



# MARKTGEMEINDE PASSAIL



**Bürgermeisterin Mag. Eva Karrer und Amtsleitern Petra Neuhold, MSc**





**Bürgermeisterin  
Mag. Eva Karrer**

*„waschechte“  
Passagierinnen*

**Amtsleiterin  
Petra Neuhold, MSc**



# ÜBERBLICK – „DER HAUPTPLATZ LEBT“



01

EINLEITUNG  
BÜRGER-  
MITWIRKUNG  
GEMEINDE-  
BETEILIGUNG

02

PASSAILER MODELLE:  
“Public-Private-  
Partnership”  
„Leerstands-  
management“



03

LEERSTÄNDE  
FÖRDERUNGEN  
KOOPERATIONEN  
FLÄCHENWIDMUNG



# Mitwirkung der Bürgerinnen & Bürger #starkepassail

1. Leitbild
2. Marktentwicklungsgruppe & Kommunikationsgruppe
3. Ortskern





starker Ortskern  
starkes Passail

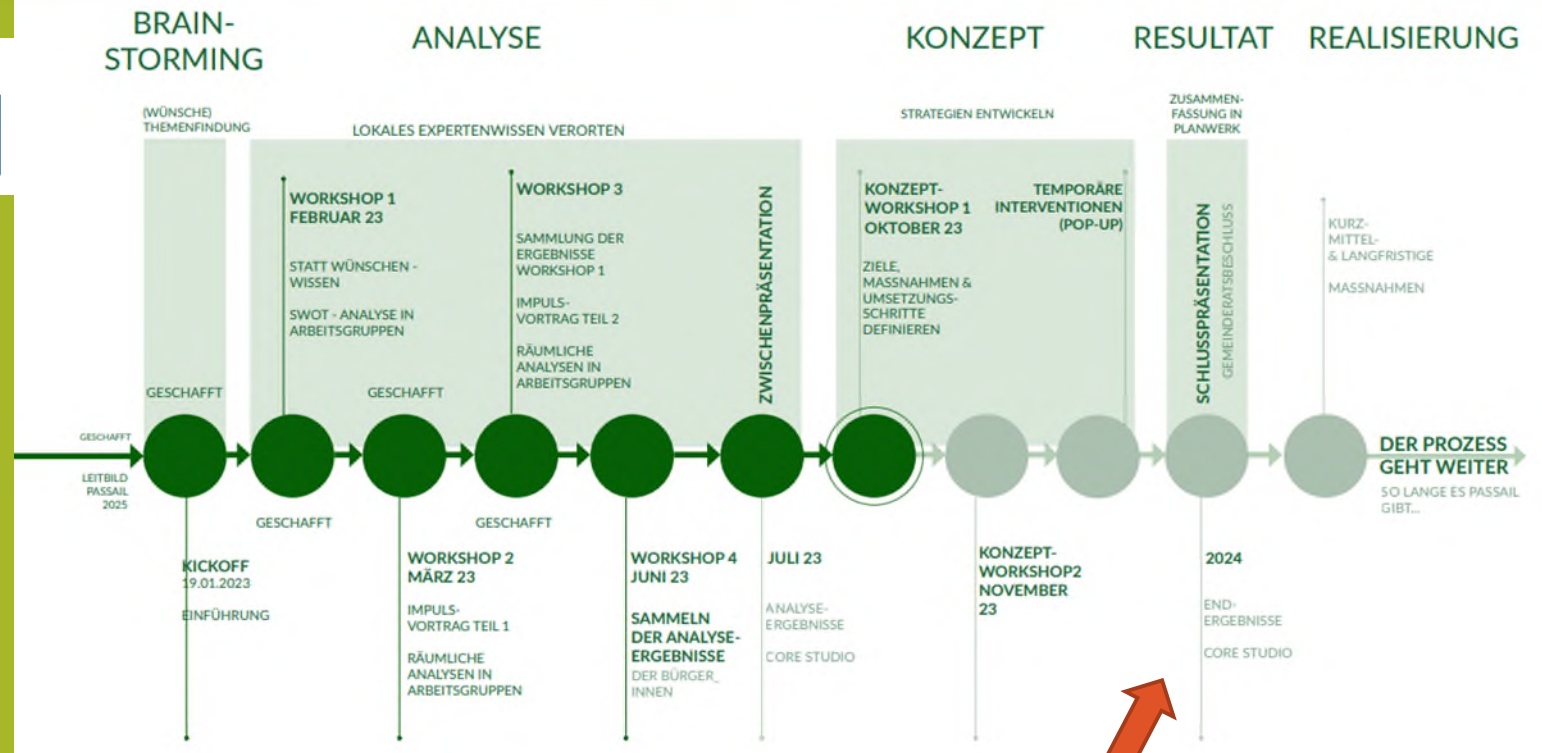
# Mitwirkung der Bürgerinnen & Bürger

## ZEITPLAN

Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union



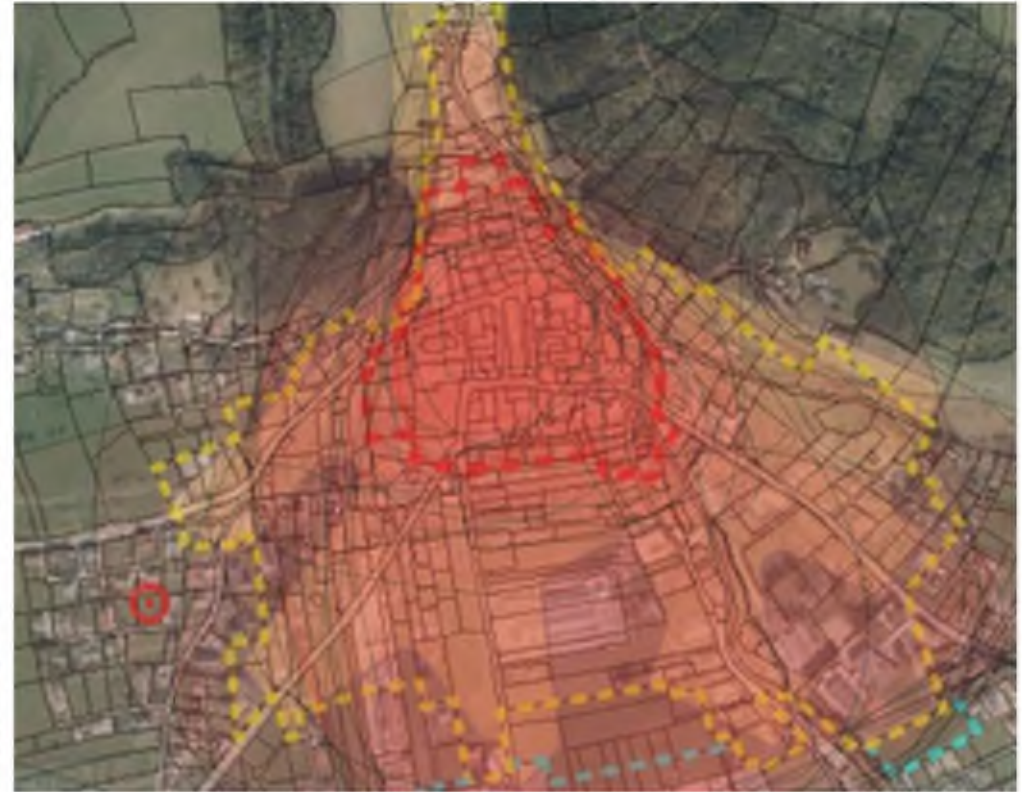
möglich durch  
75% Förderung  
LA 21 – Programm  
Land Steiermark



# „DER HAUPTPLATZ LEBT“ DEFINITION ORTSKERN



Land



Bürger\*innen





# *Mitwirkung Gemeinde*



*Wie beteiligt sich die Gemeinde  
im Kontext Ortskernstärkung?*

**Herausforderung  
Budget**

**Herausforderung  
Commitment**

**Herausforderung  
Gesetze**

**Herausforderung  
Infrastruktur**

# „DER HAUPTPLATZ LEBT“ ZENTRUMSENTWICKLUNG durch die Gemeinde



- Ankäufe
- Projektentwicklung
- Leerstände nutzen
- Kooperationen nutzen
- Immobilien vermitteln

Herausforderung  
Budget

Herausforderung  
Commitment

# „DER HAUPTPLATZ LEBT“ gekauft UND entwickelt



## Dr.-Mayer-Haus

### Derzeitige Nutzung:

YOUZ

Nähwerkstatt Asylwerberinnen

### Geplante Nutzung:

Kleine Startwohnungen  
(keine Förderung des Landes)

# „DER HAUPTPLATZ LEBT“ gekauft UND weiterverkauft



## Dr.-Kohl-Haus

Wurde vor dem Verkauf an Dr. Nebel angekauft und später an Passailer Unternehmen weiterverkauft.

 **Tipp**  
Vorkaufs- und  
Wiederkaufsrecht

### Aktueller Stand:

Vorprojekt mit dem Verein Tagesmütter als Standort „Betriebstagesmutter“ für die Almenland Wirtschaft

# „DER HAUPTPLATZ LEBT“ gekauft UND entwickelt



vorher



nachher



**Public-Private-Partnership:** Abbruch bestehender Gebäude und Neubau Parkdeck im Ortskern von Passail

# MODELL PASSAIL

## PPP – Public-Private-Partnership

Definition Wikipedia:

**„Eine öffentlich-private Partnerschaft ist eine vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Unternehmen der Privatwirtschaft“**

# PARKDECK PASSAIL



# JAHR 2019 - Wie es begann....

**Danke**  
Marktentwicklungsgruppe

- ... **Erhebung Kaufkraft:** Angebot muss optimal platziert sein
- ... **Erreichbarkeit:** Hauptplatz ist übersichtlich und gut erreichbar
- ... **Parkplätze:** Wo kein Parkplatz ist, kommt kein Kunde!

**Passailer Hauptplatz nur 47 für >20 Geschäfte  
(Vergleich: 75 für 1 Geschäft – Spar)**

260 Mitarbeiter rund um den Hauptplatz

- ... **Atmosphäre:** ansprechende, saubere Gebäude

- ... **Attraktives Angebot:** Waren- und Dienstleistungsangebot

**Passail hat vielfältige Geschäfte direkt im Zentrum**

**ZIEL**

„Leuchtturmprojekt“

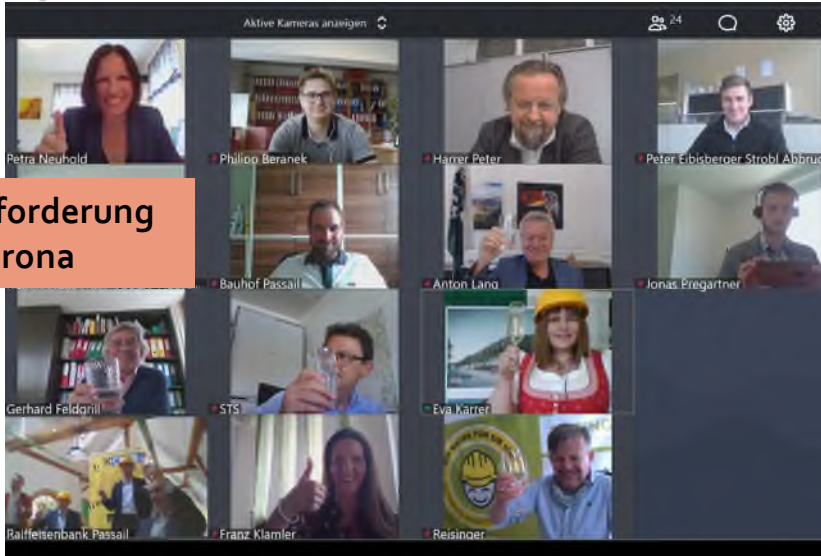
**Viele Parkplätze = Viele Kunden (und Mitarbeiter)**

**87 zusätzliche Parkplätze im Zentrum von Passail (Parkdeck)**

# Spatenstich



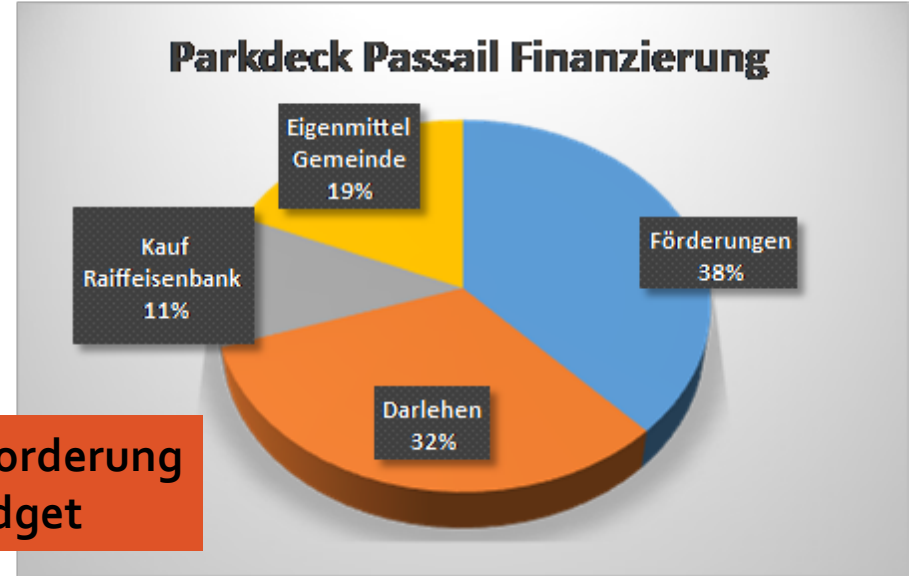
Herausforderung  
Corona




# Passailer Parkdeck

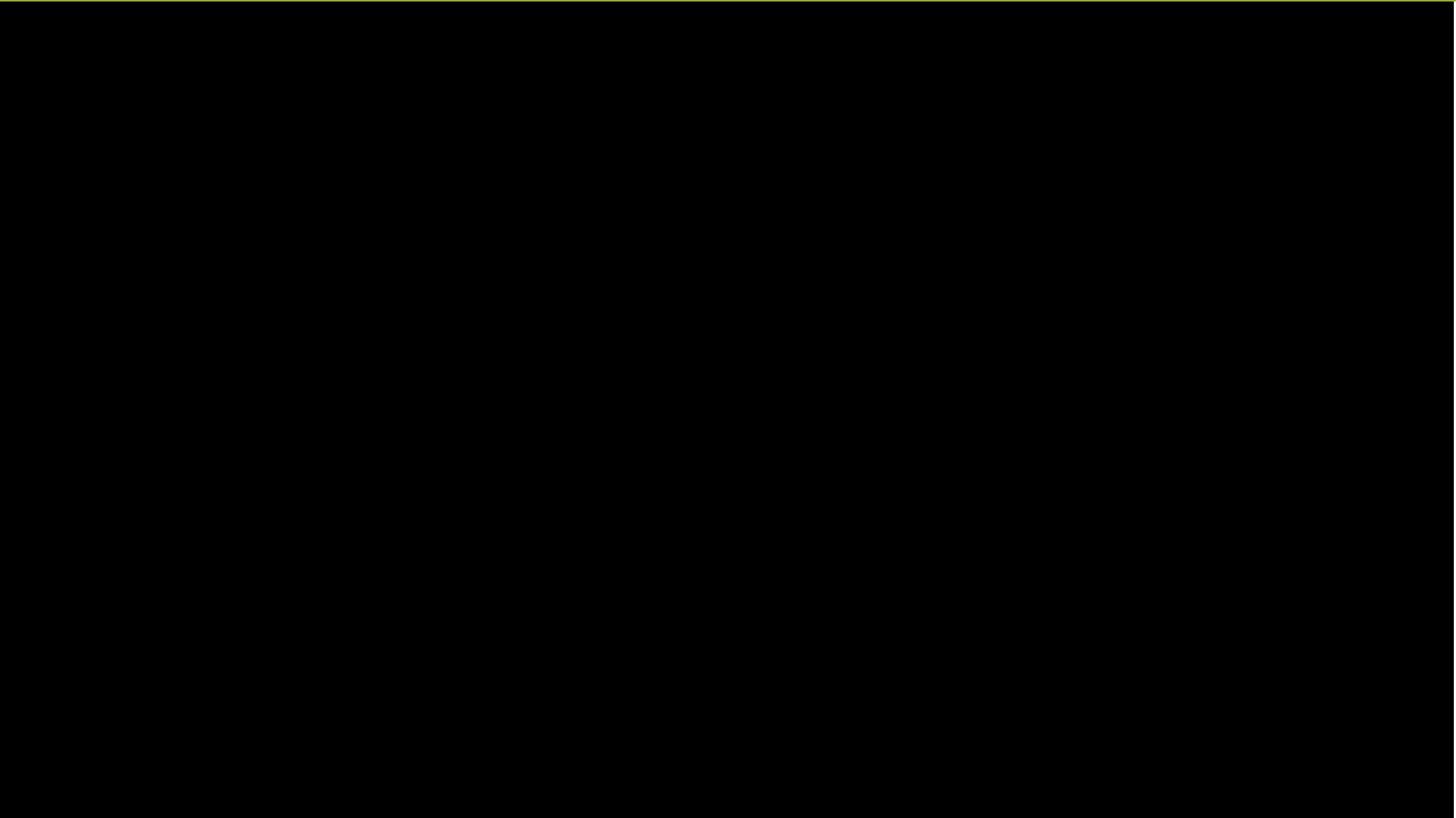


Herausforderung  
Budget



  
Herausforderung  
Gesetze

Herausforderung  
Commitment 

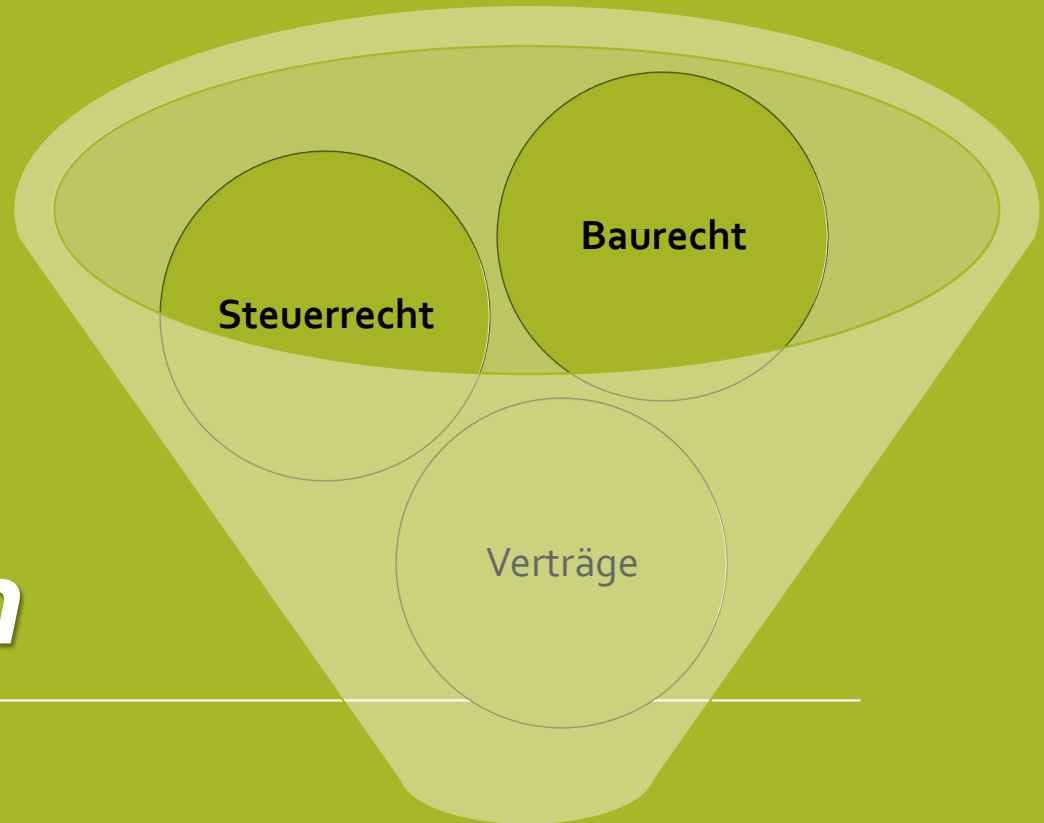


Die Videoschneiderei

Zeitraffer Video Parkdeckbau – Dauer ca. 2 Minuten

# *Rechtliche Herausforderungen*

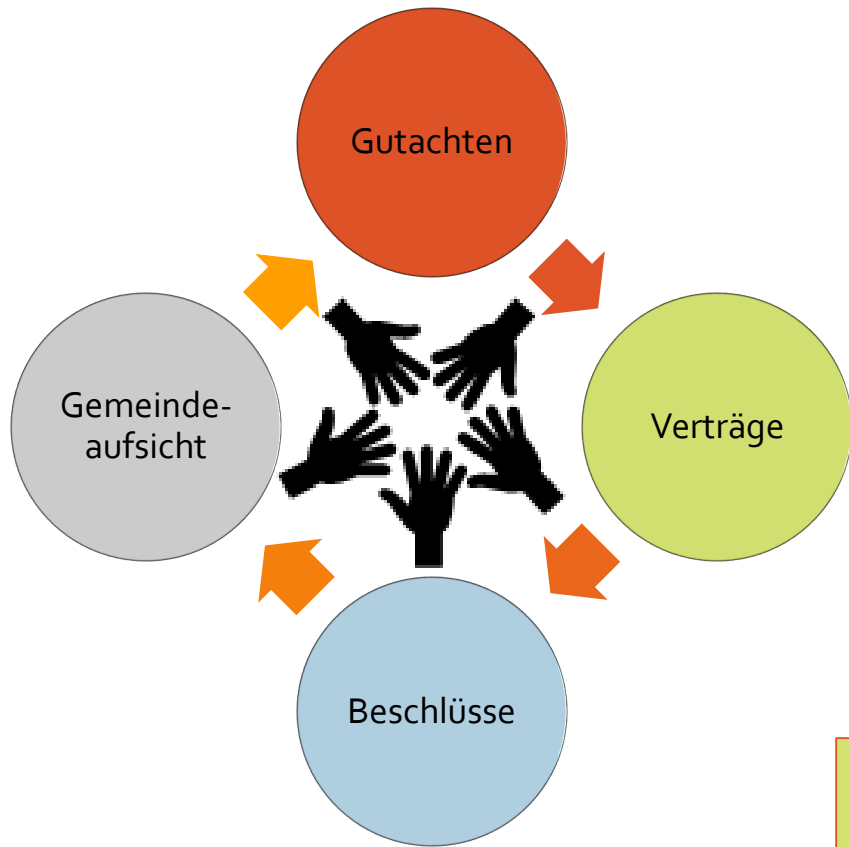
---



## **Tipp**

Fachleute einsetzen  
spart Geld & Nerven





## KOOPERATION:

- Gemeinde: 30 Parkplätze (Eigentum)
- Reisinger: 37 Parkplätze (Miete/Baurecht)
- Raiba: 20 Parkplätze (Kauf)

### GUTACHTEN

- Kaufvertrag für Liegenschaft (Gebäude wurde abgerissen)
- Baurechtszinsermittlung
- Kaufvertrag für Grundstück zur Zusammenlegung

### VERTRÄGE

- Kooperationsvertrag
- Kaufverträge
- Baurechtsvertrag
- Mietvertrag
- Wartungsvertrag

*GEMEINDEAUFSICHT früh genug einbinden!*

### BESCHLÜSSE

- Fachausschuss
- Vorstand
- Gemeinderat

# Tipp

Fachleute einsetzen  
spart Geld & Nerven





# ARKDECK PASSAIL



Andreas Reisinger  
Kaufhaus Reisinger



Bgm. Mag. Eva Karrer  
Marktgemeinde Passail



Rudolf Griebichler  
Raiffeisenbank Passail

**REISINGER**  
KAUFHAUS SEIT 1878



**Raiffeisenbank**  
Passail



## Entstehungsgeschichte eines Leuchtturmprojektes

Mit einer großen BürgerInnenbeteiligung ist im Zuge des Leitbildprozesses Passail 2025 an klar definierten Zielen für einen Marktentwicklungsprozess gearbeitet worden. Um attraktive Angebote und neue Impulse im Herzen von Passail setzen zu können, wurden dringend benötigte Parkplätze geschaffen. Unsere Wirtschaft in Passail soll damit gestärkt werden und KundInnen und MitarbeiterInnen sollen Parkplätze im Zentrumsbereich zur Verfügung gestellt bekommen.

Der Sinn dieses Parkdecks ist das Streben nach einer funktionierenden Ortsmitte als Kommunikationsmittelpunkt und Versorgungszentrum.

Dieses Parkdeck ist in Partnerschaft zwischen der Marktgemeinde Passail, der Raiffeisenbank Passail und dem Kaufhaus Reisinger entstanden.

### Projektpartner:

Gemeinde Passail, Raiffeisenbank Passail, Kaufhaus Reisinger

### Beginn der Abbrucharbeiten:

Mai 2020

### Fertigstellung:

November 2020

### Stellplätze:

insgesamt 87 Plätze (25 auf der unteren Ebene, 62 auf der oberen Ebene). 20 Stellplätze wurden von der Raiffeisenbank angekauft, 37 vom Kaufhaus Reisinger gemietet. Es gilt Kurparkzone (ausgenommen Mitarbeiterparkplätze)

### Zu- und Ausfahrten:

Fladnitzerstraße und Ecke Kaufhaus Reisinger

### Besonderheiten:

Zwei Behindertenparkplätze, ein Frauenparkplatz, zwei Ladestationen für E-Autos sowie Ladestationen für E-Bikes

# Übersicht Hauptplatz



...seit dem Parkdeckbau hat sich viel getan...

- Kaufhaus Reisinger: neues Lager, neue Fassade, Löwenmähne zieht ein
- Raiffeisenbank: Generalsanierung
- Zahnärztin Dr. Krachler
- Der Schrenk: Generalsanierung Gasthof
- Apotheke: Erweiterung der Almenland-Apotheke
- Co-Working

...endlich gibt es auch Parkplätze für Mitarbeitende!

- |    |  |    |                       |
|----|--|----|-----------------------|
| 01 | Der Schrenk - Gasthof & Brauerei (Stiege 01) | 26 | Altenheim (Stiege 01) |
| 02 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 02)              | 27 | Altenheim (Stiege 02) |
| 03 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 03)              | 28 | Altenheim (Stiege 03) |
| 04 | Kaufhaus Reisinger (Stiege 04)               | 29 | Altenheim (Stiege 04) |
| 05 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 05)              | 30 | Altenheim (Stiege 05) |
| 06 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 06)              |    |                       |
| 07 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 07)              |    |                       |
| 08 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 08)              |    |                       |
| 09 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 09)              |    |                       |
| 10 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 10)              |    |                       |
| 11 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 11)              |    |                       |
| 12 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 12)              |    |                       |
| 13 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 13)              |    |                       |
| 14 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 14)              |    |                       |
| 15 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 15)              |    |                       |
| 16 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 16)              |    |                       |
| 17 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 17)              |    |                       |
| 18 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 18)              |    |                       |
| 19 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 19)              |    |                       |
| 20 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 20)              |    |                       |
| 21 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 21)              |    |                       |
| 22 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 22)              |    |                       |
| 23 | Bank Raiffeisenbank (Stiege 23)              |    |                       |



# *Mitwirkung Gemeinde*

---

*Weitere Möglichkeit:  
Leerstandsmanagement*

# MODELL PASSAIL

## Leerstandsmanagement



Programme:

- VertiGIS –WebOffice
- K5 Finanzverwaltung

Auswahl  
der Abgabe



Überblick über alle  
Leerstände laut Finanz

The screenshot shows the VertiGIS WebOffice interface. The browser address bar displays 'wo.psc.at/PSC/synserver?project=Passail&client=core'. The main menu includes 'START', 'NAVIGATION', 'SELEKTION', 'ZEICHNEN', 'AUSGABE', 'DATEN UND ANALYSE', 'KS INTEGRATION', and 'KS GEOFFICE ONLINE'. The 'SELEKTION' menu is active, showing options like 'Ausschnitt vergrößern', 'Ausschnitt verkleinern', 'Verschieben', 'Rechteck selektieren', 'Identifizieren', 'Auswahl löschen', and 'Drucken'. The map displays a cadastral map of Passail with blue markers indicating vacant properties. A red box highlights a specific area on the map. A table titled 'THEMENERGEBNIS' is overlaid on the map, showing a list of vacant properties with columns for 'Vornamen', 'Personennummer', 'Objektnummer', and 'Abgabenbezeichnung'.

Vornamen	Personennummer	Objektnummer	Abgabenbezeichnung
		384	2 Wohnungsleerstandsabgabe
		2101	1 Wohnungsleerstandsabgabe
		4234	1 Wohnungsleerstandsabgabe
		101033	2 Wohnungsleerstandsabgabe
		3236	1 Wohnungsleerstandsabgabe

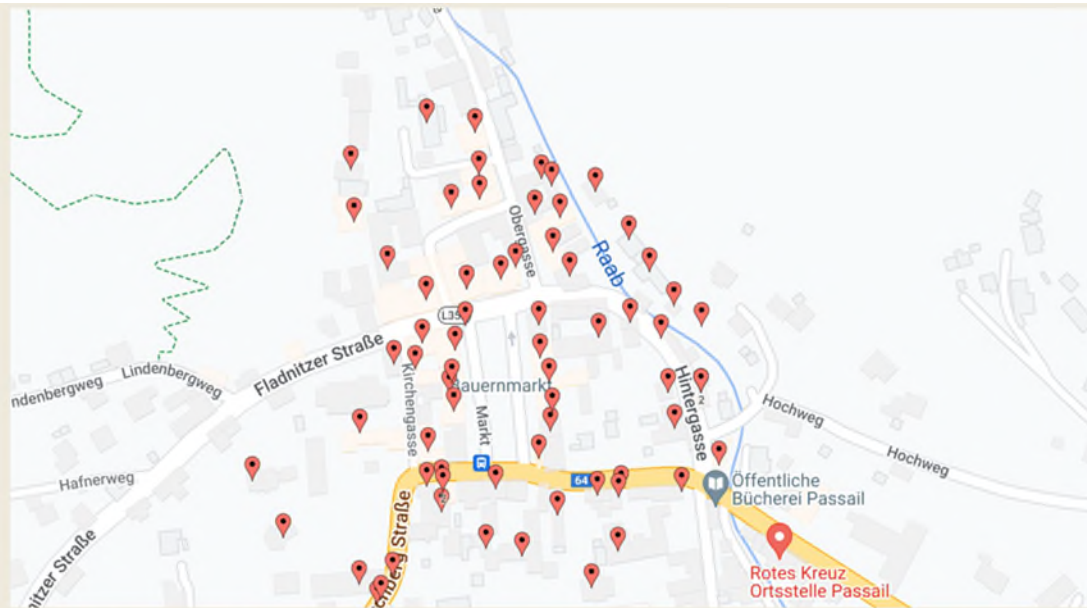


# MODELL PASSAIL

## Leerstandsmanagement



Der schnellste Weg,  
eigene Daten zu kartieren!



<https://de.batchgeo.com/map/2b26512a6a5c642820715591acdf970>

LEERSTANDSKARTIERUNG EG



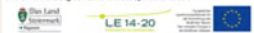
LEERSTANDSKARTIERUNG OGS



Leerstände direkt am  
Hauptplatz!



Mit Unterstützung von Land und Europäischen Union



# „DER HAUPTPLATZ LEBT“

## Leerstände nutzen & mobilisieren

Co-Working im Erdgeschoß unseres Rathauses  
(ehem. Schlecker)

....Wünsche... Drogeriemarkt, Schuhgeschäft, Workation....

### Aktueller Stand:

Interreg-Coworking Projekt

Nutzung für:

- Steuerberater-Sprechtage
- Notar-Sprechtage
- PopUp-Veranstaltungen
- Singkreis
- Kosmetik
- Ostermarkt
- verschiedene Ausstellungen  
uvm....





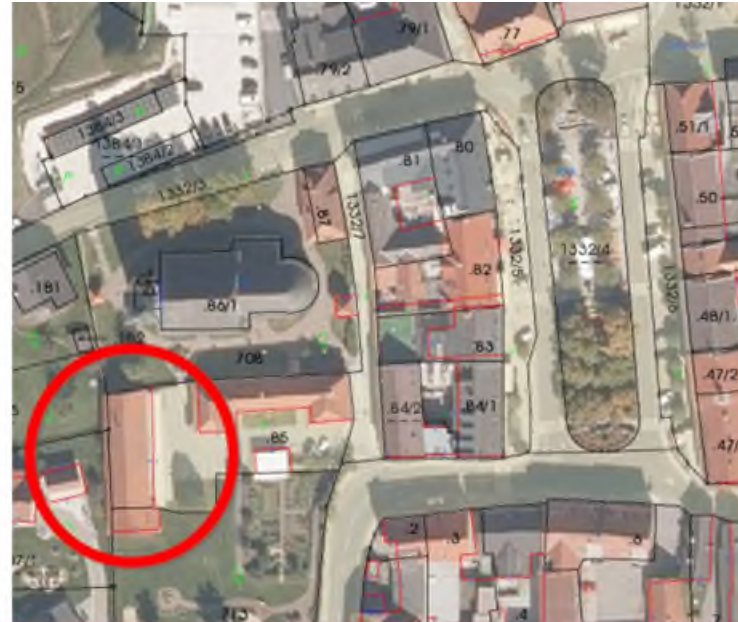
*Mitwirkung Gemeinde*

---

*Weitere Möglichkeiten*

# „DER HAUPTPLATZ LEBT“ Förderungen nutzen

Bsp. Begegnungszentrum



## Förderung für Belebung von Stadt- und Ortskernen



30 % Förderung für Sanierung und Nachnutzung von Flächen in unseren Zentren. Die Förderungsaktion Starke!Zentren fördert Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.



## LEADER-PROJEKT

Kosten: € 480.000 – davon 70.000 für die Gemeinde und 28.000 für die Pfarre

**TIPP: Förderung Land Steiermark**



starkepassail 📍 Lass dein Projekt fördern und belebe unseren Ortskern!  
Mit der Förderungsaktion Starke!Zentren unterstützt die SFG Sanierungs- und Nachnutzungsprojekte mit 30% von förderungsfähigen Kosten. Das Projektvolumen sollte mindestens 50.000 Euro betragen, die maximale Förderung liegt bei 100.000 Euro pro Projekt.

Weitere Infos unter:  
[www.sfg.at/informiert-bleiben](http://www.sfg.at/informiert-bleiben)  
Tel: 0316/70 93-0  
foerderung@sfg.at

#Ortskerne #StarkeZentren #starkepassail



# „DER HAUPTPLATZ LEBT“ Kooperationen vermitteln

## Lungenfachärztin in Passail



Ab Juli 2023 begrüßen wir DR. SUSANNE PFEIFFER als neue Lungenfachärztin in unserer Gemeinde. Sie wird in der Ordination von Dr. Stefanie Essl tätig sein.



starkespassail Große Neuigkeiten in Passail! 🎉 Ab Juli 2023 begrüßen wir DR. SUSANNE PFEIFFER als neue Lungenfachärztin in unserer Gemeinde. 🏥👩⚕️

DR. SUSANNE PFEIFFER ist Internistin für alle Kassen und Vertragspartnerin der KFA-Graz. Sie wird ihren Standort in den Räumlichkeiten von Dr. Stefanie Essl in der Wiesenbergstraße 2, 8162 Passail haben. 📍🏥

Vereinbaren Sie jetzt Ihre Termine telefonisch unter 0316 386000 oder bequem online auf [www.praxis-scharneggasse.at](http://www.praxis-scharneggasse.at). Die Praxis bietet auch Hausbesuche an, falls Sie eingeschränkte Mobilität haben - einfach telefonisch Kontakt aufnehmen. 📞🏠

#starkespassail #Lungenfachärztin #GesundheitPassail

Passail

## Ideenreich: Aufbruch und Innovationsgeist im Almenland

8. Mai 2024, 10:30 Uhr



(v.l.) Thomas Keislinger, Elisabeth Leitner, Katharina Herbst, Julia Frühlich, Bgm. Eva Körner, Erhard Pretterholer hochgeleitet von **Margareta Schrottner** Foto: Rimst / Schröttner



Erlebe Passail.  
Shopping • Essen & Trinken • uvm.

ZENTRUM PASSAIL



## DER HAUPTPLATZ LEBT

AUFKANT-EVENT

### TAGESPROGRAMM

- 9 bis 13 Uhr: 3. Pop Up Cafe von Johannes Harner im Gewandling-Spazier am Hauptplatz
- 10.45 Uhr: „Zwei Hauptplätze leben“ – Begrüßungsfeier für den Hauptplatz mit hohem Garten
- 14 bis 17 Uhr: „Sommergespräch“ laden wir zum Rathaus für Kinder

Donnerstag, 16. Mai, Hauptplatz Passail

ZENTRUM PASSAIL





# „DER HAUPTPLATZ LEBT“

## Immobilien- und Grundstücksvermittlung

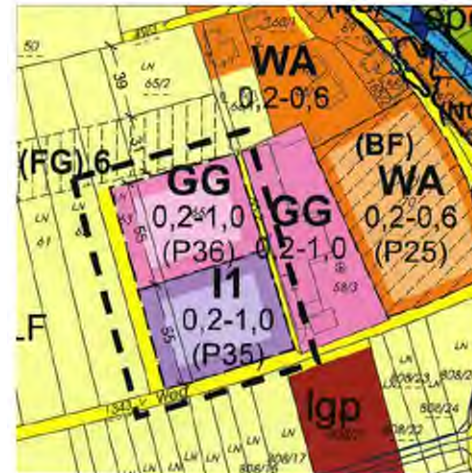


**NEWS**

**NEUE ZAHNÄRZTIN IN PASSAIL**

Standort: ehem. Marktcafé Häusler!

starkeosswill Große Fleißigkeiten in Passail Endlich ist es soweit... der neue Standort der Ordination unserer Zahnärztin steht fest! Nach einer langen Suche wird Frau Dr. med. dent. Veronika Krachler ab Dezember 2023 ihre erste eigene Praxis eröffnen. Hier findet die Praxis im ehemaligen Marktcafé Häusler, Markt 18 Wir freuen uns auf die herzliche Aufnahme von Frau Dr. Krachler in unserer Gemeinde und wünschen ihr einen erfolgreichen Start. \*Zahnarztpraxiskrachler // starkeosswill



# „DER HAUPTPLATZ LEBT“

# Private Initiativen

14 neue barrierefreie Wohnungen in Ortskernnähe





# „DER HAUPTPLATZ LEBT“

## „Instrument Flächenwidmung ernst nehmen“

### Eurospar-Anfrage abgelehnt

Studie hat ergeben, dass eine Spar-Erweiterung auf „EUROSPAR“ dem Ortskern massiv schaden würde. Daher wurde der Umwidmungs-Antrag vom Gemeinderat abgelehnt.

 **Tipp**  
faktenbasierende  
Entscheidungsgrundlagen





**TIPP!**

WOCHE-Ortsreportage über Passail

<https://www.passail.at/de/aktuelles/buergermeisterin-kommentiert/>

# DER HAUPT- PLATZ LEBT

Erlebe Passail.

Shopping • Essen & Trinken • uvm.

ZENTRUM PASSAIL



# Bürgerbeteiligungsprozesse in Passail bringen was...



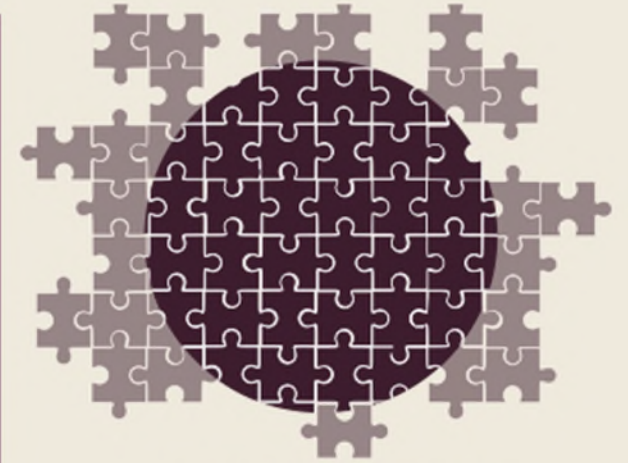
OHNE DEM ENTWICKLUNGSPROZESS PASSAIL



ENTWICKLUNGSBAUSTEIN LEITBILD PASSAIL 2025



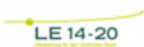
ENTWICKLUNGSBAUSTEIN ORTSKERN-ENTWICKLUNG 2023



ENTWICKLUNGSBAUSTEIN ZUKUNFT - DER PROZESS GEHT WEITER



Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union





*#gemeinsam*  
*#gemeinde*  
*#bürger\*innen*  
*#wirtschaft*  
*#starkes passail*

# BIS BALD IN PASSAIL



starker Ortskern  
starkes Passail



## Tipp

Happerl essen

10. August 2024



Bürgermeisterin Mag. Eva Karrer und Amtsleitern Petra Neuhold, MSc

