



München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck **Ried(A)**

CIMA Beratung + Management GmbH
Johannesgasse 8 4910 Ried i. I.

T +43-7752-71117-0
F +43-7752-71117-17
cima@cima.co.at
www.cima.co.at

Ortsentwicklung – Lebendiges Ritten

Phase 1: Fachliche Expertise und Grundlagenanalyse



Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

November 2015

Bearbeitungsteam



Mag. Stefan LETTNER

Geschäftsführender Gesellschafter der CIMA Austria
lettner@cima.co.at

Projektleitung



Mag. Christian STREITBERGER, MSc

Consultant CIMA Austria
streitberger@cima.co.at



Olga FEDIK, MSc

Consultant CIMA Austria
fedik@cima.co.at

Weitere involvierte CIMA MitarbeiterInnen:

Valerie Weberbauer

Kontaktadresse des Gutachters:

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

Tel.: 0043-(0)7752-71117

Fax: 0043-(0)7752-71117-17

Email: cima@cima.co.at

www.cima.co.at

Auftraggeber:

Gemeinde Ritten
Dorfstraße 16
I-39054 Klobenstein

mit Unterstützung des Landes Südtirol.

Veröffentlichungen bzw. Vervielfältigungen eines Teiles oder der ganzen Studie bedürfen der Zustimmung des Auftraggebers sowie des Verfassers.

©

CIMA Beratung + Management GmbH
November 2015

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4	4	Orts-Check.....	28
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzungen.....	4	4.1	Klobenstein (inkl. Lengmoos).....	28
1.2	Vorgehensweise.....	5	4.2	Oberbozen.....	32
2	Sekundärstatistik.....	6	4.3	Unterinn.....	34
2.1	Fläche und Struktur.....	6	4.4	Lengstein.....	36
2.2	Erreichbarkeit.....	7	4.5	Oberinn.....	37
2.3	Demographie.....	7	4.6	Wangen.....	38
2.4	Arbeitsstätten und Beschäftigte.....	10	5	FAZIT und Stärken-Schwächen-Profil.....	40
2.5	Land- und Forstwirtschaft.....	11	5.1	Zusammenfassende Erkenntnisse.....	40
2.6	Tourismus.....	12	5.2	Stärken-/Schwächen-Profil.....	42
2.7	Wohnbautätigkeit.....	15	5.2.1	Positive Aspekte / Stärken von Ritten.....	42
2.8	Freizeiteinrichtungen.....	16	5.2.2	Negative Aspekte / Schwächen von Ritten.....	42
2.9	Strategische Markenbildung.....	18			
2.9.1	Leistungskern.....	18			
2.9.2	Zielgruppen.....	19			
2.9.3	Abgrenzung Ritten.....	19			
2.9.4	Leistungsmatrix.....	20			
3	Branchenmix und Kaufkraft.....	21			
3.1	Verkaufsflächen Einzelhandel.....	21			
3.2	Angebotsagglomerationen.....	22			
3.3	Kaufkraft und Kaufkraftströme.....	26			
3.3.1	Kaufkraft-Volumen.....	26			
3.3.2	Einschätzung der Kaufkraftströme.....	27			

1 Vorbemerkungen

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzungen

Ähnlich wie in vielen anderen Gemeinden und Städten auch, leiden die Ortszentren von Ritten zunehmend unter den Auswirkungen der **veränderten Lebens-, Mobilitäts- und Konsumgewohnheiten** der Bevölkerung. Zudem haben sich die **strukturellen Anforderungen** an attraktive, belebte Dorfzentren in den letzten Jahren deutlich verändert. Eine vorab erstellte **Problemanalyse** zeigt Mängel insbesondere in folgenden Bereichen:

- Durch das Fehlen größerer Platzsituationen gibt es wenig Raum für fußläufige Passanten; es fehlen "Flaniermeilen"
- Das Angebot am Ritten ist räumlich auf viele Fraktionen verteilt, es fehlen verdichtete Angebotsagglomerationen
- Die Wegweisung der Besucher und Gäste lässt zu wünschen übrig; man fühlt sich „verloren“
- Leer stehende Geschäftslokale und damit verbundene "trading down Effekte" einiger Objekte bzw. Zonen im Dorfkern
- Wenig Kooperation zwischen den konsumnahen Betrieben; es fehlt eine Werbegemeinschaft bzw. ein professionelles Ortsmarketing

Die Gemeinde Ritten, vertreten durch eine Projektsteuergruppe mit Akteuren aus den Bereichen Wirtschaft, Tourismus, Gemeinde und Vereine, beabsichtigt mit der nun eingeleiteten Initiative „Lebendiges Ritten 2030“ einen **nachhaltigen Ortsentwicklungsprozess** in Gang zu setzen.

Mit dem auf zunächst rund eineinhalb Jahre angelegten Prozess werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Fundierte Analyse des Ortes und Aufzeigen der Stärken und Schwächen in den einzelnen Fraktionen
- Erarbeitung von Strategien und konkreten Maßnahmen für eine erfolgreiche künftige Entwicklung der Gemeinde, mit Fokus auf die Ortszentren
- Breite Einbindung der Bevölkerung in den gesamten Prozess
- Erzeugung einer „Aufbruchstimmung“ für die anschließende Umsetzungsphase
- Etablierung einer nachhaltigen Ortsmarketing-Struktur

1.2 Vorgehensweise

Die nachfolgende Grafik zeigt die Gliederung des Prozesses in insgesamt **drei Leistungsbausteine**:



Die erste Phase steht ganz im Zeichen einer bewusst schlank gehaltenen **fachlichen Expertise** sowie einer umfassenden **Sensibilisierung** der Betroffenen. Neben der Auswertung verschiedener sekundärstatistischer Kennzahlen sowie der Durchführung eines „Dorf-Checks“ in den größeren Fraktionen, werden im Rahmen der ersten Projektphase auch Gespräche mit rund 20 örtlichen Entscheidungsträgern geführt, um die Befindlichkeiten und Entwicklungsperspektiven für den Ort auszuloten. Die Ergebnisse des Leistungsbausteins I sind im vorliegenden Bericht anschaulich aufbereitet und ausführlich interpretiert.

Mit der „Zukunftswerkstatt Ritten“ am 24. November 2015 beginnt die wichtige Phase der **Bürgerbeteiligung**. In insgesamt sieben Veranstaltungen sind die Bürgerinnen und Bürger von Ritten aufgerufen, sich aktiv in die Dorfentwicklung einzubringen. Neben der Festlegung von **Zielen und Strategien** steht vor allem die Ausarbeitung von **konkreten Maßnahmen und Projekten** im Mittelpunkt dieser Projektphase.

Im Verlauf bzw. im Anschluss an die Veranstaltungen ist das Ortsentwicklungskonzept im Rahmen des Leistungsbausteins II auszuarbeiten, zu diskutieren und letztendlich in eine beschlussfähige Fassung zu bringen. Quasi „nahtlos“ an die Konzeptentwicklung ist die Phase III **„Umsetzungsbegleitung“** anzuschließen. Um die positive Aufbruchstimmung bestmöglich zu nutzen, sind erste Projekte möglichst rasch umzusetzen.

2 Sekundärstatistik

Die nachfolgenden Auswertungen beschäftigen sich mit **einigen ausgewählten, für den Ortsentwicklungsprozess relevante Strukturkennzahlen** der Gemeinde Ritten. Das Zahlenmaterial stammt überwiegend aus den Datenbanken vom Landesinstitut für Statistik (ASTAT) sowie der Gemeinde Ritten. Es wurde darauf geachtet, jeweils das aktuellste Datenmaterial zu verwenden.

Um die eine oder andere Kennzahl besser einordnen zu können, sind teilweise Vergleiche mit der Entwicklung in der Bezirksgemeinschaft Salten-Schlern bzw. in der Provinz Bozen-Südtirol vorgenommen worden. Zudem werden bei einigen Kennzahlen die **Veränderungen im Zeitablauf** dargestellt. Sämtliche Ergebnisse sind **überwiegend grafisch aufbereitet** und jeweils zusammenfassend interpretiert.

An dieser Stelle wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Grundlagenanalyse, aufgrund von zahlreich vorliegenden Studien und Gutachten, **bewusst verkürzt** und nicht alle Themen der Gemeindeentwicklung umfassend, angelegt ist. Für vertiefende Analysen wird insbesondere auf folgende Studien verwiesen:

- Tourismusentwicklungskonzept (2011)
- Strategische Erfolgslogik der Marke Ritten (2009)
- Konzept Verkehrsberuhigung für die Orte Klobenstein, Unterinn und Oberbozen (2013)

Sämtliche relevanten Studien und Gutachten der Gemeinde Ritten werden im weiteren Verlauf des Ortsentwicklungsprozesses eingebunden bzw. integriert.

2.1 Fläche und Struktur

Die Gemeinde Ritten erstreckt sich über den **gesamten Höhenzug** oberhalb von Bozen, abgegrenzt vom Eisacktal im Osten und dem Sarntal im Westen.

Das Gemeindegebiet liegt auf einer Seehöhe zwischen 296 und 2.170 Meter, das Zentrum liegt auf 1.154 Meter. Aufgrund des großen **Höhenunterschiedes** besticht der Ritten durch eine sehr vielfältige Vegetation. Die unteren Sonnenhänge, die an Bozen grenzen, werden für den Weinbau genutzt. In den höheren Lagen bestimmen Äcker, Wiesen und bäuerliche Anwesen das **Landschaftsbild**. Der Wald beginnt in einer Meereshöhe von 700 bis 900 Metern. Je nach Höhenunterschied gedeihen hier Kiefern, Lärchen, Fichten, Buchen und Birken. Die Waldgrenze liegt bei etwa 1.900 Meter, darüber befindet sich das Gebiet der Rittner Almen rund um das Rittner Horn.

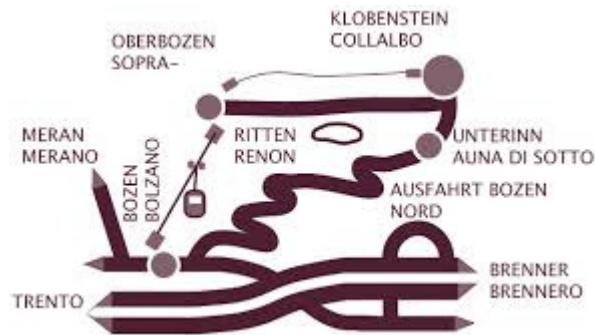
Aufgrund des milden und sonnigen Klimas gilt der Ritten als beliebte Urlaubsdestination. Die günstige **verkehrstechnische Anbindung** an die Stadt Bozen, insbesondere durch die Seilbahn, machen den Ritten außerdem zu einem gefragten Wohn- und Betriebsstandort.

Insgesamt **17 Fraktionen** und Weiler sind zur Gemeinde Ritten zusammengeschlossen: Klobenstein, Unterinn, Unterplatten, Oberbozen, Wolfsgruben, Oberinn, Mittelberg, Bebrack, Siffian, Wangen, Lengstein, Lengmoos, Signat, Atzwang, Sill, Gissmann und Rotwand. Die einwohnerstärksten Dörfer sind Klobenstein (2.287 Einwohner), Oberbozen (1.515) und Unterinn (1.451).

Mit einer **Gesamtfläche** von **111,5 km²** zählt die Gemeinde Ritten flächenmäßig zu den größten in Südtirol.

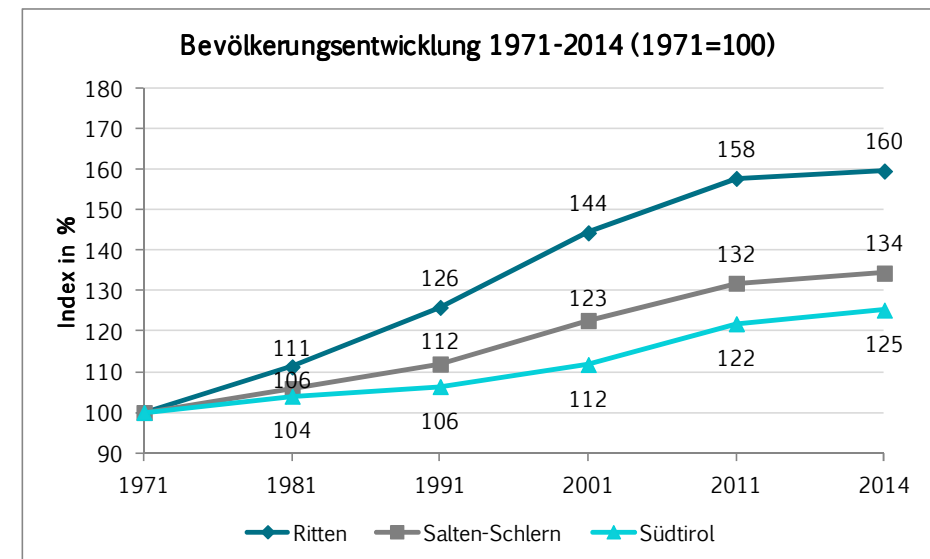
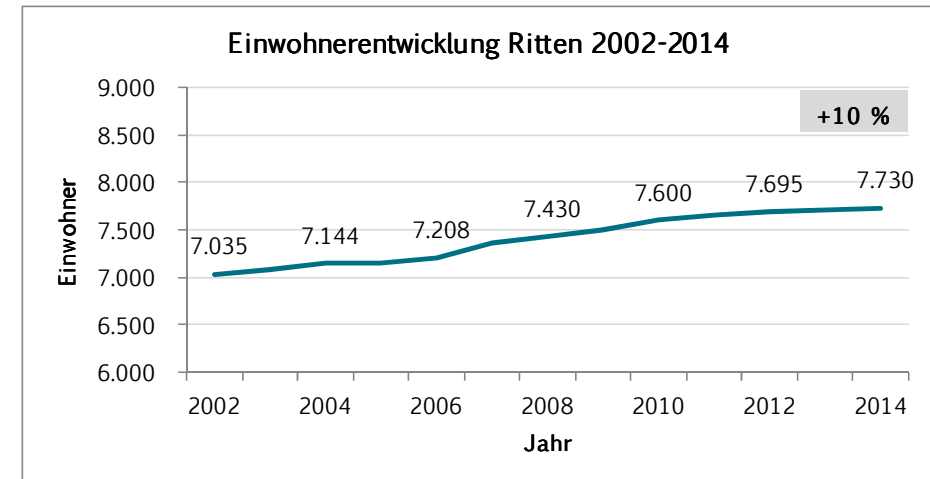
2.2 Erreichbarkeit

Trotz der Lage auf dem Hochplateau ist die grundsätzliche **Erreichbarkeit** der Gemeinde Ritten sowohl mit dem PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln als **sehr gut** zu bezeichnen.

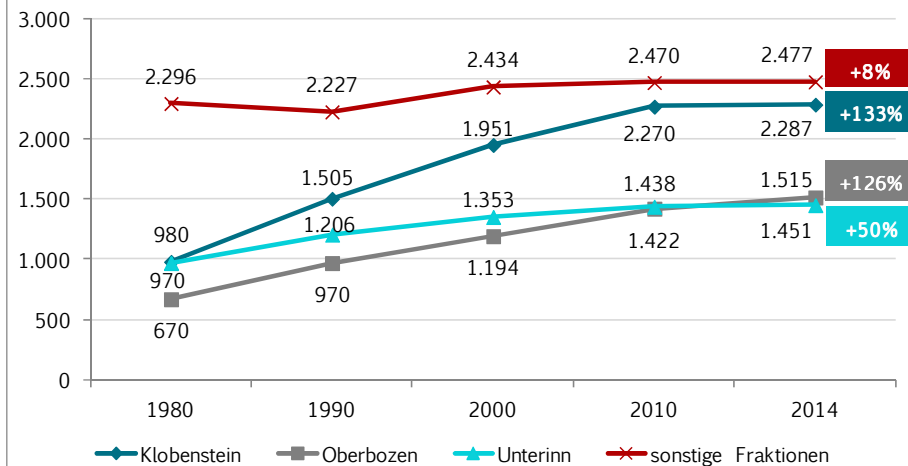


Über die gut ausgebaute Rittner Straße ist der Hauptort Klobenstein von der Autobahnausfahrt Bozen-Nord in **rund 25 Minuten** (ca. 17 Kilometer) zu erreichen. Vom Bahnhof Bozen gibt es sehr gute Verbindungen mit **öffentlichen Verkehrsmitteln**, einmal mit der Rittner Bahn im Vierminutentakt oder jede Stunde mit dem Bus. Einzig das Flugangebot am **Flughafen Bozen** lässt zu wünschen übrig, die nächstgelegenen Flughäfen mit vernünftigen internationalen Anbindungen sind Innsbruck (ca. 120 km) und Verona (ca. 145 km). Die **Busverbindungen** der Außenfraktionen sind überwiegend im Zweistundentakt gegeben.

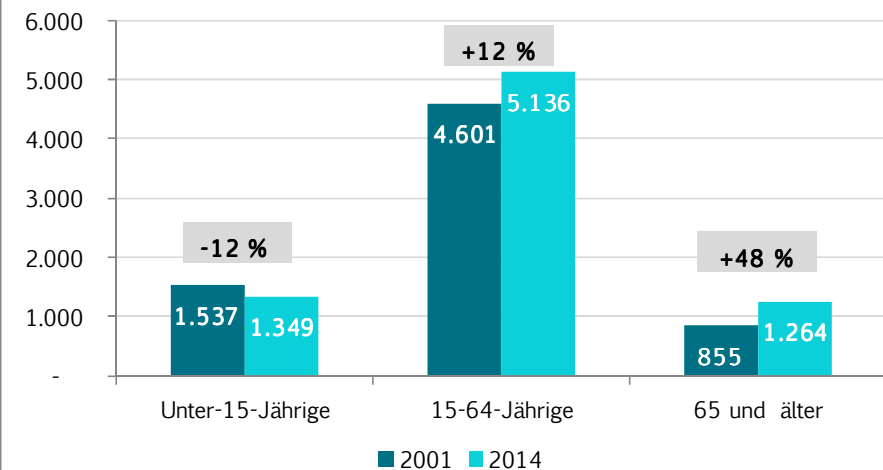
2.3 Demographie



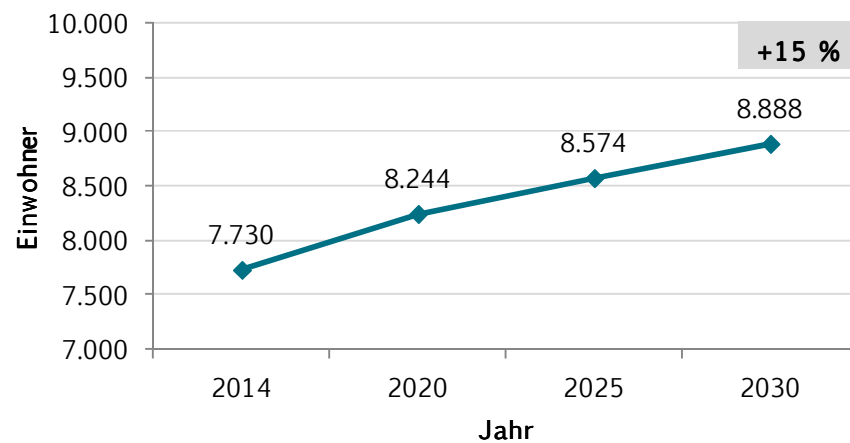
Einwohnerentwicklung in den Fraktionen 1980-2014



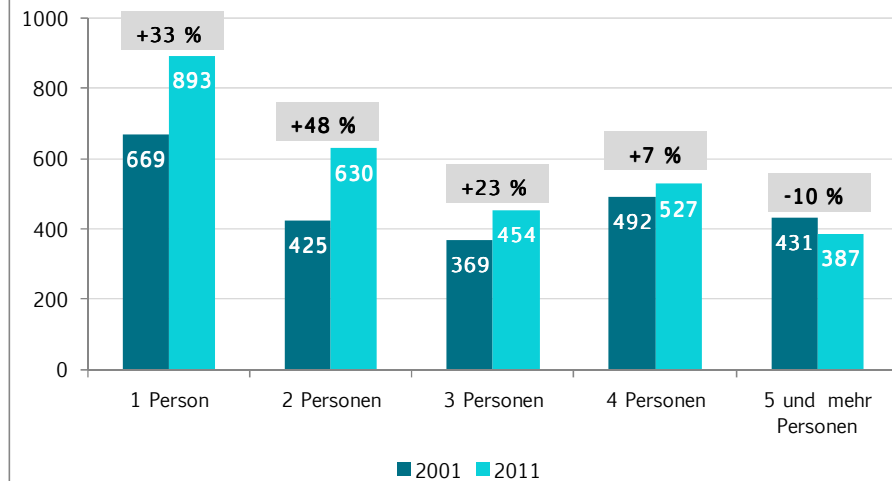
Anzahl der Bevölkerung nach Altersgruppen 2001-2014

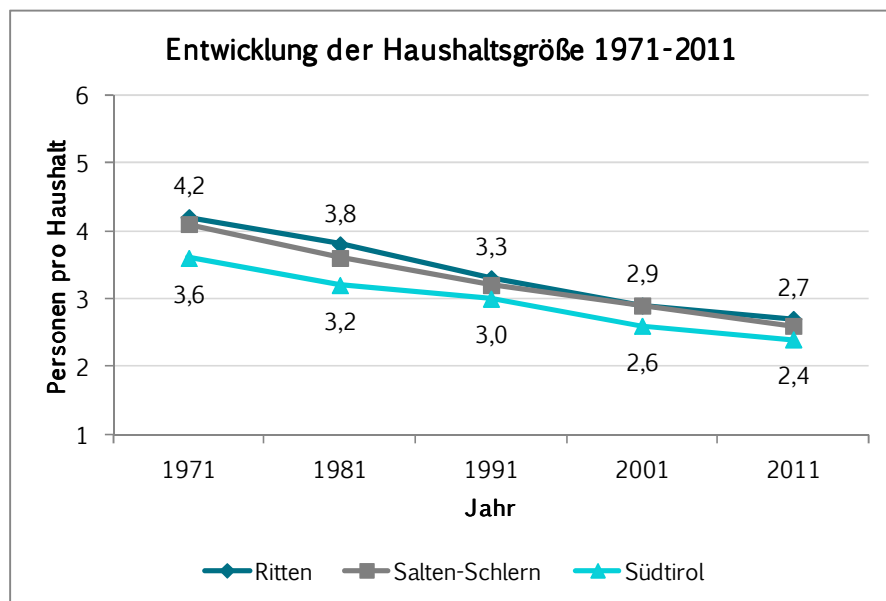


Bevölkerungsprognose Ritten bis 2030



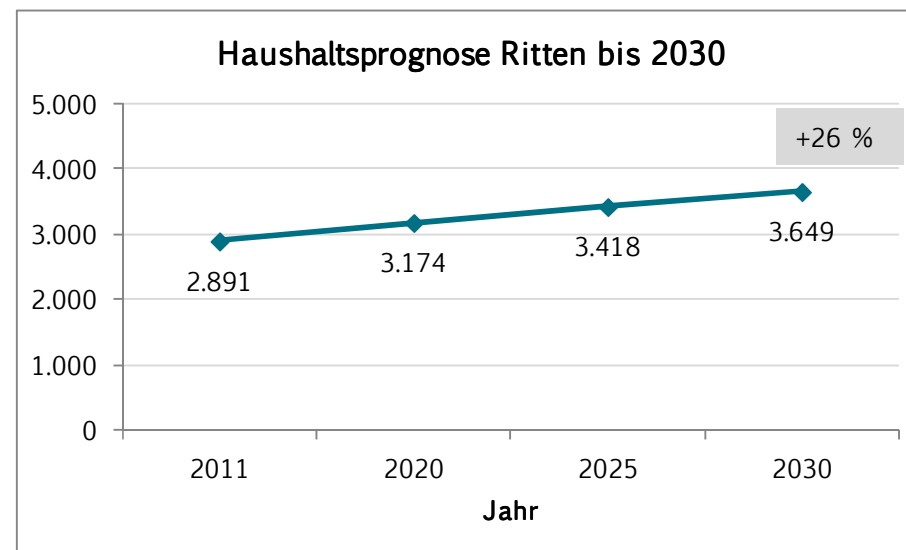
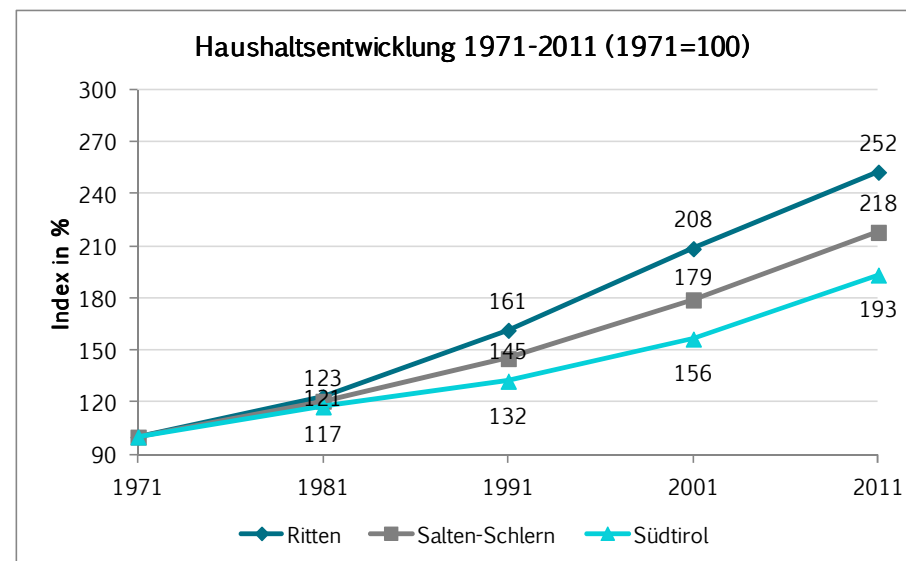
Veränderung der Haushaltsgrößen zwischen 2001 und 2011





Die Gemeinde Ritten verzeichnet eine **stark positive Einwohnerentwicklung**, wobei die Zuwachsrate seit 1971 sogar deutlich über jener des Landes und der Bezirksgemeinschaft liegt (Index 160 seit 1971). Bei einem genaueren Blick auf die Gemeinde zeigt sich, dass vor allem in den Fraktionen Klobenstein und Oberbozen seit 1980 starke Zuwächse aufgetreten sind. Bis zum Jahr 2030 wird ein weiterer Bevölkerungsanstieg um ca. 15 % auf knapp 8.900 Einwohner prognostiziert.

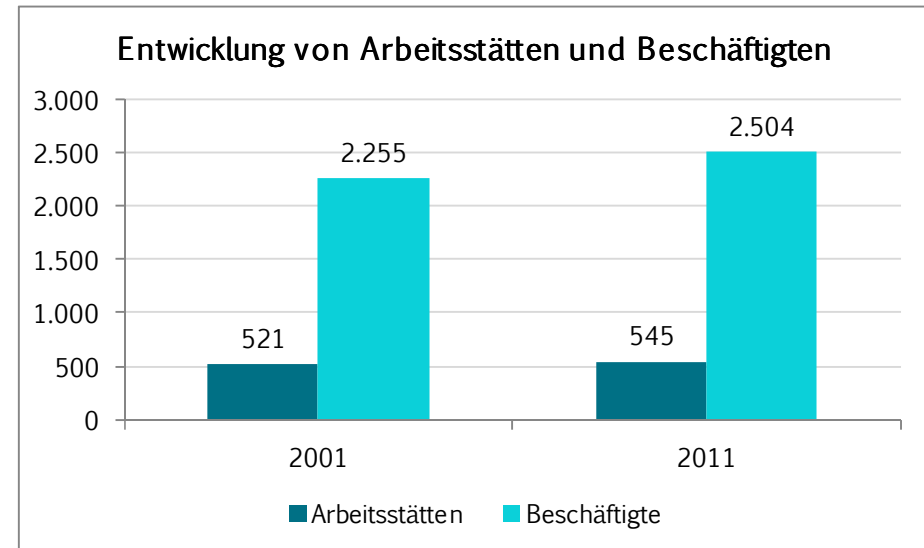
Der fortschreitende **demographische Wandel** ist in Ritten durch einen Anstieg der Generation 65+ bei gleichzeitigem Rückgang der jüngeren Altersgruppen festzustellen.



Gemäß dem allgemeinen Trend steigt auch in Ritten die Nachfrage nach **kleineren Wohneinheiten** an. Im Zeitraum 1971 bis 2011 haben sich die Haushaltsgrößen stark verändert; verdeutlicht wird dies durch den starken Anstieg bei **Ein- und Zwei-Personen-Haushalten** zwischen 2001 und 2011.

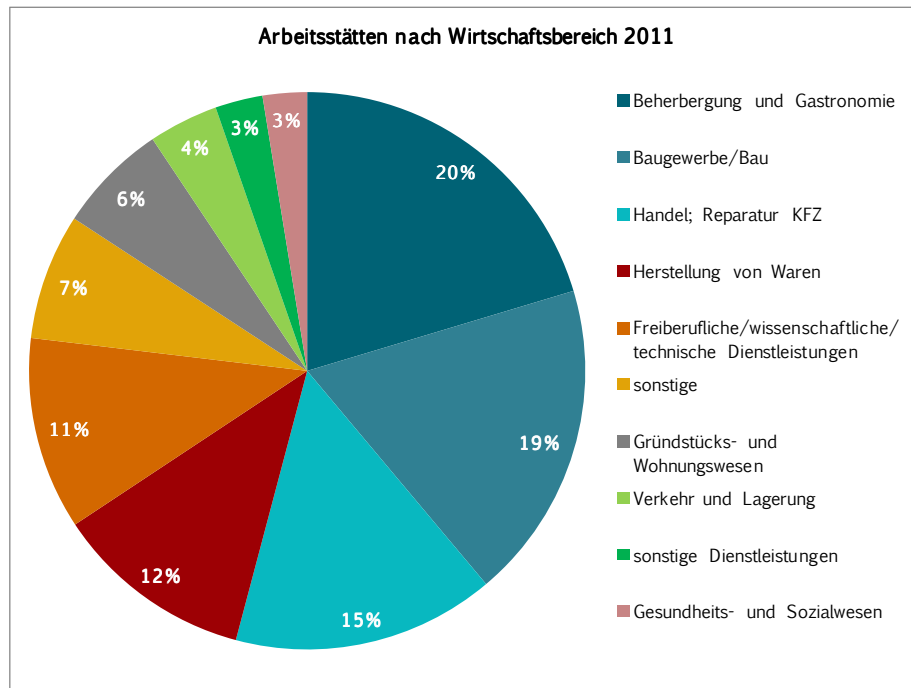
Die **Anzahl der Haushalte** stieg in Ritten überdurchschnittlich im Vergleich mit den Werten des Landes bzw. der Bezirksgemeinschaft (Index 252 seit 1971) an. Bis 2030 wird ein weiterer deutlicher Anstieg bei den Haushalten um 26 % auf über 3.600 prognostiziert.

2.4 Arbeitsstätten und Beschäftigte



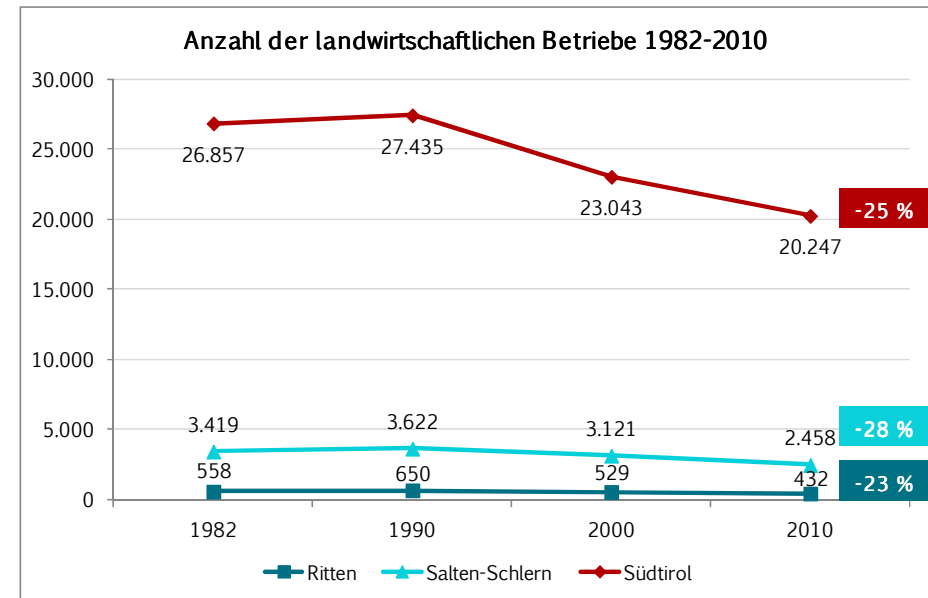
In Ritten finden in 545 Betrieben 2.504 Personen eine Beschäftigung (Anm.: Daten aus 2011). Die **Wirtschaftsstruktur** ist nicht einseitig auf eine Sparte ausgerichtet, sondern kann als **gesunde Mischung** bezeichnet werden.

Während bei den Beschäftigtenzahlen das produzierende Gewerbe mit über 1.100 Arbeitnehmern dominiert, verteilt sich die Anzahl der Arbeitsstätten auf **viele Wirtschaftsbereiche**. Die meisten Betriebe sind in den Sparten „Beherbergung und Gastronomie“ (20%), „Baugewerbe“ (19%), „Handel“ (15%), „Herstellung von Waren“ (13%) und „Freiberufler“ (11%) tätig.



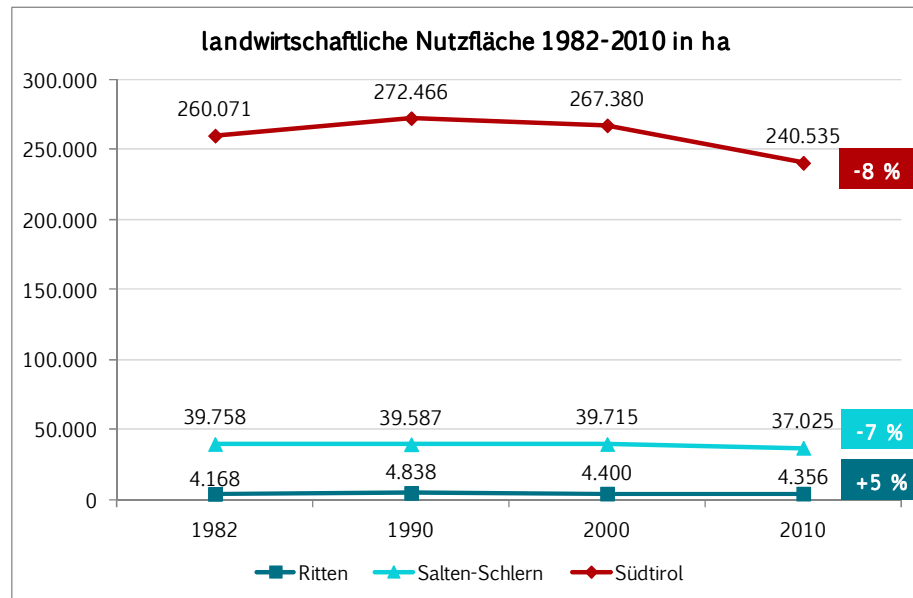
Trotz der Höhenlage verfügt Ritten über eine **gute Straßenverbindung** zum nächstgelegenen Autobahnanschluss, der in ca. 15 Minuten erreichbar ist. Die ist mit ein Grund, warum die Gewerbezone am Ritten erstaunlich viele und zum Teil sehr **namhafte Firmen mit Weltruf** (z.B.: Loacker, Finstral) beheimaten.

2.5 Land- und Forstwirtschaft

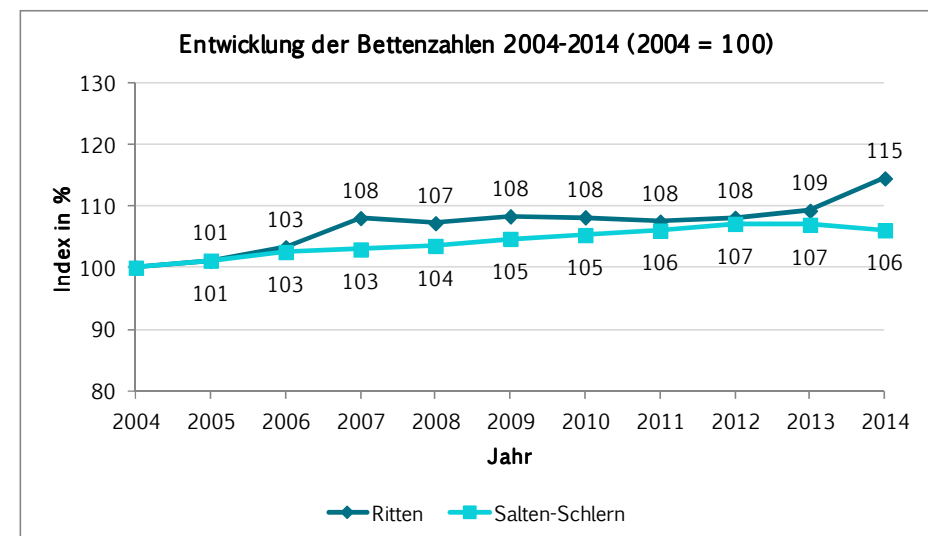
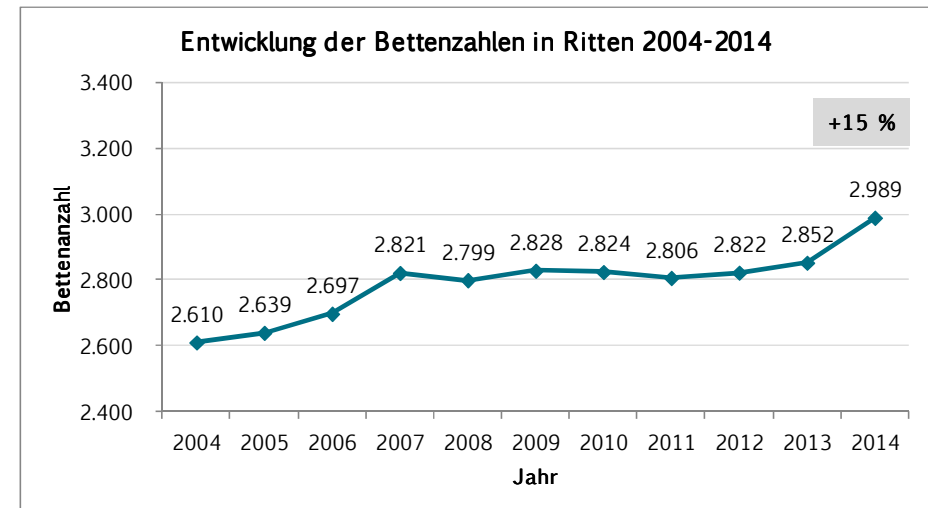


Mit mehr als 400 landwirtschaftlichen Betrieben wird der **hohe Stellenwert der Landwirtschaft** in Ritten klar ersichtlich. Gemäß dem allgemeinen Trend **sank die Betriebsanzahl** im Zeitraum 1982 bis 2010 um 23%. Damit liegt der Rückgang geringfügig unter den Werten von Bezirk und Land.

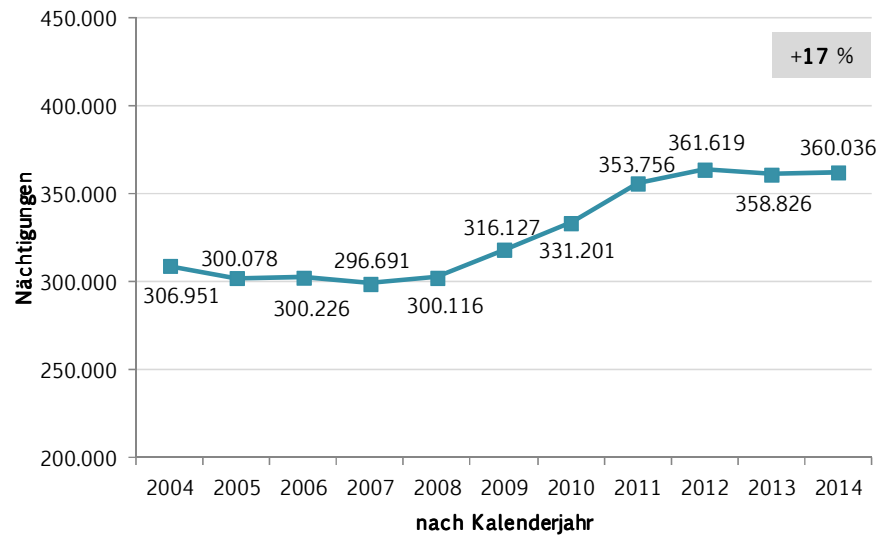
Die **landwirtschaftliche Nutzfläche** wuchs in Ritten zwischen 1982 und 2010 marginal um 5 % auf ca. 4.360 ha an. Dieser Anstieg ist auf Grund der rückläufigen Flächen in Südtirol und in der Bezirks-gemeinschaft dennoch positiv hervorzuheben.



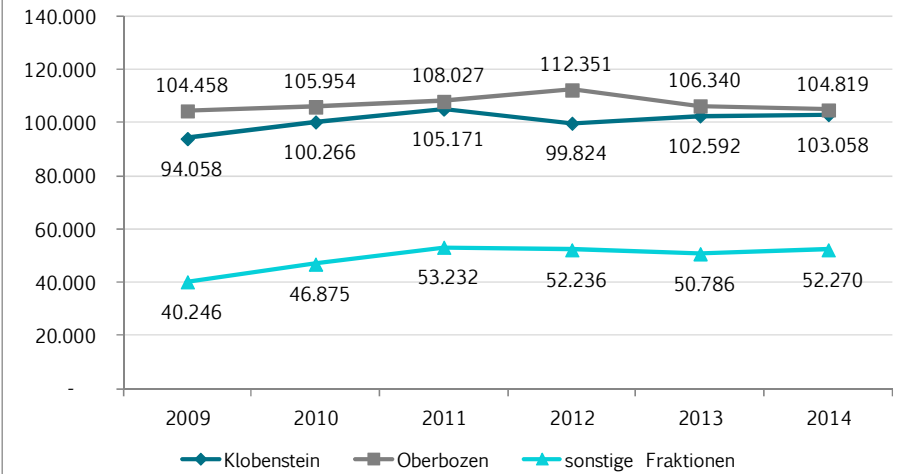
2.6 Tourismus



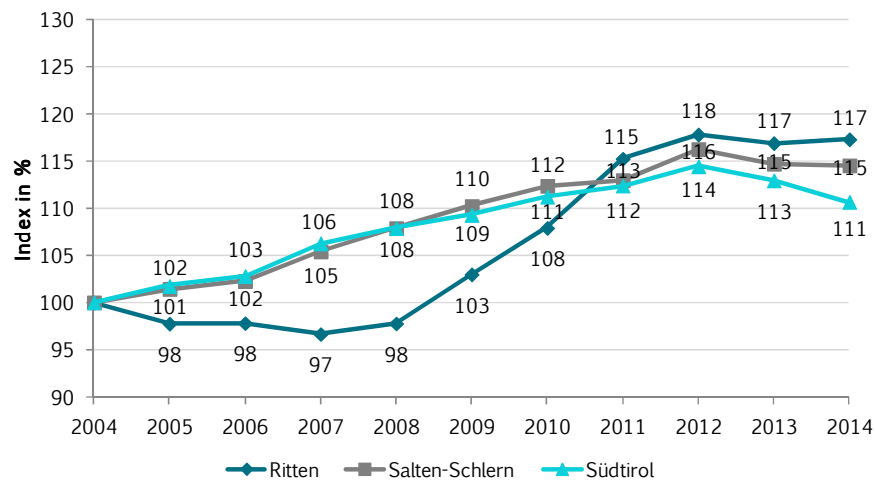
Nächtigungen Ritten 2004-2014



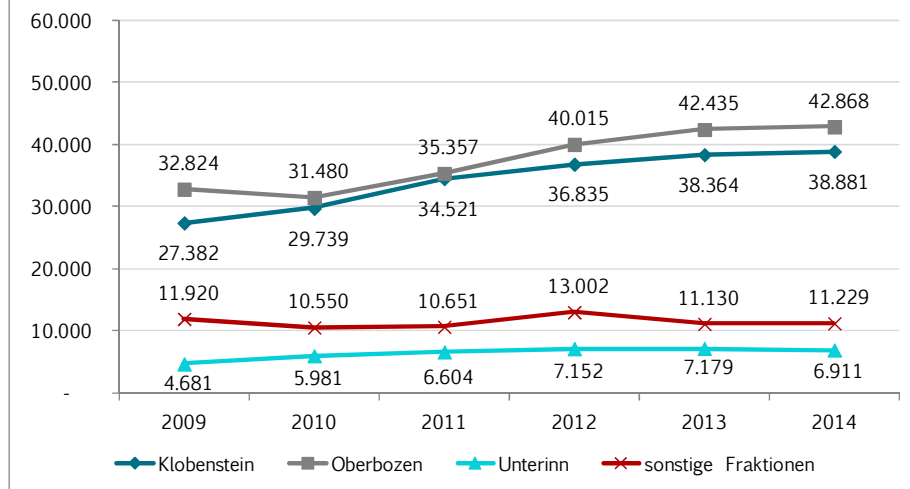
gewerbliche Nächtigungen nach Fraktionen

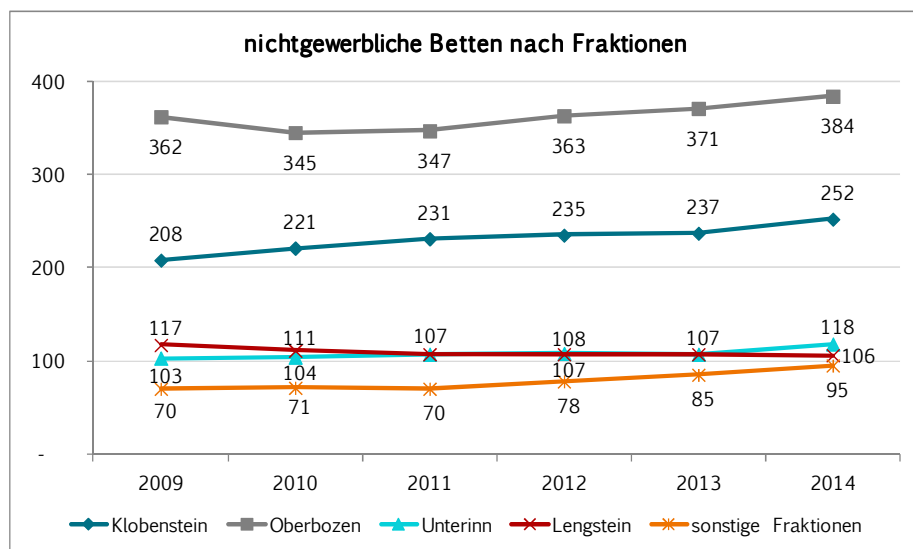
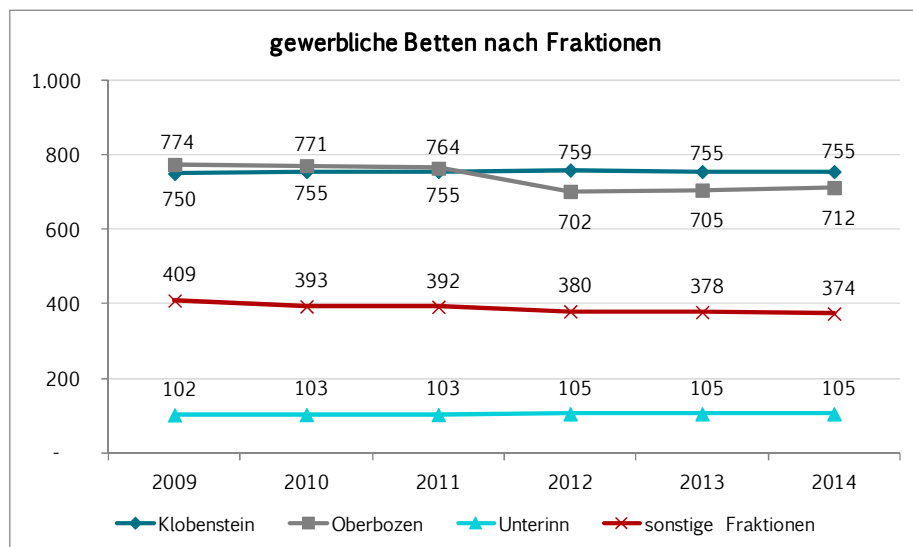


Nächtigungsentwicklung 2004-2014 im Vergleich (2004=100)



nichtgewerbliche Nächtigungen nach Fraktionen





Mit knapp **3.000 Betten** und **360 Tsd. Nächtigungen** spielt der Tourismus in Ritten eine tragende Rolle. Im Verlauf der letzten 10 Jahre haben sich sowohl die **Bettenkapazitäten** (+15%) als auch die **Nächtigungszahlen** (+17%) positiv, und im Vergleich zu den Landes- bzw. Bezirksgemeinschaftswerten, überdurchschnittlich entwickelt.

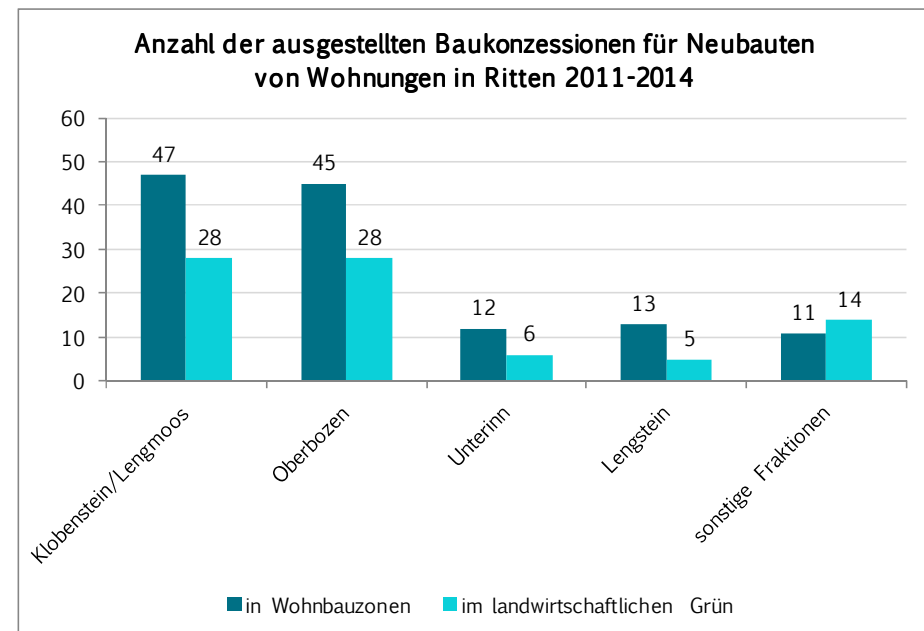
In einer tiefergehenden Betrachtung des **Tourismusentwicklungskonzeptes** können folgende Erkenntnisse zusammengefasst werden:

- Insgesamt hat sich seit 1987 die Anzahl der **gewerblichen Betriebe** deutlich verringert, jedoch die Bettenanzahl erhöht. Im **nicht-gewerblichen Bereich** ist ein noch stärkerer Rückgang sowohl bei der Betriebs- als auch Bettenanzahl festzustellen.
- Die große **wirtschaftliche Bedeutung** des Tourismus in Ritten wird anhand der im Rahmen einer Eurac-Studie (2009) berechneten **Wertschöpfung** ersichtlich. So wird von einem direkten Einkommen in Höhe von ca. 17 Mio. und Gesamtumsätzen (inkl. Multiplikatorwirkung) in Höhe von ca. € 58 Mio. ausgegangen.
- Die Entwicklung zum **Qualitätstourismus** ist eindeutig erkennbar, die Anzahl an 3-, 4- und 5-Stern-Betten hat sich enorm gesteigert. Auch die Dichte an qualitativ ansprechenden „Urlaub auf dem Bauernhof“-Betrieben ist groß.
- Rund drei Viertel der Nächtigungen werden in den **Fraktionen Oberbozen und Klobenstein** erzielt. Mit **44 Nächtigungen pro Einwohner** gehört Ritten nicht zu den tourismusintensiven Gemeinden in Südtirol.

- Die **Vollbelegstage** der Hotels in Ritten liegen unter dem Südtirol-Durchschnitt, was primär mit der **kurzen Saison** (Mai bis Oktober) erklärbar ist. Obwohl sich die Nächtigungen im Winterhalbjahr im langjährigen Vergleich enorm gesteigert haben (+ 50% gegenüber 1987), werden rund 60% der Nächtigungen in den Monaten Juli bis Oktober erzielt. Auch die **durchschnittliche Aufenthaltsdauer** hat sich in Ritten in den letzten Jahren, gemäß dem allgemeinen Trend, auf 5 Tage stark reduziert.
- Der wichtigste **Hauptmarkt** für den Tourismus in Ritten ist Deutschland (50% der Nächtigungen), gefolgt von Italien (37%).
- Mit über 500 **Zweitwohnsitzen** gehört Ritten zu den beliebtesten Gemeinden für Zweitwohnsitze in ganz Südtirol (Anm.: an vierter Stelle im Südtirol-Ranking).
- Durch Ausweisung neuer Tourismuszonen sieht das Tourismusentwicklungskonzept bis zum Jahr 2020 **maximal 800 neue Betten** vor, jedoch nur auf Antrag von Interessenten und jeweiliger Einzelbehandlung im Gemeinderat.

2.7 Wohnbautätigkeit

Zwischen 2011 und 2014 wurden insgesamt **209 Baukonzessionen** für Neubauten von Wohnungen in Ritten ausgestellt. Mehr als 60 % davon (128 Baukonzessionen) wurden für Neubauten in Wohnbauzonen erteilt. Mehr als **70 % aller Konzessionen** (148) wurden für die Fraktionen **Klobenstein/Lengmoos** und **Oberbozen** ausgestellt.



2.8 Freizeiteinrichtungen

Die Gemeinde Ritten verfügt über **zahlreiche Freizeit- und Sporteinrichtungen**, welche sowohl Gästen als auch Einheimischen zur Verfügung stehen. Die nachfolgende Auflistung zeigt die wichtigsten Einrichtungen (Anm.: überwiegend aus dem Tourismusedwicklungs-konzept übernommen):

Markierte Wanderwege:

- 350 km markierte Wanderwege in verschiedenen Höhenlagen

Themenwege:

- Rittner Themenweg
- Erdpyramidenweg
- Panoramaweg
- Keschnweg
- Freudpromenade
- Fennpromenade

Öffentliche Grünflächen und Kinderspielplätze:

Klobenstein

- Spielplatz Kindergarten/Mittelschule
- Tschusiwiese/Wiesenweg
- Ameiser
- Schlern-/Kematerstraße

Oberbozen

- Kindergarten/Schule
- Eislaufplatz

Unterinn

- Kindergarten
- Moarwiese
- Grundschule

Signat

- Schule

Lengstein

- Zwischen Parkplatz und Schule

Oberinn

- Pausenhof Schule/Kindergarten

Wangen

- Schule

Freizeiteinrichtungen:

- Arena Ritten in Klobenstein:
Eisring, Eisstadion, Tennis, Fußball und Fitnesszentrum
betreut durch die Sportgenossenschaft Ritten
- Sportzone Oberbozen:
Fußballplatz, Eislaufplatz, Eisstockbahn
betreut durch den Amateursportverein SV Oberbozen

Freibad Klobenstein:

- Offenhaltezeit: Juni- Anfang September
- Wasserfläche: großes Becken mit 390m² und Kinderbecken mit 50m²
- Liegefläche: ca. 2.300m²
- Sonstige Einrichtungen: Wasserrutsche und Volleyballfeld

Freibad Oberbozen:

- Offenhaltezeit: Juni- Anfang September
- Wasserfläche: großes Becken mit 300m² und Kinderbecken mit 30m²

Aufstiegsanlagen:

Art der Aufstiegsanlage	Höhendifferenz in m	Länge	Max. Beförderungskapazität pro h
C 73 h Kabinenbahn 8 Personen	536 m	2.239 m	1.800 Pers./h
S570 h Skilift Rittner Horn	248 m	1.434 m	718 Pers./h
S 631 h Skilift Pennleger	170 m	729 m	900 Pers./h

Anzahl der beförderten Personen:

	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010
Winter:				
Anzahl der beförderten Personen	275.514	412.625	437.455	478.570
Geschätzter Anteil an Erstzutritten	44.926	57.005	69.023	65.052
	2007	2008	2009	2010
Sommer:				
Anzahl der beförderten Personen	99.442	94.894	110.236	107.961

Offenhaltezeiten:

- Winter: 8.30-16.00 Uhr (8.30-16.30 Uhr ab Ende Jänner)
- Sommer: 8.30-17.30 Uhr (8.30-16.30 Uhr ab Anfang Oktober)

Parkflächen für ca. 600 PKWs

Veranstaltungsräumlichkeiten:

Beschreibung	Sitzplatzkapazitäten bei Reihenbestuhlung
Vereinshaus Lengmoos	460
Vereinshaus Oberbozen	200
Vereinshaus Unterinn	300
Vereinshaus Lengstein	150
Vereinshaus Wangen	100

Ausflugsziele/Sehenswürdigkeiten in der Gemeinde:

- Rittner Erdpyramiden
- Rittnerbahn
- Rittner Horn
- Imkereimuseum Plattnerhof
- Kommende Lengmoos
- Wolfsgruber Seen

Wichtige Veranstaltungen im Laufe des Jahres:

- Das Frühstücksbahn zum Sonnenaufgang aufs Rittner Horn (heuer einmal mit „Bolzano Danza“ kombiniert)
- Die gastronomischen Nachtfahrten mit der Rittnerbahn
- Die Rittner Sommerspiele (Freilichttheater im Kommendehof)
- Das Konzertprogramm der Kommende Lengmoos
- Die Konzerte der Musikkapellen
- Rock im Ring
- Das „Bartlmä-Fest“ mit Almagtrieb – Gebiet Rittnerhorn – immer am 24.August

- Der Julifeierum (eine Art Dorffest mit allerlei Spezialitäten) in Klobenstein, Oberbozen und Unterinn (abwechselnd)
- Verschiedene Feste der Rittner Vereine
- Das Rittner Christbahnl (an den Advent-Wochenenden rund um und im Rittner Zügele) typische Veranstaltungen wie Konzerte, lebende Krippe, für Kinder Zauberer und Märchenerzähler sowie Adventsmarkt am Bahnhof von Klobenstein und Oberbozen
- Der Rittner Bauernadvent immer am 8. Dezember in Klobenstein
- Sportliche Veranstaltungen wie Weltcups – Eisschnelllaufen

Zusammenfassend kann die gesamte Freizeit- und Sportinfrastruktur als **sehr umfassend und modern ausgestattet** eingestuft werden. Insbesondere die **Arena** mit Eisring, Eisstadion sowie Fußball- und Tennisplätzen stellt eine Einrichtung dar, um die Ritten von vielen größeren Städten beneidet wird. Auch wenn der insgesamt sehr aufwändig und kostenintensiv zu betreibende **Eisring** immer wieder in der Kritik steht, bringt er aufgrund seiner internationalen Wettbewerbe und Trainingslager doch eine klare Umwegrentabilität für die Tourismuswirtschaft. Ein weiteres Highlight mit starker Publikumswirkung sind die **Erdpyramiden**.

2.9 Strategische Markenbildung

Im Jahr 2009 erarbeiteten die Tourismusverantwortlichen der Gemeinde Ritten, mit Unterstützung des Institutes Brand Logic, ein **strategisches Markenkonzept**. Die wichtigsten Inhalte sind nachfolgend **knapp zusammengefasst** beschrieben. Für tiefergehende Analysen wird auf die Originalstudie verwiesen.

2.9.1 Leistungskern

- Der Ritten ist ein Stück Erde, das von der **Natur** gesegnet ist, von einer langen **Geschichte** geprägt und von **Kultur** bereichert ist.
- Die **erhabene Lage, die Ruhe und die Weite** erleichtern den Menschen das Loslassen des Alltags und die Reflexion über das eigene Leben.
- Dies macht den Ritten zu einem Platz mit starker energetischer Aufladung und mit starker Wirkung auf das menschliche Wohlbefinden (**Kraftplatz**).
- Als selbst sehr vitales, kraftspendendes Sonnenplateau positioniert sich der Ritten als Destination zum **Auftanken von Vitalität** (=Lebenskraft).
- Der Ritten steht nicht für bloßes Nichtstun und sich passiv Verwöhnen lassen (Wellness), sondern für die **natürliche, sanfte Aktivierung** auf allen Ebenen – auf der körperlichen, der geistigen sowie der sozialen.

Körperliche Vitalität: Sanfte Aktivitäten, idyllische Naturlandschaften, mildes Klima. **Geistige Vitalität:** Zeit zum Abschalten, behutsame Inspiration, bewusster Genuss. **Soziale Vitalität:** Zeit füreinander, gemeinsam erleben, Menschen zusammenführen.

2.9.2 Zielgruppen

- Die Destination Ritten **wendet sich nicht an**: Spaß- und Actionsuchende, Abenteurer, Sportler (Ausnahme: Eissport), Konsummaterialisten.
- Gesundheitsorientierung, Werteorientierung und Nachhaltigkeit sind die gesellschaftlichen Megaströmungen heute und in Zukunft.
 - Die Zielgruppe der sog. „LOHAS“ („Lifestyle of Health and Sustainability“) umfasst in Deutschland bereits ca. 30 Mio. Personen.
- Die Destination Ritten ist mit ihrem Angebots-Mix besonders **für folgende Lebensstilgruppen attraktiv**:
 - „LOHAS“
 - „Kulturell Kreative“ (Lifestyle der aktiven Auseinandersetzung mit Kultur, kein passiver Konsum, schöpferische Aktivitäten)
 - „Die neuen Furitaner“ (Lifestyle, der einem Leben auf dem Lande nahe kommt)

2.9.3 Abgrenzung Ritten

Der Ritten steht für_

- Ruhe und Entspannung
- Erholung
- Sanfte Aktivität
- Vitalität
- Natürlichkeit und Authentizität
- Alle Altersgruppen
- Wertig, sinnlich
- Niveauvoll
- Langsam, entschleunigend
- Reduziert
- Energiespendend
- Tiefgründig

_steht nicht für

- Unruhe, Stress
- Fun and Action
- Leistungssport
- Wellness, Gesundheit
- Künstlichkeit
- Seniorendestination
- Elitär, luxuriös
- Billig
- Schnell, beschleunigend
- Überladen
- Energieraubend
- Oberflächlich

2.9.4 Leistungsmatrix

**Das Sonnenplateau Ritten ist ein Kraftplatz,
an dem Erholungssuchende körperliche, geistige und soziale Vitalität tanken**

Inszenierung des Sonnen- plateaus	Aufbau zum Flanier- und Wander- paradies	Aufbau Wintersport für Einsteiger	Inszenierung und Erweiterung der Attraktionen	Belebung der Sommer- frische- Kultur
Upgrading Unterkünfte und Gastronomie	Belebung der Dörfer	Realisierung „Sanfte Mobilität“	Convenience für den Gast	Beziehungs- aufbau zu Bozen

3 Branchenmix und Kaufkraft

Obwohl nicht expliziter Bestandteil des Auftrages, hat sich das Gutachterteam der CIMA trotzdem ein fundiertes Bild über das bestehende **Einzelhandelsangebot** in Ritten gemacht.

Im Zuge von Vor-Ort-Begehungen, Internet-Recherchen und persönlichen Gesprächen wurden Verkaufsflächen geschätzt, Sortimentszuteilungen vorgenommen und die Flächen in Bedarfsbereiche wie folgt gegliedert:

Kurzfristiger Bedarfsbereich:

beinhaltet die Warengruppen Lebensmittel, Drogerie-/Parfümeriewaren und Blumen/Pflanzen

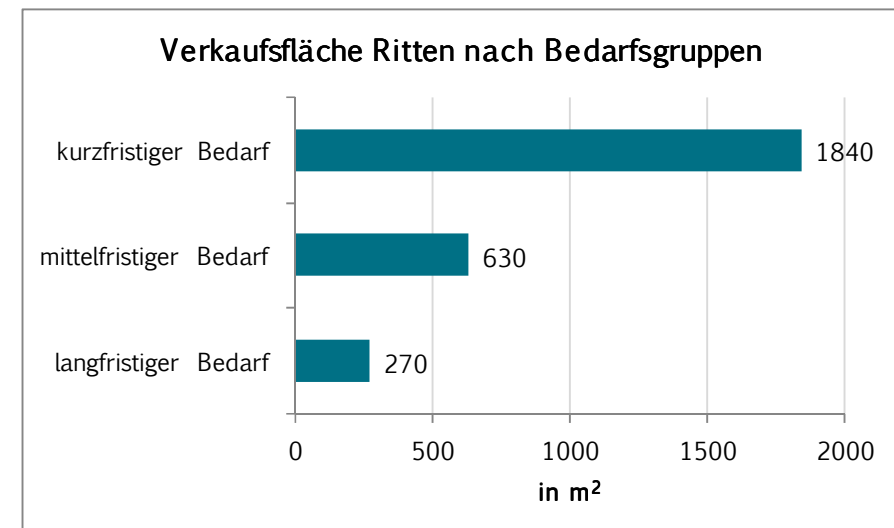
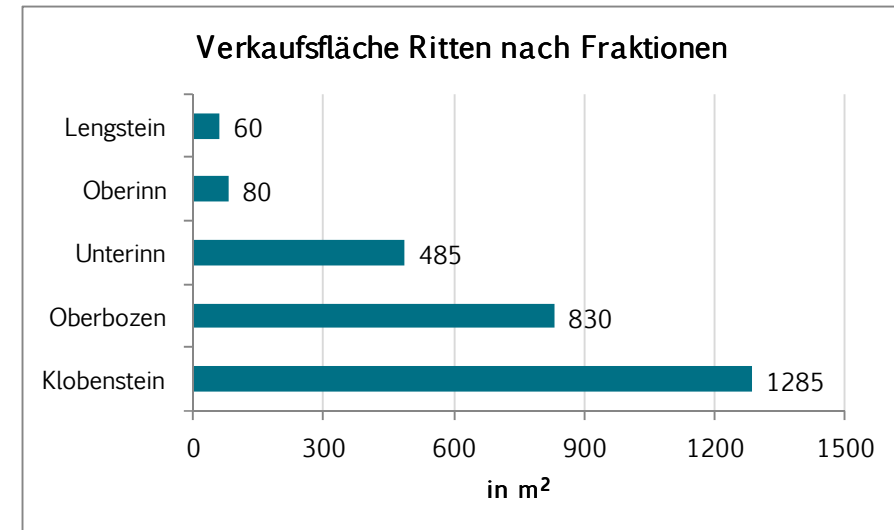
Mittelfristiger Bedarfsbereich:

beinhaltet die Warengruppen Bücher/Büro-/Schreibwaren, Spielwaren/Hobbyartikel, Sportartikel, Schuhe/Lederwaren, Bekleidung und Foto/Optik

Langfristiger Bedarfsbereich:

beinhaltet die Warengruppen GPK, Bau-/Heimwerkerartikel, Wohnungseinrichtung/Heimtextilien, Elektrowaren und Uhren/Schmuck

3.1 Verkaufsflächen Einzelhandel



- In Ritten wurden insgesamt **28 Betriebe mit Ladenlokal** und „konsumigem“ **Einzelhandelsangebot** aufgenommen (Anm.: „konsumig“ bedeutet direkt an den Endverbraucher gerichtet).
- Die **gesamte Verkaufsfläche des Einzelhandels** beträgt rund **2.750 m²**, wovon beinahe die **Hälfte des Angebots in Klobenstein** situiert ist. Während es in **Oberbozen** und **Unterinn** mehrere Einkaufsmöglichkeiten und konsumnahe Dienstleister gibt, verfügen **Oberinn** und **Lengstein** jeweils über einen kleineren Nahversorger. Die anderen Fraktionen weisen keine Einkaufsmöglichkeiten auf (Anm.: der Blumen-/Deko-Laden in Lengmoos wurde zu den Verkaufsflächen in Klobenstein gezählt).
- Logischer Weise ist ein Großteil der Verkaufsfläche (67%) dem **kurzfristigen Bedarfsbereich** (Güter des täglichen Bedarfs) zuzuordnen. Erstaunlich ist allerdings die **große Sortimentsabdeckung** auch bei **mittel- und langfristigen Bedarfsgütern**. Es gibt kaum eine Hauptwarengruppe, die in Ritten nicht verfügbar ist, wenngleich auch die **Auswahlmöglichkeiten** zum Teil sehr **eingeschränkt** sind.

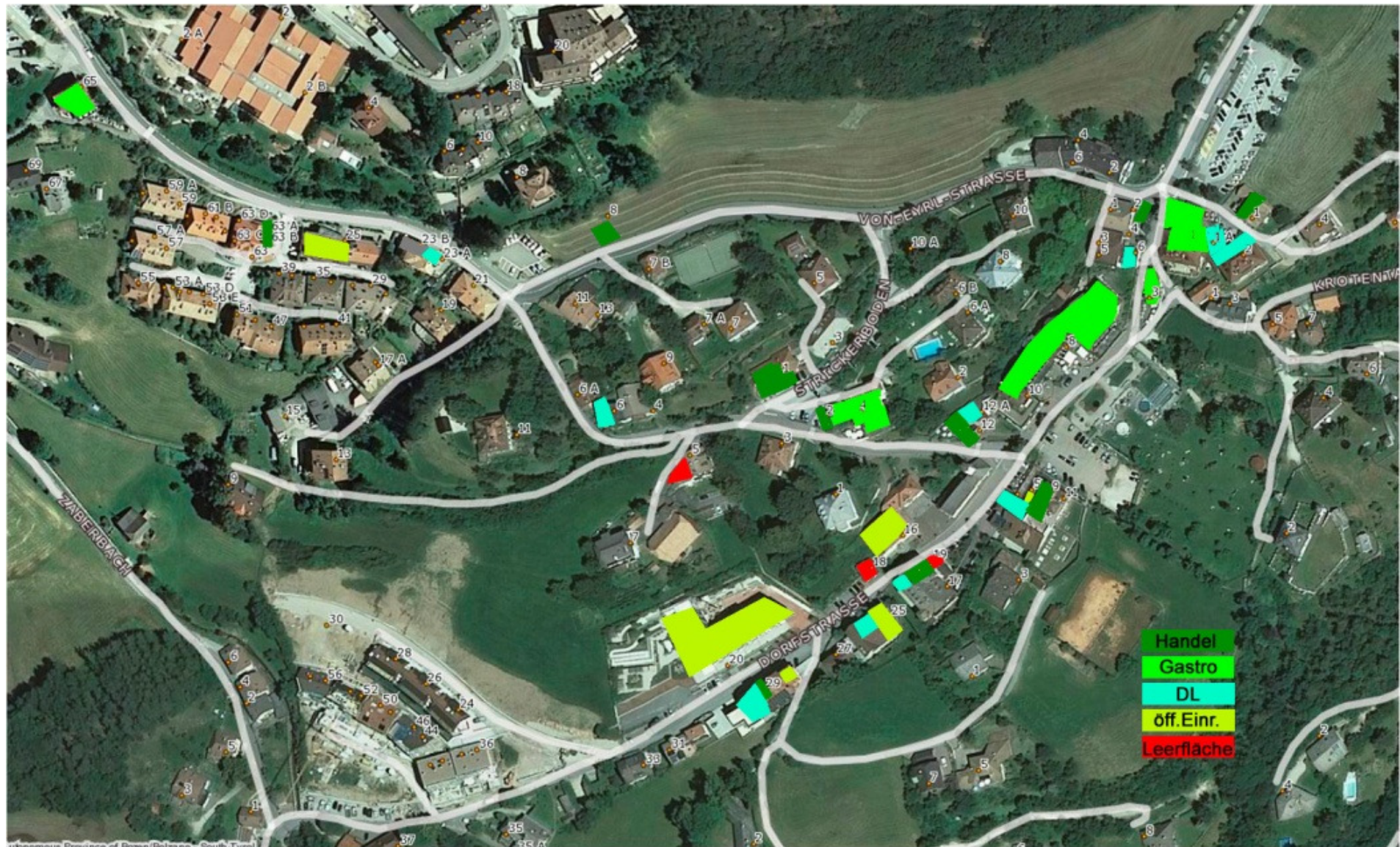
3.2 Angebotsagglomerationen

Die Qualität einer Innenstadt bzw. eines Ortszentrums wird maßgeblich von der **Dichte der Angebotsstrukturen** beeinflusst. Je höher die Agglomeration von interessanten Einkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten (Anm.: auch öffentliche Einrichtungen mit Kundenfrequenz gehören dazu) ist, umso höher wird die **Frequenz** sein und umso länger sind in der Regel die **Aufenthaltsdauern**.

Wie die nachfolgenden Karten für die Ortszentren Klobenstein, Unterinn und Oberbozen zeigen, sind die **Angebotsstrukturen** am Ritten generell **weit verstreut und wenig agglomeriert**. Ein beschauliches Flanieren entlang einer dicht besiedelten Geschäftsstraße ist am Ritten kaum möglich. Hauptverantwortlich dafür sind die **losen Bebauungsstrukturen**, die zudem häufig nur einseitig existieren.

Eine wichtige Zielsetzung des Ortsentwicklungsprozesses ist in der **Erhöhung der Angebotsdichte** in den Ortskernen zu sehen. Auch wenn dieses Vorhaben kaum kurzfristig umsetzbar ist, so sollte die Devise „**Ortskernverdichtung anstatt peripherer Ausweitung**“ als **langfristige Vision** im Leitbild Ritten verankert werden.

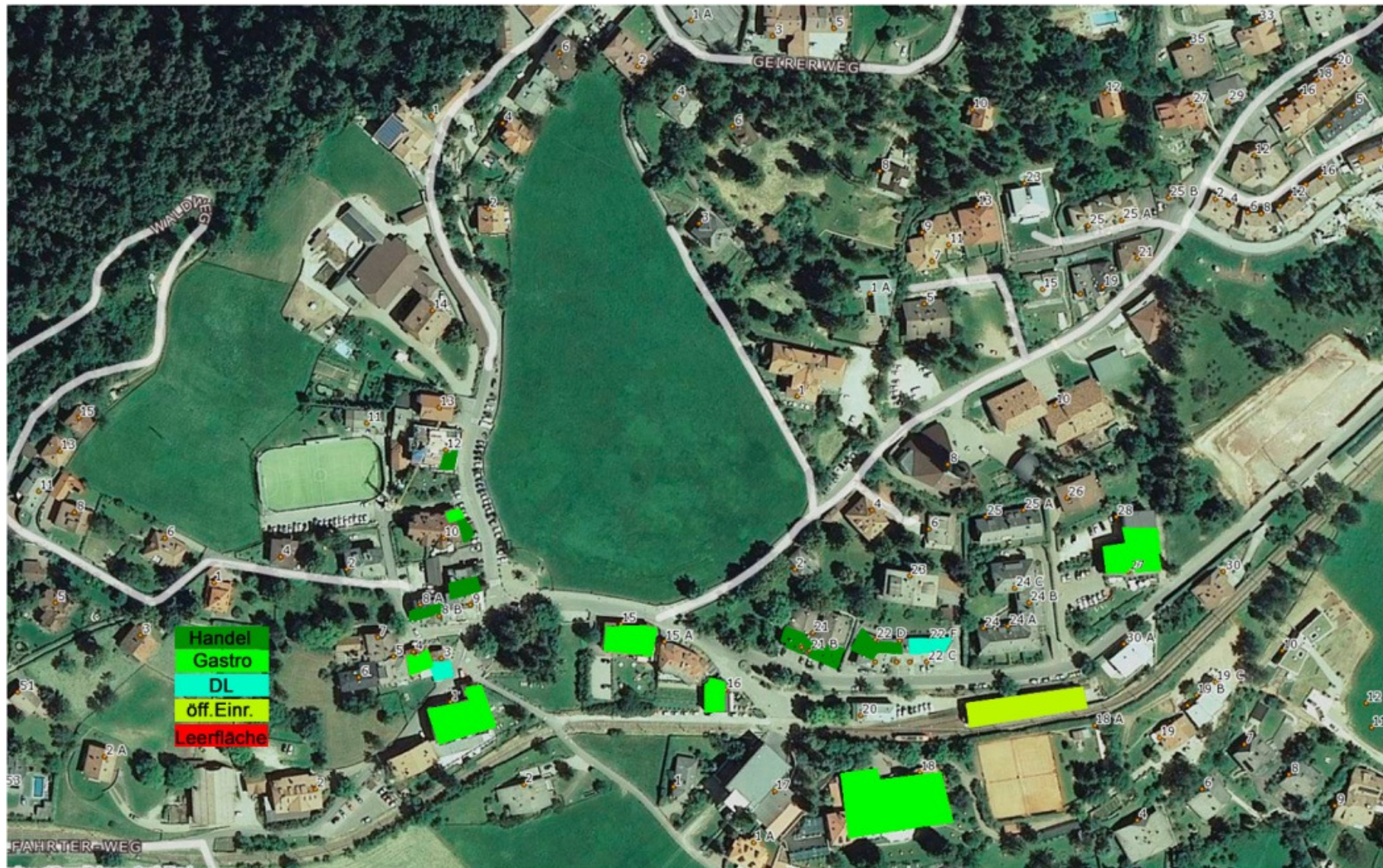
Klobenstein:



Unterinn:



Oberbozen:



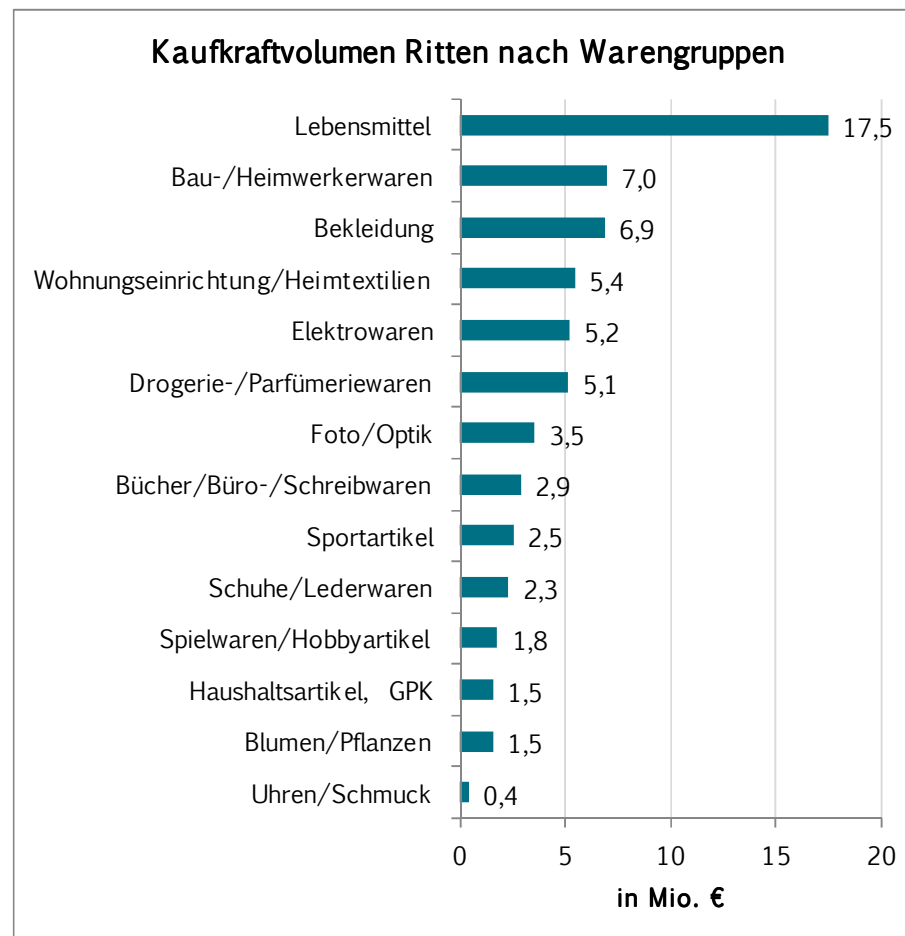
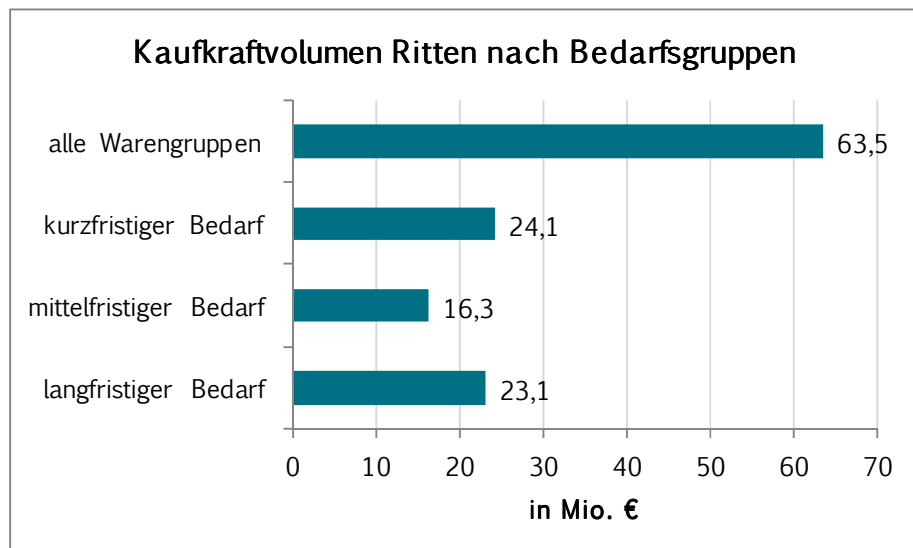
3.3 Kaufkraft und Kaufkraftströme

3.3.1 Kaufkraft-Volumen

Das Kaufkraft-Volumen gibt an, wie viel Geld sämtliche Haushalte in Ritten pro Jahr im Einzelhandel ausgeben. Anders ausgedrückt: Das Kaufkraft-Volumen zeigt, wie groß der zu verteilende „Kuchen“ im Einzelhandel, bezogen auf die ortsansässige Bevölkerung, ist.

Das gesamte **Kaufkraft-Volumen** der Rittener Bevölkerung kann auf jährlich **€ 63,5 Mio.** berechnet werden. Davon entfallen € 24,1 Mio. auf den kurzfristigen Bedarfsbereich, € 16,3 Mio. auf den mittelfristigen Bedarfsbereich und € 23,1 Mio. auf den langfristigen Bedarfsbereich.

Fast ein Drittel der gesamten Ausgaben im Einzelhandel werden für Lebensmittel aufgewendet.



3.3.2 Einschätzung der Kaufkraftströme

Eine genaue Analyse der Kaufkraftzu- und -abflüsse ist mangels Verfügbarkeit von Kaufkraftstromdaten nicht möglich. Es ist anzuraten, eine derartige Untersuchung durchzuführen, da sie exakten Aufschluss über die Verteilung der Kaufkraft gibt und daher eine **wichtige Planungsgrundlage** für ein künftiges Ortsmarketing darstellt!

Im Rahmen einer **gutachterlichen Einschätzung**, gestützt auf Gespräche mit Unternehmern und Vor-Ort-Analysen des Branchenmix, ist davon auszugehen, dass rund 40 bis 50% der örtlichen Kaufkraft aus Ritten abfließt. Während die Kaufkraft-Bindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich recht hoch liegen dürften (ca. 60-70%), ist in vielen Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs mit Bindungsquoten von unter 30% zu rechnen.

Als regionales „Unterzentrum“ verfügt die Gemeinde Ritten nur über **geringe Kaufkraft-Zuflüsse** aus einem regionalen Einzugsgebiet. Etwas höher dürften die **touristischen Streuumsätze** liegen. Die Dimension dieser Kaufkraft monetär zu bewerten wäre ebenfalls Aufgabenstellung einer Kaufkraftstromanalyse.

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass eine gutachterliche Einschätzung keine fundierte Kaufkraftstromanalyse ersetzen kann!

4 Orts-Check

Im den Monaten September/Oktober 2015 führte das Gutachterteam der CIMA **Orts-Checks** in den Dorfzentren **Klobenstein** (inkl. Lengmoos), **Oberbozen**, **Unterinn**, **Lengstein**, **Oberinn** und **Wangen** durch. Die anderen Fraktionen (Mittelberg, Signat, Atzwang, Sill und Gissmann) wurden zwar besucht, aufgrund der fehlenden Ortszentrumsstruktur bzw. wegen der geringen Größe jedoch nicht eingehend bewertet.

Im Mittelpunkt des Orts-Checks steht die fachliche Einschätzung und Bewertung der **Aufenthaltsqualität bzw. des Ambientes**, der **infrastrukturellen Gegebenheiten** sowie des **Angebots** und der **Erreichbarkeit** (inkl. Parken). Sämtliche Beurteilungen werden primär aus dem **Blickwinkel des fußläufigen Gastes bzw. Konsumenten** vorgenommen. Die Ergebnisse sind nachfolgend in Form einer Foto-Dokumentation (Anm.: alle Fotos CIMA 2015) aufbereitet und interpretiert.

4.1 Klobenstein (inkl. Lengmoos)



Mit rund 2.300 Einwohnern ist Klobenstein die größte Fraktion am Ritten und stellt das **wirtschaftliche Zentrum** der Gemeinde dar. Die **Dorfstruktur** kann durchaus als „**schwierig**“ bezeichnet werden. Einerseits fehlt eine echte **Platzsituation** mit verdichteten Gebäude- und Angebotsstrukturen, andererseits segmentiert die Geländesteigung das Dorfzentrum auf zwei bzw. drei Ebenen. Zudem sind die **Entfernungen zwischen den „Aktionspunkten“** des Dorfes (Arena, Bahnhof, Wohnzonen, Strickerboden und Bereich um die Kirche) beträchtlich und fördern stark den **motorisierten Verkehr**. **Gehwege** zwischen den genannten Zonen im Dorf sind zwar vorhanden, jedoch hinsichtlich Fläche und Attraktivität **unterrangig** im Vergleich zu den Verkehrsflächen einzustufen.



Die **Ankunft** in Klobenstein ist für ortsunkundige „**orientierungslos**“. Insbesondere von Bozen kommend ist die **Anbindung und Wegweisung** ins Ortszentrum nicht optimal. Die **Gehanbindungen** vom größeren Parkplatz „Kaiserau“, aber auch von der Bahnhof-Zone, sind lang, schmal und entlang einer stark befahrenen Straße **unattraktiv**.

Für jene, die mit dem Auto weiter fahren, weist eine sehr **versteckte und spät einsehbare Tafel** den Weg über den Parkplatz **Strickerboden** ins Zentrum. Eine „**Torwirkung**“ ist nicht erkennbar, d.h. man fühlt sich nicht im Dorfzentrum. Die **Gestaltung dieser Zone ist unbefriedigend**, es dominieren PKWs und graue Asphaltflächen. Aus Sicht des Gutachterteams hat der Strickerboden eine wichtige „**Entree-Funktion**“ inne – quasi erfolgt hier ein wichtiger Ersteintritt ins Dorfzentrum – und weist viel **Potenzial für gestalterische Maßnahmen** zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf.



Am attraktivsten erfolgt der **Dorfeintritt über die Fußgängerzone** im südöstlichen Teil (Dorfstraße), direkt neben dem Großparkplatz „Zentral“. Hier beginnt **jene Zone im Dorf**, in der man sich als Besucher „**im Zentrum**“ fühlt. Der gesamte Bereich um das Hotel Bemelmans samt Café, die neu renovierte Kirche bis hin zum Gemeindeplatz, versprüht Charme und bietet eine **gute Aufenthaltsqualität** mit einem atemberaubenden Ausblick. Die **Oberflächengestaltung** ist weitgehend mit hochwertigem Pflaster versehen, die **Grünanlagen** sind gepflegt und auch **Möblierungselemente** sind ausreichend vorhanden.

Auch wenn in Klobenstein generell nicht von einer dichten Bebauung bzw. einer großen Angebotsagglomeration gesprochen werden kann, so ist in dieser Zone **am ehesten eine Ballung von konsumnahen Einrichtungen** erkennbar (Hotel, Café, Supermarkt, Banken, Tourismusbüro, Geschäft, Gemeinde). Für ortsunkundige ist der Supermarkt jedoch kaum als solcher erkennbar.



Der **Aufgang Richtung Strickerboden**, wo sich das größte Geschäft in Klobenstein befindet, ist aufgrund der Steigung beschwerlich und durch die geringe Bebauungsdichte bzw. des fehlenden Angebots **nicht besonders attraktiv**. Die weitere Verbindung Richtung PP-Mayr-Straße ist nun verkehrsberuhigt als Einbahn angelegt, was mehr Raum für den fußläufigen Passanten bringt.

Mit rund **550 Parkplätzen** ist die gesamte Ausstattung mit PKW-Stellflächen in Kolbenstein **äußerst positiv** zu bewerten. 198 Stellflächen befinden sich im Zentrumsbereich (davon 84 im Auffang-Parkplatz „Zentral“ und 45 am „Strickerboden“), 168 im mittleren Ortsbereich (davon 75 „Kaiserau“ und 58 „Sportzone“) und 191 in anderen Ortszonen (davon 80 „Lengmoos Feuerwehr“ und 55 „Lengmoos Sportplatz“).

Gemäß der **Verkehrsberuhigungsstudie** vom Oktober 2012 (Studio Theil) sind **Erweiterungen der Parkplätze** beim „Parkplatz Zentral“, dem „Parkplatz Peter Mayr Str.“ und dem „Parkplatz Kaiserau“, bei gleichzeitiger Reduktion mancher Stellflächen im Zentrumsbereich, vorgesehen. Insgesamt soll sich die Parkplatzzapazität dennoch um rund **50 Stellflächen erhöhen**.

Viele der im Rahmen des Verkehrsberuhigungskonzeptes vorgeschlagenen Strategien und Maßnahmen werden vom Gutachterteam der CIMA **äußerst positiv beurteilt**. Vor allem die **Entflechtung des Zentrums** zugunsten der Aufenthaltsqualität der fußläufigen Besucher, die bessere **Vernetzung** durch Schaffung neuer und Aufwertung bestehender Gehwege, die **gestalterische Aufwertung** mancher Straßenräume und nicht zuletzt die bessere Ausprägung von „**Torwirkungen**“ beim Eingang ins Ortszentrum können vollinhaltlich empfohlen werden. Einzig die zu starke **Ausdehnung von ganzjährigen Fußgängerzonen** stellt aus Sicht der CIMA eine **Gefahr** dar, da diese Bereiche mangels Frequenz zu steril und ausgestorben wirken und den im Ort ansässigen Geschäften schaden könnten.

Jedenfalls sollten die Ansätze der Studie im Rahmen der Initiative „**Lebendiges Dorf**“ diskutiert bzw. weiter verfolgt werden!



Nur durch eine Wiese getrennt befindet sich in Sichtweite zu Klobenstein die Fraktion Lengmoos. Aufgrund der räumlichen Nähe und der Tatsache, dass sich sowohl die Hauptkirche als auch das Vereinshaus von Klobenstein in Lengmoos befindet, sind beide Fraktionen eigentlich als ein **zusammengehöriges Dorf** zu betrachten. Gleich am Ortseingang befindet sich ein größerer **Parkplatz**, wobei der Reserveteil (ansonsten Sportplatz) unbefestigt ist und einen **unschönen Anblick** bietet.



Lengmoos verfügt über ein **beeindruckendes Gebäudeensemble**. Vor allem die Kirche mit der vorgelagerten **Kommende und Freilichttheater** im Innenhof bietet eine tolle Kulisse. Auch die **Platzsituation** oberhalb der Kirche ist schön gelöst und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.



Ebenfalls im oberen Dorfbereich ist die **moderne Grundschule** mit Spiel- und Sportmöglichkeiten (Anm.: sogar mit Boulderraum) situiert und mit guten Verbindungswegen angebunden.



Weniger attraktiv zeigt sich die **Aufenthaltsqualität** entlang der **Hauptstraße** mit schmalen, zum Teil unterbrochenen Gehsteigen und Engstellen. In diesem Bereich befindet sich ein Gasthaus sowie ein Creativ-Café mit Blumenladen.



Im unteren bzw. hinteren Dorfbereich befindet sich das **Vereinshaus** mit großzügigem Parkplatz sowie eine **Sporthotel**. Hier dominieren graue Asphaltflächen das Dorfbild. Die Parkplatzbereiche weisen weder eine ansprechende **Oberflächengestaltung** bzw. **gestalterische Akzente** auf, noch wirken sie gepflegt. Von hier aus machen sich viele Besucher entlang der Hauptstraße in Richtung Erdpyramiden auf den Weg.

4.2 Oberbozen



Mit dem Auto kommend, empfängt Oberbozen seine Gäste mit einer neuen, **optisch sehr ansprechend gestalteten Parkgarage**. Die Idee, Besuchern gleich am Ortseingang eine größere Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung zu stellen (ca. 70) ist optimal und reduziert das Verkehrsaufkommen im Ortszentrum.

Neben dem Parkhaus entsteht aktuell ein neues Objekt, wobei im Erdgeschoßbereich angeblich ein größerer **Supermarkt** angesiedelt werden soll. Die Bebauung an sich ist zu begrüßen, da sie den Ortszentrumsbereich weiter verdichtet. Die neuen Geschäftsflächen sind in dieser Größe **differenziert kritisch zu beurteilen**. Einerseits würden sie das Gesamtangebot im Einzelhandel am Ritten erheblich verbessern, andererseits ist zu befürchten, dass die **bestehenden Nahversorger**, insbesondere in Oberbozen, **erhebliche Probleme** bekommen werden. Im Rahmen einer Einzelhandelsstruktur- und Kaufkraftstromstudie könnte die Marktverträglichkeit neuer Geschäftsflächen exakt berechnet werden.



Vom Parkplatz bis ins Ortszentrum ist der Weg relativ weit und für den fußläufigen Passanten mangels Angebotsstrukturen **nicht besonders interessant**. Wie in der Studie zur Verkehrsberuhigung (Studio Theil, 2012) vorgeschlagen, wurden bereits Maßnahmen zur Entschleunigung des Verkehrs vorgenommen. Jedoch sollten weitere Gestaltungsmaßnahmen folgen, um diese wichtige Anbindung weiter zu attraktivieren.



Das Ortszentrum beginnt mit einer **kleinen Geschäftszeile** (Bank, Spar, Elektro, Blumen). Der Straßenzug ist leider nur **einseitig bebaut**, sodass **keine echte „Flanierqualität“** aufkommt. Die Gestaltung des Straßenraumes wirkt sehr **ungeordnet**. Fließender und ruhender Verkehr sowie die Gehzonen sollten mit **gestalterischen Maßnahmen** (z.B.: Plasterungen, Grünelemente, Skulpturen) stärker akzentuiert werden.



Gleich anschließend befindet sich die am **stärksten frequentierte Zone** im Ortszentrum von Oberbozen. Durch die Bergstation der **Seilbahn** und dem Bahnhof der **Rittner Bahn** ergibt sich ein hohes Frequenzaufkommen. Der Platz wirkt zwar belebt, allerdings fühlen sich die **ankommenden Personen** aus Sicht des Gutachterteams **ziemlich orientierungslos bzw. „verloren“**. Es fehlt ein **modernes Informations- und Wegweisungssystem** für die Besucher. Auch das **konsumnahe Angebot** beschränkt sich in dieser Zone auf ein Café mit Sitzmöglichkeiten im Freien. Leider erfüllt der Platz auch hinsichtlich **Gestaltung und Aufenthaltsqualität** nicht die (möglicherweise zum Teil überhöhten) Erwartungen der Besucher. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes sollten die **Funktionen** dieser Zone **klar definiert** werden und anschließend Lösungen im Zuge eines **Wettbewerbs** umgesetzt werden.



Nach einem weiteren Übergang mit wenig Bebauung gelangt der Besucher in einen **„zweiten“ Zentrumsbereich**, der hinsichtlich Gebäudestruktur am **dichtesten bebaut** ist bzw. am „urbansten“ wirkt und auch einige Geschäfts-/Gastronomiestrukturen mit Kurzzonen-Parkplätzen aufweist

Die **Aufenthaltsqualität** in dieser Zone ist insgesamt als **sehr ansprechend** zu bezeichnen. Hochwertige Pflasterungen, ausreichende Möblierungselemente sowie gut gepflegte Grünanlagen bieten ein angenehmes Ambiente. Die großzügige **Platzsituation** ist bzw. wäre für Veranstaltungen gut nutzbar.



Getrennt durch eine größere Wiese befindet sich oberhalb die „**dritte**“ **Zentrumszone** von Oberbozen, mit Kirche, öffentlichen Einrichtungen und Wohnbebauung.

Die weitläufige und wenig verdichtete Bebauung von Oberbozen ist ein Nachteil, da **kaum ein richtiges „Zentrumsgefühl“** aufkommt.

4.3 Unterinn



Direkt beim Ortseingang nach Unterinn befindet sich ein Parkplatz, der einen Teil des PKW-Verkehrs bereits vor dem engeren Ortskern aufnimmt und zur Verkehrsentslastung beiträgt. Das „**Entrée**“ für den Besucher **lässt jedoch in dieser Zone zu wünschen übrig**. Eine frontal sichtbare bzw. nicht „versteckte“ Müllsammelstelle sowie zahlreiche Leergutbehälter des Lebensmittelmarktes prägen die ersten optischen Eindrücke.



Auf einer **schmalen Straße** mit parkenden Autos und dadurch sich ergebenden **Engstellen** gelangt der fußläufige Passant ins Dorfzentrum. Dieser Weg ist nicht nur **unattraktiv** sondern auch **sicherheitstechnisch problematisch** (z.B.: Kinderwagen).



Der **engere Ortskern** ist kompakt gewachsen, weist ein zum Teil schönes Gebäudeensemble auf und bietet grundsätzlich eine Platzsituation mit hoher Aufenthaltsqualität. Sowohl Pflasterungen als auch Möblierungs- und Begrünungselemente sind hochwertig ausgeführt. Dennoch erscheint die **multifunktionale Nutzbarkeit** des Platzes aufgrund einer **ungeordneten Verflechtung der Verkehrs- und Freiflächen** stark eingeschränkt.

Die Empfehlungen des Verkehrsberuhigungskonzepts (Studio Theil, 2013) zielen darauf ab, den gesamten **Raum neu zu ordnen**, **Barrieren zu entfernen** und die **Parkplätze umzuverteilen**, um so eine höhere Multifunktionalität des Ortszentrums zu gewährleisten.



Um künftig dennoch eine bedarfsgerechte, **ausreichende Anzahl an Parkplätzen** zur Verfügung zu haben, spielt bei den Überlegungen die Fläche der **Sportzone** eine Schlüsselrolle. In der Studie werden mehrere Varianten aufgezeigt und bewertet.

4.4 Lengstein



Lengstein ist vom Hauptort Klobenstein in etwa 10 Minuten (6 km) über die gut ausgebaute Straße erreichbar. Der rund um die Kirche relativ kompakt gewachsene Ortskern weist eine grundsätzlich **gute Gestaltung** auf. Insbesondere am Kirchplatz ist das **Gebäudeensemble historisch geprägt** und die **Gestaltungselemente** (Pflasterung, Möblierung, Begrünung) sind **hochwertig ausgeführt**. Durch die Engstelle wird der Verkehr deutlich entschleunigt.



Das **Gasthaus Schwaiger** stellt mit der Beherbergung, dem Restaurant, der Handlung und einem Kinderspielplatz einen zentralen Angebotspunkt im Dorfzentrum dar. Auch ein Bankomat befindet sich in diesem Bereich.

Gleich anschließend ist ein **großer Parkplatz** situiert, der ausreichende **Stellflächen** im Dorfzentrum bietet. Dahinter befindet sich die **modern gestaltete Schule**, welche über eine **Veranstaltungszone** mit überdachter Bühne verfügt. Auch ein weiterer **Spielplatz** ist in den **parkähnlichen Bereich** mit Bänken integriert. Die **Aufenthaltsqualität** ist im Dorfzentrum von Lengstein insgesamt als **sehr gut** zu bezeichnen.



4.5 Oberinn



In rund **7,5 km Entfernung** von Klobenstein (Fahrzeit ca. 12 Minuten) befindet sich Oberinn. Das Dorfzentrum besteht zwar aus wenigen Häusern, ist aber **vergleichsweise kompakt gewachsen** und von den größeren Wohnzonen grundsätzlich **fußläufig erreichbar**. Allerdings sind sowohl oberhalb als auch unterhalb des Dorfkerns deutliche **Steigungen** zu überwinden. Das **Gebäudeensemble** ist eher **unspektakulär**, aber weitestgehend gepflegt. **Sehr schön gestaltet** präsentiert sich der **Platz vor der Kirche**. Hochwertige Pflasterungen, ausreichende Möblierungen und gepflegte Grünanlagen verleihen dieser Zone eine **gute Aufenthaltsqualität**.

Weniger gut präsentiert sich die **Gestaltungsqualität** am direkt anschließenden **Parkplatz** vor dem Gasthaus. Es sind deutliche **Schwächen** sowohl in der **Ordnung des Platzes**, als auch in der **Oberflächengestaltung** erkennbar. Auch wenn es sich „nur“ um einen Parkplatz handelt, stellt diese Zone doch den **zentralen Dorfplatz** dar, welcher deutlich liebevoller, mit Gestaltungselementen gegliedert, ausführbar wäre.





Im Verhältnis zur Einwohnerzahl und Größe des Dorfes, verfügt Oberinn über ein **ansprechendes Angebot** im Dorfzentrum. Neben einem **Gasthaus**, der **Schule und Kindergarten**, einer **Bibliothek** sowie **Sport- und Spielplatz** gibt es in Oberinn auch einen **Dorfladen** mit Bankomat, was für die Aufrechterhaltung der **Nahversorgungsqualität** besonders wichtig ist und in der heutigen Zeit **keine Selbstverständlichkeit** mehr darstellt. Auch die **Bushaltestelle** liegt mitten im Dorf, was zusätzlich wichtige Frequenz generiert.

4.6 Wangen



Bereits **etwas abgelegen** ist Wangen in rund 17 Minuten von Klobentein zu erreichen (12 km). Die als Spielstraße ausgeführte **Zufahrt** ins Dorfzentrum ist **nicht besonders attraktiv**, allerdings befand sich zum Zeitpunkt der Erhebungen dort eine Baustelle. Gleich am Dorfeingang wird der Besucher mit einem **leer stehenden**, verwahrloost wirkenden Haus konfrontiert, was **kein besonders gutes „Entrée“** darstellt.



In diesem Bereich befinden sich auch ein **Parkplatz** sowie die **Bushaltestelle**, welche Verbindungen zumindest im Zweistundentakt gewährleisten.



Das **Angebot im Dorfzentrum** von Wangen **beschränkt** sich auf ein Gasthaus, die Schule mit Bibliothek und angeschlossener Sportfläche sowie einem Postkasten. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Wangen nicht. Die **Wohngebiete** sind relativ **nahe am Zentrum**, allerdings sind zum Teil enorme **Steigungen** zu überwinden, insbesondere bei der Anbindung nach Unterwangen.

Der eigentliche **Dorfkern** besteht nur aus **wenigen Gebäuden**, wirkt aber **idyllisch und gepflegt**. Die Plasterungen und Grünbereiche rund um die Kirche sind ansprechend. Insbesondere der **Platz vor der Schule** ist schön gestaltet, hier ergibt sich eine kleine Platzsituation.



5 FAZIT und Stärken-Schwächen-Profil

5.1 Zusammenfassende Erkenntnisse

Der Ritten blickt auf eine **lange Geschichte** zurück. Aufgrund der günstigen **klimatischen Verhältnisse** („Sonnenplateau“) sowie der einzigartigen **Naturlandschaft** mit Panoramablick hat sich der **Tourismus** als wichtigstes wirtschaftliches Standbein bereits ab dem 17. Jahrhundert gut entwickelt. In den letzten 40 Jahren ist jedoch ein, wie auch in anderen Regionen beobachtbarer, **Strukturwandel** vollzogen worden. Immer mehr nicht-gewerbliche Beherbergungsbetriebe haben geschlossen, gleichzeitig wurden die Bettenkapazitäten und Qualitätsstandards der Hotels auf heute rund 3.000 Betten gesteigert.

Obwohl die touristischen Kennzahlen ein gutes Bild abgeben, wird in der **öffentlichen Wahrnehmung** häufig die Meinung vertreten – „der Ritten hat touristisch seine besten Zeiten bereits hinter sich“. Aus Gutachtersicht ist eine gewisse **Sättigung** bzw. **fehlende Dynamik** erkennbar, die aus der Ferne auch als „Luxusproblem“ bezeichnet werden kann („Jammern auf hohem Niveau“). Die **touristische Positionierung** setzt stark auf die vorhandenen naturgegebenen Stärken (z.B.: Hochplateau mit wenig Steigung, Klima, Sonne). Begriffe wie Kraftplatz, Ruhe und Erholung, sanfte Aktivität, Natürlichkeit, für alle Altersgruppen und Entschleunigung werden propagiert. Aus Sicht des Gutachterteams werden **nicht alle angepriesenen Image-Faktoren** auch tatsächlich mit **attraktiven Angeboten** abgedeckt. So fehlen beispielsweise stark auf Familien und Kinder ausgerichtete Attraktionen.

Nicht nur touristisch, sondern auch als **Lebens- und Wirtschaftsstandort** ist der Ritten eine beliebte Gemeinde, was sich in stetig steigenden **Einwohnerzahlen** und einer wachsenden Anzahl an **Betrieben und Arbeitsplätzen** widerspiegelt. Nicht zuletzt wegen der immer besser gewordenen **Verkehrsanbindung** (Straße, Seilbahn, Rittner Bahn, Busverbindungen) beheimatet der Ritten zahlreiche **Handwerks- und Gewerbebetriebe**, zum Teil mit Weltruf! Trotz der Lage auf dem Hochplateau verfügt Ritten über modern ausgestattete Handwerkerzonen. Insgesamt ist die **Wirtschaftsstruktur** am Ritten nicht einseitig auf Tourismus (Anm.: wie in vielen anderen Gemeinden in Südtirol) ausgerichtet, sondern steht auf „**mehreren Säulen**“, was eine gewisse Krisenunabhängigkeit gewährleistet.

Mit rund 30 konsumnahen Handelsbetrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.750 qm verfügt die Gemeinde Ritten über eine (noch) **gute Nahversorgung**. Fast jede Hauptwarengruppe ist grundsätzlich abgedeckt, wenngleich auch die Vielfalt im Angebot sehr gering ist. Als größtes Problem stellt sich die **geringe Angebotsdichte** dar. Es gibt keine agglomerierte „Einkaufsmeile“, wo der Kunde flanieren kann. In Zeiten der zunehmenden Kaufkraftabflüsse in Richtung Einkaufszentren und Internet muss der **Erhalt einer funktionierenden Nahversorgung** eine **zentrale Zielsetzung** der Ortsentwicklung darstellen, da dadurch auch die Lebens- und Aufenthaltsqualität maßgeblich beeinflusst wird.

Insbesondere im Bereich der **Kooperation und Zusammenarbeit** der Wirtschaftstreibenden liegt eine **große Chance** für die künftige Belebung der Ortszentren. Aus Sicht des Gutachterteams sind die derzeitigen Aktivitäten in Ritten eher bescheiden bzw. stark ausbaufähig. Wie andere Gemeinden eindrucksvoll beweisen, kann im Rahmen eines **professionellen Ortsmarketings** viel bewegt werden!

Mit einer Gesamtfläche von 111,5 km² zählt die Gemeinde Ritten flächenmäßig zu den größten in Südtirol. Die zum Teil enormen **Entfernungen** zwischen den insgesamt **17 Fraktionen und Weiler** erschwert eine gemeinsame Gemeindeentwicklung. Jedes Dorf hat seine eigenen Bedürfnisse. Strukturen sind häufig mehrfach zu schaffen bzw. bereit zu stellen. Aus Sicht des Gutachterteams liegt die größte künftige Herausforderung der Gemeindeentwicklung in der **mental und funktionalen Zusammenführung** der Dörfer zu einer gemeinsamen Handlungsstrategie im Rahmen einer **gemeinsamen Vision** bzw. eines **Leitbildes**.

Die **Aufenthaltsqualität** ist in den meisten Dörfern am Ritten geprägt von einer eher **weitläufigen, wenig dichten Bebauungsstruktur** (insb. Klobenstein und Oberbozen), **großen Entfernungen** und einer damit zusammenhängenden **Dominanz des motorisierten Verkehrs**. Dies führt dazu, dass Besucher **kein echtes „Zentrumsgefühl“** verspüren. Die Frage „wo gehts denn hier ins Zentrum“ ist von Touristen häufig zu hören. Die **Wegweisungs- und Informationsfunktion** ist an einigen zentralen Positionen (insbesondere bei der Ausstiegstelle der Seilbahn) kaum gewährleistet und bedarf einer umfassenden Verbesserung.

Was die **Gestaltungsqualität** in den Ortskernen von Ritten anbelangt, gibt es aus Sicht des Gutachterteams „mehr Licht als Schatten“. Es sind **deutliche Bemühungen sichtbar**, insbesondere Pflasterungen, Möblierungen und Grünanlagen sind überwiegend hochwertig ausgeführt und in gutem Zustand. In den Jahren 2012 und 2013 wurden für Klobenstein, Oberbozen und Unterinn Konzepte für die Beruhigung und Gestaltung ausgearbeitet (Studio Theil). Diese Unterlagen stellen aus Sicht der CIMA eine wertvolle Grundlage für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Ortskernen dar und sollten jedenfalls weiter schrittweise umgesetzt werden.

5.2 Stärken-/Schwächen-Profil

5.2.1 Positive Aspekte / Stärken von Ritten

- Lage, Natur, Klima und kulturelle Vergangenheit
- Erreichbarkeit und Mobilität trotz Höhenlage
- Nähe zu Bozen – Attraktives Ausflugsziel
- Tradition im Tourismus und hoher Bekanntheitsgrad
- Wirtschaftskraft auf „mehreren Säulen“ mit Top-Leitbetrieben
- (Noch) gute Nahversorgung
- Wohn- und Lebensqualität
- Öffentliche und soziale Einrichtungen
- Aktives Vereinswesen
- Freizeit-Infrastrukturen (z.B.: Arena, Rittner Horn, Wanderwege)

5.2.2 Negative Aspekte / Schwächen von Ritten

- Mangelnde Einheit durch viele weit entfernte Fraktionen
- Weitläufige, wenig verdichtete Bebauungsstruktur
- Hoher Anteil an wenig belebten Zweitwohnsitzen
- Fehlendes „Zentrumsgefühl“, kaum Angebotsagglomerationen
- Mangelnde Aufenthaltsqualität für Fußgänger, Verkehr dominiert
- Mangelnde Orientierung, schlechtes Info-/Wegweisungssystem
- Wenig Dynamik und Kooperation bei den Wirtschaftstreibenden
- Kein Gewerbeverein bzw. professionelles Ortsmarketing
- Fehlender Investitionsschub bei manchen Tourismusbetrieben
- Öffnungszeiten der Gastronomie (insb. außerhalb der Saison)
- Fehlende Attraktionen für Kinder und Familien
- Mangelndes Angebot für Junge (Gastro, Einkauf, Wohnen)