. Seit Beginn der Aktivitäten in der Marktstraße im Jahr 2013 wurde durchschnittlich pro Quartal ein neues Geschäft eröffnet. Geschäftsschließungen gab es in diesem Zeitraum nahezu keine. Mit wenigen Ausnahmen handelt es sich bei den Geschäftseröffnungen um Neugründungen.

Für diese Ansiedlungen wird besonderes Augenmerk auf eine Reihe von Kriterien gelegt, bevor es tatsächlich zum Abschluss eines Mietvertrages kommt:

- Geschäftsmodell, welches der gesetzten Gesamtzielsetzung der Innenstadt folgt

- wirtschaftlich tragfähige Geschäftsidee mit einer zeitlich ausreichend dimensionierten Startphase
- ergänzendes Sortiment zum bestehenden Angebot und nur geringfügige direkte Produktüberschneidungen
- passender Standort für das neue Geschäft, auch im Sinne der Eingliederung für die bestehenden Geschäfte (Kundenfrequenz, Produktsortiment)
- ernsthaftes und langfristiges Ansiedlungsinteresse, da nur langfristige und unkündbare Mietverträge abgeschlossen werden

Auf Grund dieser selektiven Vorgehensweise erfolgen die Erstkontakte und Gründungsüberlegungen teilweise bereits während der Planungsphase eines neuen Sanierungs- oder Nachverdichtungsprojektes. Damit kann das Geschäftslokal noch an die konkreten Anforderungen angepasst werden und vice versa. Leerstände von sanierten Geschäftslokalen gibt es nicht.

▲▲ above all for the detailed advice on the entirely ecological products that are on offer.

#### **SPUDS – the Grumprarei:**

The concept of SPUDS is based on low-threshold culinary offers centred on jacket potatoes with various fillings. The potatoes are currently bought locally but the potato fields of the owner's in-laws are to be expanded in the near future.

#### **Fashion studio MAIKEN K.:**

Maiken designs and tailors distinctive, wearable and comfortable clothes for her label MAIKEN K. In addition to her tailor-made models, she also has her own small "off the peg" collection. The fabrics and materials used are chosen carefully and most come from the EU.

#### **Pimpinella – health food store:**

The shop sells beneficial natural specialities including a wide selection of teas. In addition, a range of culinary products is also on offer. The business concept is rounded off by courses on how to make personal care products.

#### **Ecke 33 freistiel – flower shop:**

The owners of the small flower shop are pursuing the goal of regionalizing the origin of the flowers they sell. They have gained experience in growing their

## **Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklungs GmbH**

Das Unternehmen mit sechs Mitarbeitern – welches vorwiegend in Vorarlberger Rheintal tätig ist – hat sich auf die behutsame Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und der qualitativen Nachverdichtung von Quartieren spezialisiert. Das Unternehmen ist sich seiner ökologischen Verantwortung bewusst und setzt auf Regionalität und den ressourcenschonenden sowie ökologischen Einsatz von Baumaterialien. Nachhaltig und individuell sind auch die Nutzungskonzepte der inhabergeführten Geschäfte in den vom Büro Schadenbauer entwickelten Immobilien.

The company with six employees – which is predominantly active in Vorarlberg's Rhine Valley – specializes in the sensitive renovation of listed buildings and the qualitative re-densification of neighbourhoods. The company is aware of its ecological responsibility and focuses on regional origin and on the resource-conserving and ecological use of building materials. The usage concepts of the owner-managed businesses in properties developed by Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklungs GmbH are sustainable and individual.

### **UND CORONA?**

Die Hohenemser Innenstadt geht gestärkt aus der Corona-Zeit hervor. Ein großer Teil der Geschäftstreibenden hatte im vergangenen Jahr gleichbleibende oder sogar steigende Umsätze. Kein einziges Geschäft hat seine Geschäftstätigkeit eingestellt. Besonders die enge persönliche Kundenbeziehung ist hier der gewinnbringende Faktor. Gleich mehrere Inhaber haben ihr neues Geschäft sogar während des ersten Jahres der Pandemie eröffnet und somit einen individuellen Puzzlestein für die nachhaltige Belebung der Innenstadt gelegt.

### ***Dipl.-Ing. Markus Schadenbauer***

Wirtschaftsingenieur, seit 2018 selbstständig mit der Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklungs GmbH. Mit der Entwicklung der historischen Innenstadt von Hohenems hat er sich einen Namen gemacht.

Industrial Engineer, has been active as a property developer since 2004 and has been self-employed at Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklungs GmbH since 2018. He has made a name for himself with the development of the historic town centre of Hohenems.

markus@schadenbauer.at  
www.schadenbauer.at

own flowers on a small "test field". In the meantime, they are cultivating larger fields of flowers directly in Hohenems together with the local social farming organization (SOLAWI). The added value therefore stays increasingly in the area, transport distances are reduced, the flowers are fresher and keep longer.

There are now about 30 such business models in the town centre of Hohenems. Since the beginning of the activities in Marktstraße in 2013 a new shop has opened on average once a quarter. Hardly any shops have closed during this period. With a few exceptions, the new businesses are start-ups.

As far as new businesses are concerned, special attention is paid to a number of criteria before a lease is actually signed:

- a business model that follows the overall objective set for the town centre
- an economically viable business idea with a sufficiently long start-up phase
- products that are complementary to the existing offer with only a few direct product overlaps
- a suitable location for the new shop, also as far as integration with existing shops is concerned (number of customers, product range)
- a serious and long-term interest in the premises, as only long-term, non-terminable leases are concluded.

Due to this selective approach, initial contacts and deliberations regarding opening shops often take place during the planning phase of a new renovation or re-densification project. This means that the business premises can still be adapted to the concrete requirements and vice versa. There are no vacancies in renovated business premises.

### **UND CORONA?**

The town centre of Hohenems has emerged stronger from the Corona pandemic.

A large portion of the businesses had a constant turnover or even an increase in turnover last year. Not a single shop went out of business. Close personal customer relationships, in particular, are the winning factor here. Several owners even opened their new shops during the first year of the pandemic therefore laying an individual piece of the jigsaw for the sustainable revitalization of the town centre.