



Universität für Bodenkultur Wien

„Neues Leben in alten Mauern“

Projektbericht 2226

Gebäudeflächenmanagement in NÖ

O.Univ.Prof. Mag. Dr. Walter Schiebel

DI Andrea Lösch



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Forschungsvorhaben.....	2
2.1	Zielsetzung und Fragestellungen.....	2
2.2	Methodendesign	3
2.3	Aufbereitung der Ergebnisse	6
3	Definition von Leerstand	7
4	Die Modellgemeinden	10
4.1	Reingers.....	10
4.1.1	Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte	11
4.1.2	Erster Workshop in Reingers.....	12
4.1.3	Weiteres Vorgehen.....	15
4.2	Meiseldorf	16
4.2.1	Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte	16
4.2.2	Erster Workshop in Meiseldorf	18
4.2.3	Ergebnisse Bauberatung.....	23
4.2.4	Ergebnisse zweiter Workshop	29
4.2.5	Fazit	30
4.3	Waidhofen an der Thaya	31
4.3.1	Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte	31
4.3.2	Erster Workshop in Waidhofen an der Thaya	33
4.3.3	Ergebnisse Bauberatung.....	38
4.3.4	Ergebnisse zweiter Workshop	46
4.3.5	Fazit	47
4.4	Langenlois.....	48
4.4.1	Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte	49
4.4.2	Erster Workshop in Langenlois.....	50
4.4.3	Ergebnisse Bauberatung.....	54
4.4.4	Ergebnisse zweiter Workshop	60
4.4.5	Fazit	60
4.5	Markt Piesting	61
4.5.1	Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte	61
4.5.2	Erster Workshop in Markt Piesting	62
4.5.3	Ergebnisse Bauberatung.....	66

4.5.4	Ergebnisse zweiter Workshop (gemeinsam mit Maria Lanzendorf)	77
4.5.5	Fazit	77
4.6	Maria Lanzendorf	78
4.6.1	Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte	78
4.6.2	Erster Workshop in Maria Lanzendorf	80
4.6.3	Ergebnisse Bauberatung.....	82
4.6.4	Ergebnisse zweiter Workshop (gemeinsam mit Markt Piesting)	97
4.6.5	Fazit	98
5	Finanzierung Gebäudesanierungen	99
6	Handlungsfelder des Leerstandphänomens	100
6.1	Immobilien- und Flächenmanagement	101
6.1.1	Geschäftsflächen	102
6.1.2	Wohnflächen	104
6.1.3	Büroflächen	108
6.1.4	Vermarktung und Kommunikation.....	110
6.2	EigentümerInnen und Gebäude	111
6.2.1	EigentümerInnen	111
6.2.2	Immobilie.....	115
6.3	Mobilität und interregionale Vernetzung	116
6.4	Politische Instrumente	119
6.5	Entwicklungen	126
7	Resümee	129
8	Abbildungsverzeichnis	131
9	Tabellenverzeichnis	135
10	Literaturverzeichnis	136

1 Einleitung

Das Projekt 2226 untersucht das Phänomen Leerstand im ländlichen Raum Niederösterreichs im Auftrag der Wohnbauforschung NÖ in Kooperation mit der NÖ.Regional.GmbH, den Architekturbüros Gschwantner und nonconform sowie der Raiffeisenbank. Somit ist dieses Forschungsprojekt der transdisziplinären Forschung zuzuordnen, da es ein Problem in der Lebenswelt behandelt, stark problem- und bedürfnisorientiert ist und AkteurInnen unterschiedlicher Institutionen aus dem wissenschaftlichen und nicht wissenschaftlichen Bereich zusammenarbeiten (Dubielzig und Schaltegger, 2004, S. 10; Hadorn u. a., 2008, S. 27f).

Als zu untersuchendes Phänomen wurden leerstehende Gebäude im Ortszentrum ländlicher Gebiete definiert. Dazu wurden sechs Pilotgemeinden ausgewählt um die Ursachen und mögliche Lösungen für die Wiederbelebung von leerstehenden Gebäuden zu finden. Für die Bereitstellung von regionsspezifischem Wissen wurde die NÖ.Regional.GmbH als Kooperationspartner gewonnen. Ansprechpartner waren die RegionalbetreuerInnen der Modellgemeinden, die mit ihrem Wissen über die ortsspezifischen Gegebenheiten und Kontakten in den Gemeinden zur Umsetzung des Projekts beigetragen haben. Immobilien und vor allem Altbauten können Investitionen erfordern. Finanzierung, vor allem im ländlichen Raum, ist die Expertise der Raiffeisenbank, weshalb auch sie Kooperationspartner ist.

Prämissen

Leerstehende Objekte im Ortszentrum berühren verschiedenen AkteurInnen, wie BürgerInnen und die Gemeinde im Sinne der Gemeinschaft sowie als Institution. Leerstände in Orts- und Stadtzentren (Postämter, Pfarrhöfe, Geschäftslokale, Schulen, Wohnhäuser...) führen zu einem verlassenen Bild, welches nach der „Broken Window Theory“ als unattraktiv wahrgenommen wird und im schlimmsten Falle Kriminalität fördern könnten (vgl. Wilson & Kelling, 1982). Direkt von der Nutzung beeinflusst sind die EigentümerInnen der Gebäude und zwar in vielfältiger Art und Weise. Da leerstehende Gebäude keine Renditen abwerfen und die Erhaltung Kosten verursacht, wird davon ausgegangen, dass EigentümerInnen bemüht sind ihre Objekte einer Nutzung zuzuführen. Ausgenommen davon sind Objekte die aus spekulativen Gründen leer stehen. Da Immobilien eine lange Verweildauer am Immobilienmarkt haben ist für die Betrachtung der Dynamik von Angebot und Nachfrage auf regionaler Ebene auch die strukturelle und demographische Entwicklung miteinzubeziehen.

Den Rahmen zur Untersuchung der Ursachen von Leerständen bilden politisches Handeln, demographische Entwicklungen, regionaler Strukturwandel und die damit einhergehenden sozioökonomischen Mechanismen.

Themenrelevanz

Zur Vermittlung der Leerstände an interessierte NutzerInnen benötigen die lokalen AkteurInnen Informationen, zum einen über die Leerstände, deren Merkmale, Eigentumsverhältnisse und Zustände, zum anderen über die potentielle Nachfrage sowie die Nutzungswünsche der lokalen AkteurInnen. Bei Immobilien im Ortskern handelt es sich meist um historische Gebäude, die nicht mehr den modernen Anforderungen der NutzerInnen entsprechen. Daher sind, anhand der nach den Entwicklungszielen erarbeiteten Nutzungsvarianten, Revitalisierungsmaßnahmen zu erstellen.

Eine weitere beachtenswerte Veränderung ist der demographische Wandel in Niederösterreich. Bis 2040 erfolgt in Österreich ein Anstieg der Ein-Personen-Haushalte mit einem Lebensalter von 60plus von 40% (2011) auf 60%. In Niederösterreich betrug 2012 der Anteil von Ein-Personen-Haushalten über 60 Jahre bereits 50% (109 000 Haushalte), das sind 16% der gesamten Haushalte in Niederösterreich (Statistik Austria, 2011, S. 45). Oft leben diese Menschen in Randlagen und räumlichen Überkapazitäten, welche Anschluss und Integration erschweren. Lt. einer Studie der Niederösterreichischen Wohnbauforschung werden 57% der Eigenheime in Niederösterreich von ein oder zwei Personen bewohnt. 73% der Gebäude haben mehr Zimmer als aus der Bewohnerzahl ableitbar wäre (Ertl, Henzl, & Veit, 2008, S. 1).

2 Forschungsvorhaben

Im folgenden Kapitel wird das Forschungsvorhaben anhand von Zielsetzung, Fragestellungen, Methodendesign und Auswertung, Analyse und Aufarbeitung der Ergebnisse dargestellt. Die Vorgangsweise entspricht dem forschungslogischen Ablauf nach Bortz und Döring (2006).

2.1 Zielsetzung und Fragestellungen

Das Forschungsziel in der Konzeption lautete:

Ziel ist es das Potential leerstehender Gebäude in den Gemeinden und die notwendige Revitalisierung für die Zielgruppen aufzeigen zu können sowie entsprechende Kommunikationskonzepte und die Umsetzungsmöglichkeiten für die Modellgemeinden zu erarbeiten.

Wie sich bei den Rechercharbeiten herausstellte ist eine Beschränkung des Blickwinkels auf die leerstehenden Gebäude zu kurz gegriffen um das Phänomen des Leerstandes zu beschreiben. Die Literaturrecherche sowie die Gespräche mit den AkteurInnen vor Ort ergaben, dass ein ganzheitlicher Blick auf die Gemeinde und deren Handlungsfelder zu besseren Ergebnissen führen wird. So wurde obenstehende Zielsetzung um die Wirkungsmechanismen des Leerstandes und Lösungen zur langfristigen Nutzung von Gebäuden im Ortszentrum erweitert. Die Zielsetzung wurde folgendermaßen adaptiert:

Ziel ist es die Ursachen für Gebäudeleerstand zu begreifen um daraus Umsetzungsmöglichkeiten und Vorgehensweisen zur langfristigen Nutzung von Gebäuden im Ortskern für die Modellgemeinden zu entwickeln.

Im ersten Schritt ist die Zielerreichung, die Identifikation und Strukturierung des Problems Leerstand im Ortskern in ländlichen Gebieten notwendig. Die Zielsetzung ist erkundend, da das Phänomen nicht hinreichend untersucht ist und ist somit als explorativ einzustufen. Deshalb wurden qualitative Methoden zur Untersuchung gewählt. Konkret soll im ersten Schritt das Problem näher definiert und beschrieben werden. Dies erfolgt mittels Literaturrecherche und den Fallstudien in den Modellgemeinden.

Zur besseren Strukturierung des Projekts wurden folgende Unterziele gesetzt:

Erhebung des Potentials leerstehender Gebäude

- Erhebung von Gebäudeleerstand in den Gemeinden
- Workshops zu Entwicklungspotentialen und Nutzungsvarianten

Notwendige Revitalisierungen der Gebäude

- Ausarbeitung der Nutzungsmöglichkeiten und baulichen Erfordernissen

Bewusstsein für das Phänomen Leerstand in den Gemeinden schaffen

Umsetzungsmöglichkeiten für Modellregionen

- Umlegung der Ergebnisse zum Gebäudeflächenmanagement NÖ

Woraus sich folgende **Forschungsfragen** ergeben:

- Wie kann Leerstand definiert werden?
- Was sind die Ursachen von Leerstand?
- Welches Potential haben Leerstände?
 - Welche Leerstände sind in den Gemeinden vorhanden?
 - Wie sind die Eigentumsverhältnisse?
 - Welche Methoden können zur Erhebung von Leerständen angewandt werden?
 - Welches Angebot würde die EigentümerInnen motivieren ihre Flächen nutzeradäquat umzuwandeln?
 - Welche Entwicklungsziele wünschen sich die lokalen AkteurInnen für die Leerstände?
 - Welche Nutzungsvarianten kommen für die Leerstände in Frage?
- Wie können Leerstände neuen Nutzungen zugeführt werden?

2.2 Methodendesign

Zu Projektbeginn wurden in Niederösterreich sechs Modellgemeinden ausgewählt, welche sich in Größe, Lage und Entwicklung unterscheiden. Die Leerstände wurden in den Gemeinden erhoben und mit den EigentümerInnen und relevanten GemeinervertreterInnen die Gründe und Strategien zur Wiedernutzbarmachung im Rahmen eines Workshops diskutiert. Einerseits wurden so die Perspektiven der EigentümerInnen zum Thema erhoben, andererseits wurde Aufmerksamkeit für das Thema generiert. Somit wurde ein Ergebnisziel (Ursachen für Leerstand zu erheben) und ein Prozessziel (Bewusstsein für das Thema zu schaffen) erreicht. Die Ergebnisse der Workshops wurden dokumentiert und anschließend mittels Inhaltsanalyse ausgewertet.

Im Projektverlauf zeigte sich, dass die angedachten Methoden wie eine Means-End- Analysis oder Conjoint Analysis nicht durchgeführt werden konnten. Dafür gab es mehrere Gründe:

- Die Anzahl der TeilnehmerInnen bei den Workshops war ungewiss.
- Die Qualität der TeilnehmerInnen hinsichtlich Erfahrung und Wissen war ungewiss.
- Die TeilnehmerInnen und ihre Erwartungen bzw. Mindsets unterschieden sich in den Modellgemeinden erheblich. In vielen Fällen wären Vorgespräche notwendig gewesen um die TeilnehmerInnen auf die Methoden vorzubereiten.
- Die Methoden hätten die Zielerreichung gefährdet, da nur durch einen offenen Dialog der Austausch über Probleme und Lösungen gegeben war.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wurde der Grounded Theory Ansatz für das Forschungsvorhaben gewählt. Dieser definiert sich wie folgt:

„Die Grounded Theory ist eine qualitative Forschungsmethode bzw. Methodologie, die eine systematische Reihe von Verfahren benutzt, um eine induktiv abgeleitete, gegenstandsverankerte Theorie über ein Phänomen zu entwickeln.“ (Strauss und Corbin, 1996, S. 7f)

Das Hauptziel der Grounded Theory ist die Entwicklung einer Theorie. Die Fragestellung soll die nötige Flexibilität und Freiheit geben um das Phänomen in seiner Tiefe zu erforschen. Es werden keine Aussagen über Zusammenhänge von Variablen getätigt. Weiters werden aus dem Material Kategorien gebildet welche immer weiter verdichtet werden bis sich eine Theorie bzw. Erklärung ergibt (Strauss und Corbin, 1996, S. 22).

Es handelt sich dabei um einen explorativen Forschungsansatz, der das Phänomen Leerstand untersuchen soll. Die Erhebung der Daten gestaltete sich in folgenden Prozessschritten:

1) Erhebung der Leerstände

In Kooperation mit der jeweiligen Modellgemeinde wurden die Leerstände im Gemeindegebiet erhoben.

2) Auswahl von strategisch relevanten Leerständen

Gemeinsam mit einem Vertreter der Gemeinde und der NÖ.Regional.GmbH wurden strategisch relevante Leerstände ausgewählt. Auswahlkriterien waren dabei die Leerstandsdauer, die Kooperationsbereitschaft des/der Eigentümers/in und die Bedeutung des Leerstandes für die Gemeinde. Diese EigentümerInnen wurden gezielt von der Gemeinde zur Teilnahme am Projekt eingeladen. Zusätzlich wurde die Bauberatung durch einen Architekten angeboten.

3) Abhalten des ersten Workshops

Zur Erhebung der Ursachen und Strategien zur Wiedernutzbarmachung von Leerständen wurden in den Gemeinden Workshops abgehalten. Die Stichprobe umfasste LeerstandseigentümerInnen sowie wichtige VertreterInnen von Wirtschaft und Politik. Dabei wurden standardisiert in jeder Gemeinde zwei Fragen gestellt:

- Was sind die Gründe für Gebäudeleerstand?
- Wie können Leerstände wieder nutzbar gemacht werden?

Außerdem wurde noch Raum für weitere Diskussionen rund um das Thema Leerstand gegeben. Hier konnten die TeilnehmerInnen über für sie relevante Themen in der Gemeinde reden. Die Ergebnisse wurden dokumentiert.

4) Durchführungen von Bauberatungen durch einen Architekten

In der Zeit nach den Workshops wurden Beratungen durch zwei ausgewählte Architekturbüros durchgeführt. Im Waldviertel hat Mag. Franz Gschwantner in drei Gemeinden, im Industrieviertel das Architekturbüro nonconform in zwei Gemeinden Bauberatungen durchgeführt. Die Pläne der Objekte wurden im Vorhinein zur Vorbereitung der Begehung von dem/der Architekten/in eingesehen. Bei allen Begehungen waren der/die ArchitektIn und nach Möglichkeit ein/e GemeindevertreterIn sowie ein/e VertreterIn des Projektteams anwesend. Die EigentümerInnen wurden dabei hinsichtlich den Umsetzungen ihrer Nutzungswünsche beraten. Hatten die EigentümerInnen keine Vorstellung über die zukünftige Nutzung, wurde aufgezeigt welche Möglichkeiten sich aus Bausubstanz und Struktur für das Objekt ergeben. Nach den Beratungen wurde für jedes Objekt Auswertungen von den Architekturbüros erstellt.

5) Abhalten des zweiten Workshops

Die Begehungen und deren Resultate wurden bei einem zweiten Workshop präsentiert und besprochen. Am zweiten Workshop nahmen die EigentümerInnen, welche eine Bauberatung erhalten haben, relevante GemeindevertreterInnen, die NÖ.Regional.GmbH, die Architekturbüros sowie die Mitglieder des Projektteams der Universität für Bodenkultur Wien teil. Die Ergebnisse aus den Begehungen und der Diskussion wurden dokumentiert.

Je nach Fragestellung wurden unterschiedliche Methoden zur Auswertung herangezogen. In Tabelle 1 sind die Forschungsfragen, die Erhebungs- sowie die Auswertungsmethoden dargestellt. Der Forschungsansatz entspricht der Grounded Theory, in deren Rahmen diese Auswertungsmethoden angewandt werden.

Tabelle 1: Fragestellungen und Methoden (eigene Darstellung)

Frage	Erhebungsmethode	Auswertungsmethode
1. Wie kann Leerstand definiert werden?	Literaturrecherche	Inhaltsanalyse
2. Was sind die Ursachen von Leerstand?	Literaturreche und Gespräche in Modellgemeinden	Inhalts- und Gesprächsanalysen
3. Welches Potential haben Leerstände?		
3.1 Welche Leerstände sind in den Gemeinden vorhanden?	Empirische Erhebung durch die Modellgemeinden	Kartographische Darstellung und Zählung
3.2 Wie sind die Eigentumsverhältnisse?	Empirische Erhebung durch die Modellgemeinden	Tabellarische Darstellung
3.3 Welche Methoden können zur Erhebung von Leerständen angewandt werden?	Literaturrecherche	Analyse von Bewertungen eingesetzter Methoden
3.4 Welches Angebot würde die EigentümerInnen motivieren ihre Flächen nutzeradäquat umzuwandeln?	Befragung in den Modellgemeinden	Gesprächsanalyse
3.5 Welche Entwicklungsziele wünschen sich die lokalen AkteurInnen für die Leerstände?	Befragung in den Modellgemeinden	Gesprächsanalyse
3.6 Welche Nutzungsvarianten kommen für die Leerstände in Frage?	Befragung in den Modellgemeinden	Gesprächsanalyse
4. Wie können Leerstände neuen Nutzungen zugeführt werden?	Befragung in den Modellgemeinden	Gesprächsanalyse; Vergleich der Fallstudien

Ablauf des Forschungsprozesses:

Der Ablauf des Forschungsprozesses nach Grounded Theory ist in Abbildung 1 grafisch dargestellt. Nach der Festlegung des Forschungsdesigns erfolgt sogleich die Erhebung der Daten. Per Transkript bzw. Protokoll werden die Daten, welche bei Grounded Theory vorrangig Gespräche oder Schriftstücke darstellen, festgehalten. Danach folgt ein schrittweiser Kodierungsprozess, der in der Literatur vorgegeben und detailliert beschrieben ist (Strauss und Corbin, 1996, S. 43f). Sprachwissenschaftliche Auswertungen (Inhaltsanalysen) sind der Hauptbestandteil dieses Schrittes. Dabei werden nicht nur Textinhalt sondern auch die Einbettung in den Gesprächsfluß und die soziale Beziehung der Sprechenden miteinbezogen (Deppermann, 2001, S. 39f; Henne und Rehbock, 2001, S. 12f). Es geht jedoch nicht um das Herausfinden des wahren Sinns, der wahren Bedeutung im Einzelfall (Was steckt bei der Person wirklich dahinter?). Es steht das Entdecken, Sammeln,

Zusammenstellen möglicher Lesarten, potentieller Bedeutungen, Sinnebenen von Daten im Mittelpunkt (Breuer, 2010, S. 78; Strauss und Corbin, 1996, S. 44f). Die Informationen werden durch weitere Kodierungsprozesse immer weiter verdichtet. Beim axialen Kodieren werden die einzelnen Kategorien nach dem paradigmatischen Modell zusammengestellt, welches Bedingungen, Kontext, Handlungs- und interaktionale Strategien und Konsequenzen beinhalten (Breuer, 2010, S. 86; Strauss und Corbin, 1996, S. 75; Strübing, 2008, S. 26f). Der nächste Schritt ist das selektive Kodieren, bei dem eine beschreibende Darstellung des Phänomens erfolgt. Dabei werden Kernkategorien ausgewählt, mit anderen Kategorien in Beziehung gesetzt und mit den verfügbaren Daten validiert. Daraus soll im weiteren eine Theorie über das untersuchte Phänomen entstehen.

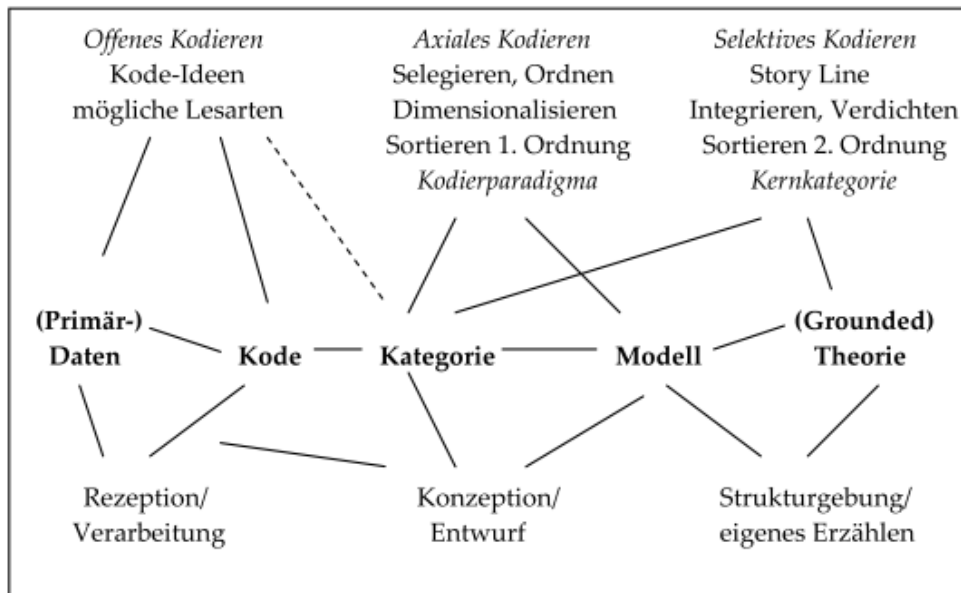


Abbildung 1: Kodierprozedur in systematischer Anordnung (Breuer, 2010, S. 76)

In diesem Projekt wurden die Daten bis zum Modell verdichtet, also eine Kernkategorie identifiziert und mit den anderen Kategorien in Beziehung gesetzt. Diese werden in Kapitel 6 dargestellt und mit wissenschaftlicher Literatur verglichen.

2.3 Aufbereitung der Ergebnisse

In Kapitel 4 werden die Forschungsergebnisse der Modellgemeinden deskriptiv ausgewertet. Ausgehend von der Beschreibung allgemeiner Daten zu den einzelnen Gemeinden wird dann jeweils auf die im Prozess entstandenen Ergebnisse eingegangen. Diese umfassen die Beschreibung der Ergebnisse aus den Workshops sowie den Bauberatungen. Damit wird gemeindespezifisch aufgezeigt welche Ursachen, Wünsche und Potentiale es hinsichtlich Leerstand in den einzelnen Gemeinden gibt.

Um die einzelnen Ergebnisse in eine allgemein gültige Form zu bringen werden anschließend die Ergebnisse aus den Analysen der Workshops und Gespräche verdichtet und mittels Grounded Theory eine Beschreibung des Phänomens entlang von Handlungsfeldern durchgeführt. Diese Gliederung wurde gewählt um die Ergebnisse aus den Modellgemeinden, der Literatur und den daraus abgeleiteten Empfehlungen für den Leser nachvollziehbar und übersichtlich darzustellen.

3 Definition von Leerstand

Unter Leerstand wird im Allgemeinen ein Gebäude oder eine Gebäudeeinheit verstanden die keiner Nutzung unterliegt. Eine Einteilung des Leerstandes kann hinsichtlich der Dauer und der Anzahl an Leerständen in einem geographischen Raum erfolgen. Je länger ein Gebäude leer steht, desto problematischer wird dies gesehen. Ein sporadischer Leerstand wird als marktübliche Fluktuation bezeichnet. Findet ein längerfristiger Leerstand statt, der auch in umliegenden Gebäuden stattfindet, kann dies als Indikator für einen Wegfall der Nachfrage sprechen. Daher kommt auch dem Anteil von leerstehenden Gebäuden bzw. Gebäudeteilen am Gesamtbestand eine große Bedeutung zu. Dieser Anteil wird als Leerstandsquote bezeichnet und in der Beschreibung und Diskussion hinsichtlich Leerstand häufig als Indikator verwendet und zwar einerseits in Ballungszentren um den Mangel an Raum zu beschreiben und andererseits im ländlichen Raum um Abwanderung aufzuzeigen (Frey, 2011a; Rink und Wolff, 2015; Schmied, 2007; Spehl u. a., 2011).

Abbildung 2 stellt eine mögliche Kategorisierung von Leerstandsquoten dar. Dabei wurde festgestellt, dass ein gewisser Leerstand für die effiziente Funktion von Märkten notwendig ist (Rauch und Vandrei, 2013, S. 15; Rink und Wolff, 2015, S. 316). Die Herleitung der Leerstandsquoten erfolgte in der Literatur durch verschiedene Methoden. Der Vergleich von nationalen Mittelwerten erlaubt eine Unterscheidung von hohen und niedrigen Leerstandsquoten und die Beschreibung der Marktdynamik. Weiters können die Daten von gut funktionierenden Märkten als Beurteilungskriterium für Leerstand herangezogen und mit weniger gut funktionierenden Märkten verglichen werden (Rink und Wolff, 2015, S. 317).

Leerstandsquoten		In der Literatur verwandte Begriffe	Marktgängigkeit der Wohnungen	Wohnungsversorgung der Bevölkerung
in %	deskriptiv			
15 %	extrem hoch	(schwere)	krisenhafter	massive Überversorgung
	sehr hoch	Leerstandskrise	Wohnungsmarkt	sehr gute Versorgung
10 %	hoch	Mieter- bzw. Käufermarkt	problematischer Wohnungsmarkt	
7 %	moderat	entspannter Wohnungsmarkt	angespannter Wohnungsmarkt	gute Versorgung
5 %	angemessen	normale, natürliche bzw. optimale Leerstandsquote	gute Marktgängigkeit	angemessene Versorgung
3 %	niedrig	angespannter Markt Vermietermarkt	sehr gute Marktgängigkeit	angespannte Versorgung
2 %	sehr niedrig	„echte“ Leerstandsreserve „notwendige“ Fluktuationsreserve		Wohnungsknappheit Wohnungsnot

Abbildung 2: Kategorisierung von Leerstandsquoten und Wohnungsmärkten (Rink und Wolff, 2015, S. 316)

Hinsichtlich der Beurteilung der Länge des Leerstandes gibt es unterschiedliche Aussagen. Bei Spehl (2011) wird der Leerstand von Gebäuden bis zu einem Jahr der Marktfluktuation zugeschrieben. Auch Miosga (2011) bezieht sich in seinem Verständnis von Leerstand auf diese Definition von Spehl. Rink und Wolff (2015 zitiert nach Klebsch 1997 und Spieker 2005) bezeichnen einen Leerstand bis zu drei Monaten als Marktfluktuation, Leerstand von drei bis sechs Monaten als problematisch und einen Leerstand länger als sechs Monate als strukturellen Leerstand. Rink und Wolff (2015, S. 316) machen aber auch auf die unterschiedlichen Definitionen und den Zusammenhang der Definition mit der Messmethode aufmerksam. Das Intervall der Leerstandserhebung spielt hier eine maßgebliche

Rolle, bei zeitpunktbezogenen Messungen kann die Dauer nicht adäquat dargestellt werden. Laufende Erhebungen hingegen können Daten zur Entwicklung von Leerständen sammeln.

Tabelle 2: Leerstandstypologie (adaptiert nach Miosga, 2011, S. 12)

Typen	Merkmale
Sporadische Leerstände	Kurzfristig, vereinzelt auftretender Teil der normalen wirtschaftlichen Fluktuation
Umbruch Leerstände	Wegfall, Verlagerung von Frequenzbringern, meist mittelfristige Dauer
Leerstandsinduzierte Leerstände	Dauerhaft geringe Frequentierung erzeugt weitere Leerstände
Strukturelle Leerstände	Wegbrechende Nachfrage in Abwanderungsgebieten, Schließung führender oder gesamter Branchen

Um die Leerstandsquote zu berechnen und die Leerstände nach Dauer zu kategorisieren ist die Wahl einer Methode zur Durchführung einer Erhebung erforderlich. In Deutschland werden im Zuge der Gebäude- und Wohnungszählung auch leerstehende Gebäude erfasst (Statistisches Bundesamt Deutschland, 2011). Dies wäre auch in Österreich wünschenswert um durch eine grundlegende zeitpunktbezogene Messung einen Überblick über die Leerstandssituation in Österreich zu erhalten. Zurzeit muss in Österreich die Erhebung der Leerstände primär in den Regionen durchgeführt werden um aktuelle Daten zu erhalten. Um ein möglichst vollständiges Bild des Immobilienmarktes zu erhalten wäre eine ständige Erhebung optimal.

Mögliche Instrumente zur Leerstandserhebung sind:

- Befragungen
- Online Immobilienplattformen
- Datenexport von online Immobilienplattformen mittels Software
- Stromzählergestützte Erhebung
- Befragung BürgermeisterInnen bzw. Gemeinde
- Datenbank Gemeinde über leerstehende Immobilien
- Immobilienmakler
- Abgleich Abwasserdaten oder auch Wasseruhren
- Melderegister
- Visualisierung durch GIS nach Nutzungsarten

Online Immobilienplattformen in Niederösterreich

Neben den klassischen Immobilienplattformen entstand aus dem Projekt „Wohn(t)raum Waldviertel“ als Marketinginstrument das kommunale Standort Informationssystem (KOMIS), betrieben vom Unternehmen Wallenberger und Linhard. Die Datenbank kann in andere Websites integriert werden (z.B. Gemeindehomepage). Eine weitere Plattform dieses Unternehmens stellt standortfinder.at dar, eine ebenfalls niederösterreichische Datenbank für Immobilien, Gewerbe und Privatimmobilien. Um die Bedeutung und den Umfang der verschiedenen Plattformen aufzuzeigen wurde die Anzahl der Inserate von Immobilien in Niederösterreich extrahiert.

Tabelle 3: Anzahl der Immobilieninserate in Niederösterreich auf unterschiedlichen Plattformen (eigene Erhebung am 27.04.2016)

Datenbank	Wohnen	Gewerbe
KOMIS	468	169
Standortfinder.at	448	155
derStandard.at	7063	1611
Immobilenscout24.at	10337	2494
Willhaben.at	3955	2678
Immodirekt.at	6085	1287
Wohnnet.at	7016	1268

Die Plattform „Immobilenscout24“ verzeichnet die meisten Immobilieninserate in Niederösterreich im Wohnbereich. Die Seite „WillHaben.at“ bietet die meisten Gewerbeimmobilienanzeigen für Niederösterreich. Im Vergleich mit den anderen Datenbanken sind auf der KOMIS und Standortfinder Datenbank wenige Anzeigen zu finden. Um die Vollständigkeit der Plattformen zu überprüfen wurden zwei Stichproben gezogen und verglichen ob sie auf den unterschiedlichen Websites angeboten wurden. Stichprobe eins ist eine Wohnung im Pfarrhof in Unterstinkenbrunn, welche auf der Plattform KOMIS angeboten wird. Es wurde bewusst ein Objekt ausgewählt, dessen Eigentümer stark in der Gemeinde verwurzelt ist. Stichprobe zwei ist ein Einfamilienhaus in Dorfstetten, gefunden auf Immobilenscout24.at, vertrieben über ein privates Maklerbüro. Wie in Tabelle 4 ersichtlich wurde Stichprobe eins ausschließlich auf KOMIS gefunden, Stichprobe zwei wurde auf allen Plattformen außer KOMIS und standortfinder.at. gefunden.

Tabelle 4: Vergleich der Verfügbarkeit von Anzeigen auf unterschiedlichen online Immobilienplattformen (eigene Darstellung)

Datenbank	Stichprobe 1	Stichprobe 2
KOMIS:	Ja	Nein
Standortfinder.at	Nein	Nein
derStandard.at	Nein	Ja
Immobilenscout24.at	Nein	Ja
Willhaben.at	Nein	Ja
Immodirekt.at	Nein	Ja
Wohnnet.at	Nein	Ja

Einen innovativen Ansatz verfolgt die Immobilienplattform „Wohnen im Waldviertel“, denn diese vereint auf ihrer Website Informationen zur Verfügbarkeit von Wohnraum, Arbeitsplätzen, sozialen Institutionen sowie Angebote zu Kultur- und Freizeit. Zurzeit befinden sich 751 Immobilien auf der Plattform, interaktive Karten sorgen für ein gutes räumliches Verständnis der Objekte. Die Immobilienplattform wurde ebenfalls vom Unternehmen Wallenberger & Linhard umgesetzt. Beteiligt sind 56 Gemeinden aus dem Waldviertel (Wallenberge & Linhard Regionalberatung, 2013). Die EigentümerInnen können selbst oder über die Gemeinde ihr Objekt auf der Plattform zum Verkauf anbieten. Die Gemeinde wird dabei aktiv als Kooperationspartner miteinbezogen.

4 Die Modellgemeinden

Die sechs Modellgemeinden wurden von NÖ.Regional.GmbH vorgeschlagen und in einem Zusammentreffen aller Projektpartner gemeinsam ausgewählt. Kriterien waren die Lage im ländlichen Raum, unterschiedliche Größen und Wanderungsbilanzen. Die Entscheidung fiel auf Reingers, Meiseldorf, Waidhofen an der Thaya, Langenlois, Markt Piesting und Maria Lanzendorf.

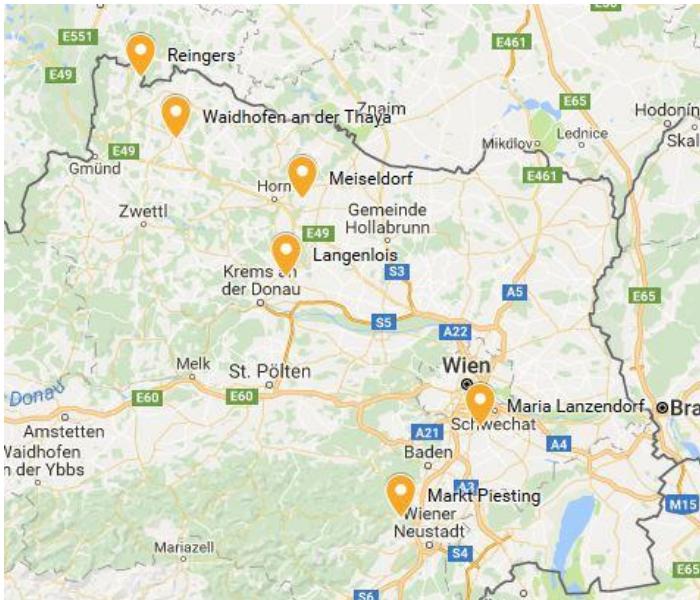


Abbildung 3: geographische Lage der ausgewählten Modellgemeinden (eigene Darstellung)

4.1 Reingers

Die Gemeinde Reingers liegt im Norden Niederösterreichs, im Bezirk Gmünd. Die Demographie bzw. deren Veränderung über die Zeit wird häufig als Indikator für zukünftige Entwicklungen verwendet. Wie in Abbildung 4 ersichtlich ist die Anzahl der Einwohner in der Gemeinde seit 1880 rückläufig und hat sich um 56 % (von 1676 auf 661 Einwohner) reduziert.

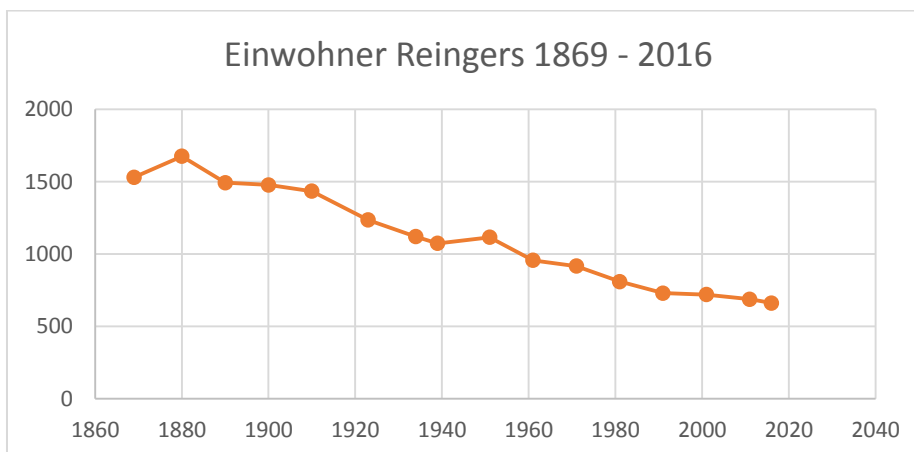


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Reingers seit 1869 (Statistik Austria, 2016a)

Die Erwerbsquote liegt bei 53% wobei ein Großteil der Menschen in der Land- und Forstwirtschaft beschäftigt sind. Der Altersdurchschnitt liegt bei 42,36 Jahren. Im Jahr 2015 war die Wanderungsbilanz mit 28 zugewanderten und 26 abgewanderten Personen positiv.

4.1.1 Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte

Lt. Statistik Austria gab es 2011 318 Gebäude in der Gemeinde Reingers, davon 291 Wohngebäude. Bei der Leerstandserhebung im August 2016 wurden 30 leerstehende Gebäude identifiziert. Das entspricht einer Leerstandsquote von 9%. Abbildung 5 zeigt die Anzahl und die Verteilung der Leerstände in Reingers. Die Farben sind jeweils einem Ort zuzuordnen. Lt. Bürgermeister Kozar ist die Nachfrage nach Wohnraum vorhanden, im Ortszentrum gibt es einige leerstehende und teilweise renovierungsbedürftige Häuser. Bauaktivitäten finden vor allem am Rand der Ortschaften in Form von Neubauten statt, Baugründe werden ebenfalls nachgefragt. Es gibt einen Campingplatz und auch Ferienwohnungen. Ein Grund dafür ist der naheliegende Golfplatz.

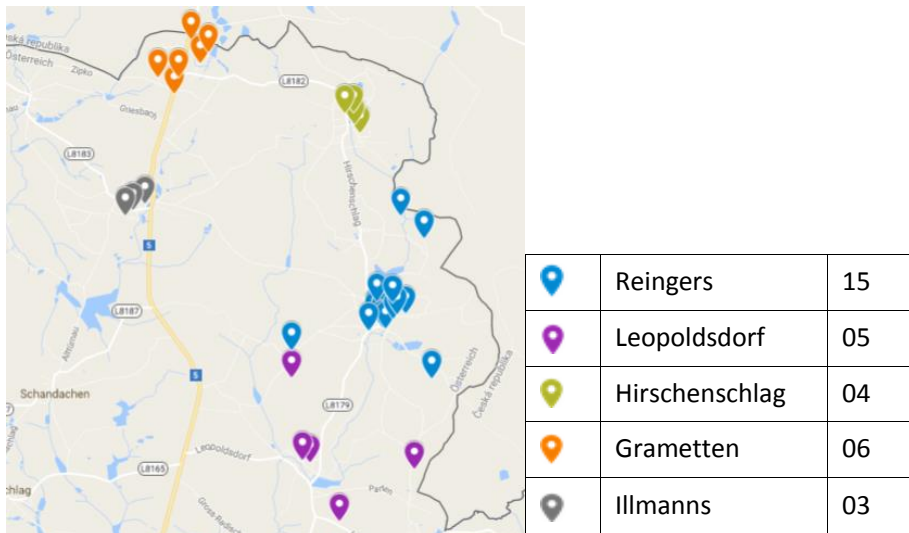


Abbildung 5: Leerstände der Gemeinde Reingers August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017)

Im Sommer 2016 wurden aus den 30 leerstehenden Gebäuden drei Objekte durch den Bürgermeister, die NÖ.Regional.GmbH und dem Projektteam der Universität für Bodenkultur Wien ausgewählt. Kriterien für die Auswahl waren die vermutete Kooperationsbereitschaft, welche durch den Bürgermeister eingeschätzt wurde, die Lage im Ortskern sowie eine längere Phase des Leerstandes. Die ausgewählten Objekte waren drei Mehrfamilienhäuser sowie ein ehemaliges Wohnhaus, das sich mittlerweile in Besitz des hiesigen Sportvereins befindet.

Tabelle 5: Ausgewählte Leerstände in der Gemeinde Reingers (eigene Darstellung)

Adresse	Haus-Nr.:	Kat.-Gemeinde:	Eigentümer	Anmerkung
Reingers	80	Reingers	Rupert und Elisabeth Weinstabl	wurde verkauft
Reingers	4	Reingers	Rupert und Elisabeth Weinstabl	Steht nun zum Verkauf
Reingers	76	Reingers	Sportverein Reingers	abbruchreif
Reingers	18	Reingers	Margot Redelsteiner, Karl Marksteiner	nicht mehr erreicht

Die Familie Weinstabl besitzt mehrere Immobilien im Ortszentrum von Reingers, deshalb wurde sie direkt angesprochen und eingeladen am Projekt teilzunehmen. Sie entschied sich für den Verkauf der beiden Immobilien, welcher beim Haus in Reingers 80 auch schnell erfolgte. Die Immobilie mit der Adresse Reingers 4 steht noch immer zum Verkauf (Mai 2017). Das Haus des Sportvereines wurde von Bürgermeister Kozar nach der Begehung als abbruchreif eingeschätzt. Die Familie Redelsteiner/Marksteiner nahm am ersten Workshop teil und war an einer Bauberatung für ihr Objekt im Ortszentrum interessiert. Zur Terminvereinbarung für die Beratung durch Architekt

Gschwantner konnte die Familie nicht erreicht werden, weshalb die Beratung nicht durchführbar war.

4.1.2 Erster Workshop in Reingers

Am 5. September 2016 fand der erste Workshop im Gasthaus Uitz in Reingers statt. Es fanden sich neun GemeindegängerInnen ein um über den Leerstand in Reingers zu diskutieren. Wie in Kapitel 2 angeführt, wurde in jeder Gemeinde nach den Gründen für Leerstand und der Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Objekten gefragt. Die Antworten wurden jeweils auf einem Flip Chart dokumentiert.

TeilnehmerInnen des Workshops:

Gemeinde Reingers: Bgm. Andreas Kozar
 9 BürgerInnen
 NÖ.Regional GmbH: DI Josef Strummer
 Wohnen im Waldviertel Mag. Nina Sillipp
 Univ. f. Bodenkultur Wien: Prof. Dr. Walter Schiebel
 DI Andrea Lösch

Was sind die Gründe für Gebäudeleerstand?

Bürokratische Hürden bei Unternehmensgründung

Ein Seifenproduzent, der sich in Reingers ansiedeln wollte, empfand die bürokratischen Hürden von Seiten der Lebensmittelsicherheitsbehörde als unverhältnismäßig groß.

Nachbarschaftsstreit

Unterschiedliche Auffassungen über die Grundstücksgrenze führten zum Streit zwischen zwei Nachbarn.

Kirchenglocke

Das Läuten der Kirchenglocken, vor allem morgens, wurde von zwei Anrainern als sehr störend empfunden. Reingers ist ihr Nebenwohnsitz, der der Erholung dienen soll. Diese Funktion verliert er auf Grund der Kirchenglocken.

Kein Absatzmarkt

Seifenproduktion findet keinen Absatz im Waldviertel. Es gibt einen Internetshop, aber bei hochwertigen und teuren Seifen ist das haptische und olfaktorische Erlebnis beim Kauf wichtig. Über den Onlineshop kaufen nur bereits bestehende Kunden ein.

Energieausweis

Der Energieausweis wird als Grund für Leerstand angeführt. Ein Teilnehmer des Workshops bezifferte die Kosten dafür auf 400-500 Euro und begründete damit seine Aussage, dass der Energieausweis ein Hemmnis für Altbausanierungen sei.



Abbildung 6: Mitschrift der Diskussion über die Gründe für Gebäudeleerstand in Reingers (eigene Darstellung)

Kosten Entsorgung von Bauschutt

Von mehreren TeilnehmerInnen wurde die Inspektion und Entsorgung des Bauschuttes als Grund für Leerstand bzw. als Hemmnis zur Instandsetzung von Altbauten genannt. Die Kosten der Inspektion belaufen sich, laut eines Teilnehmers, auf 1600 Euro. Der Bauschutt von Altbauten sei jedoch nur Lehm und Steine, welche als unbedenklich eingestuft werden. Daher wird die Bauschuttentsorgung als unverhältnismäßig bezeichnet.

Förderungsrichtlinien

Förderungsrichtlinien werden als ungünstig für Altbausanierungen angesehen, da die Erreichung der geforderten Energiekennzahlen für die TeilnehmerInnen unrealistisch erscheint. Die Entwicklung der Wohnbauförderung wird kritisch gesehen. Die TeilnehmerInnen sind sich einig, dass es immer weniger Förderungen gibt, aber immer mehr Auflagen einzuhalten sind.

Kaufkraft/Lohngefüge schränkt Investitionsmöglichkeiten ein

Die Einkommen in Reingers sind nicht sehr hoch, daher können auch nur kleine Kredite vergeben werden. Die Abwägungen zwischen Neubau und Altbausanierung fallen auf Grund der Förderpolitik dann oft zu Gunsten des Neubaus aus.

Alter Baustil entspricht nicht dem jungen Wohnen

Alte Häuser entsprechen nicht mehr den modernen Anforderungen an Wohnen. Daher sind umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig um attraktiven Lebensraum zu schaffen. Der Aufwand von Altbausanierungen wird von den TeilnehmerInnen höher eingeschätzt als der Aufwand für einen Neubau.

Spezielle Techniken für Altbau

Alte Gebäude müssen teilweise nach alten Standards renoviert werden. Das Wissen über die sachgemäße Sanierung müssen sich die EigentümerInnen erwerben. Die dazu benötigten Baustoffe werden als kostspieliger als gewöhnliche Baustoffe eingeschätzt.

Zuwanderer sind an Randlagen interessiert

Zuwanderer sind meist an Immobilien in Randlagen interessiert. Vor allem Städter fragen Objekte „im Grünen“ an. Die Nachfrage nach Gebäuden im Ortszentrum und an Landesstraßen (obwohl nicht stark befahren) ist gering.

Widmung

Eine Teilnehmerin hat das alte Zollhaus am Grenzübergang erworben. Die Widmung als erhaltenswürdiges Gebäude ermöglicht der Besitzerin nicht das Gebäude der gewünschten Nutzung (Wohnen) zuzuführen. Es gab einen Konflikt in der Gemeinde, als Gerüchte um eine mögliche Unterbringung von Asylwerbern aufkamen. Daraufhin wurde eine Bürgerbefragung zur Umwidmung des Gebäudes durchgeführt. Die Bürger sprachen sich gegen eine Umwidmung des Zollhauses aus, daher sind der Gemeinde nun die Hände bzgl. Umwidmung gebunden.

Wie können Leerstände genutzt werden?

Marketingkonzept für den Seifenproduzenten

Ein Konzept für die Vermarktung von Seifen über einen Onlinehandel. Damit die Eigentümer bzw. Seifenproduzenten wieder ins Waldviertel ziehen können.

Mehr Freiheit durch Einstellung von MitarbeiterIn

Der Seifenproduzent verlässt gerade die Gründungsphase und wird in Zukunft wieder mehr Zeit finden ins Waldviertel zu fahren um dort im Haus zu sein.

Kirchengeläute verkürzen

Das Läuten der Kirchenglocken verkürzen um den Schlaf der Anrainer nicht zu stören bzw. ein Weiterschlafen zu ermöglichen.

Sanierung von Altbauten

Durch Sanierung können leerstehende Altbauten wieder revitalisiert werden. Eine Kostenaufstellung von Abbruch- und Renovierungskosten kann die vermutlich unverhältnismäßig hohen Kosten aufzuzeigen.

Bauvorschriften/Förderungen sollten an Altbau angepasst werden

Die geltenden Vorschriften und Förderauflagen im Wohnbau werden als nicht verhältnismäßig erachtet. Eine Anpassung an die Gegebenheiten im Altbau wird von den TeilnehmerInnen gewünscht.

Steingemauerte Häuser sollen rund ums Jahr genutzt werden

Weil der Energieaufwand zum Aufheizen groß ist, aber wenn es einmal warm ist, besteht eine gute Speicherfähigkeit.

Zielgruppe definieren

Die Stärken des Ortszentrums herausarbeiten und Menschen, die genau diese Stärken schätzen, ansprechen.

Geschichte erzählen

Um EinwohnerInnen zu halten und neue zu gewinnen können die Besonderheiten von Reingers erzählt werden. Dazu eignet sich, wie von der Gemeinde bereits erkannt, das Thema Hanf.

Gesundheitszentrum

Die TeilnehmerInnen des Workshops denken, dass Reingers ein Gesundheitszentrum braucht und damit auch ein Leerstand gefüllt werden könnte. Das Gebäude könnte Platz für verschiedene gesundheitliche Dienstleistungen, wie Hausarzt, Physiotherapie oder Yoga bieten.

Seminar Tipi

Eine Teilnehmerin würde gerne ein Tipi in ihrem Garten aufstellen um dort Anwendungen (Qi Gong, ...) sowie Seminare abhalten zu können.

Digitale ortsunabhängige Personen

Eine die Kreativität anregende Umgebung schaffen, für Menschen die ortsunabhängig arbeiten können und das Land suchen.

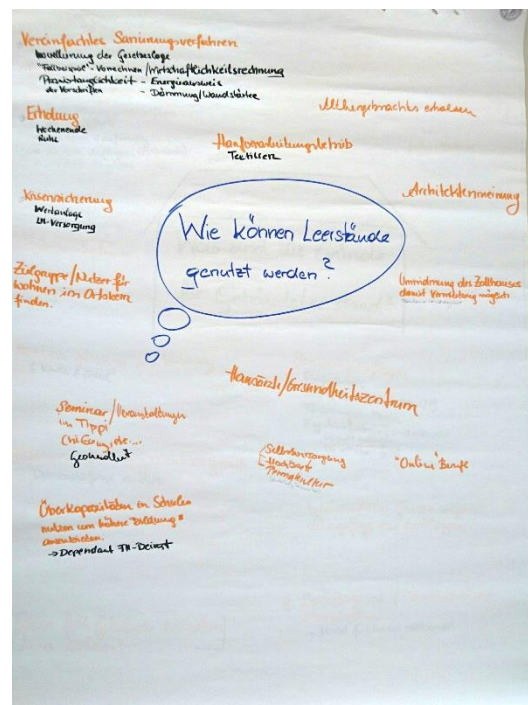


Abbildung 7: Mitschrift der Diskussion über Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Reingers (eigene Darstellung)

Bildung

In Schulgebäuden, die nicht ausgelastet sind, könnte Erwachsenenbildung stattfinden.

Kurse zur Selbstversorgung mit Permakultur

Schau- und Lernhöfe könnten Wissensvermittlung zur Selbstversorgung mit Permakultur anbieten.

Themendorf Hanf

Das Potential rund um das Thema Hanf erschließen. Zum Beispiel könnte Kleidung aus Hanf gemacht werden bzw. Kooperationen mit Hanfkleidungsherstellern eingegangen werden. Vielleicht könnte medizinischer Hanf angebaut werden.

Standortvermarktung

Die Gemeinde kann Angebote für Firmen und Unternehmen schnüren und die Vorteile des Standortes wie Wohnraum, Natur und Arbeitskräfte herausheben.

Ferienwohnungen für Golfplatz BesucherInnen

In der Nähe gibt es einen Golfplatz, dessen Besucher suchen oft nach Wohnungen in der Nähe. Laut Bürgermeister übersteigt hier die Nachfrage sogar das Angebot.

Zusammenfassung des Workshops

In Reingers gibt es einige Leerstände aber auch Nachfrage nach Wohnraum. Um die Nachfrage aus dem Altbau zu befriedigen sind Renovierungen und Sanierungen notwendig. Dazu fehlt vor Ort jedoch oft die finanzielle Ausstattung und Zuzügler wollen meist Randlagen oder alte Bauernhöfe. Das Fördersystem ist nicht für die Renovierung von Altbauten ausgelegt, sondern fördert eher den Neubau. Es gibt einige sehr spezifische Herausforderungen wie das Läuten der Kirchenglocken, dass mehr oder weniger verhandelbar ist. Wichtig ist es die Stärken und Potentiale von Reingers und seinem Ortskern zu erkennen, diese auszubauen und zu kommunizieren. Selbstverantwortliches Handeln ist die Grundlage um die zukünftigen Entwicklungen im Interesse von Reingers zu beeinflussen und sich nicht mit dem Lauf der Zeit zufrieden zu geben.

4.1.3 Weiteres Vorgehen

Von den ausgewählten Leerständen wurden später zwei zum Verkauf angeboten, wovon eines bereits einen neuen Besitzer hat. Das Gebäude des Sportvereins hat sich als unsanierbar erwiesen und es bleibt nur der Abriss. Die beim Workshop sehr an einer Teilnahme beim Projekt interessierten Eigentümer Redelsteiner und Marksteiner konnten telefonisch nach dem Workshop nicht erreicht werden. Bedauerlicherweise fanden sich keine weiteren EigentümerInnen, die an einer Bauberatung durch Architekt Gschwantner interessiert waren. Ein zweiter Workshop wurde auf Grund mangelndem Interesse nicht durchgeführt.

4.2 Meiseldorf

Die Gemeinde Meiseldorf liegt ebenfalls im Waldviertel, im Bezirk Horn und umfasst die Ortschaften Kattau, Klein-Meiseldorf, Maigen und Stockern. Auch in Meiseldorf war bis 2015 ein stetiger Bevölkerungsrückgang zu beobachten. Vor allem zwischen 1939 und 1981 ging die Bevölkerung alle zehn Jahre im dreistelligen Bereich zurück, wie in Abbildung 8 ersichtlich ist (Statistik Austria, 2016b). Der Altersdurchschnitt liegt bei 43,89 Jahren (Statistik Austria, 2014a). Von 1993 - 2002 wurden in Meiseldorf 34 neue Wohnungen geschaffen (Statistik Austria, 2002). Im Jahre 2015 konnte die Gemeinde sowohl eine positive Geburtenbilanz (1) als auch eine positive Wanderungsbilanz (12) aufweisen.

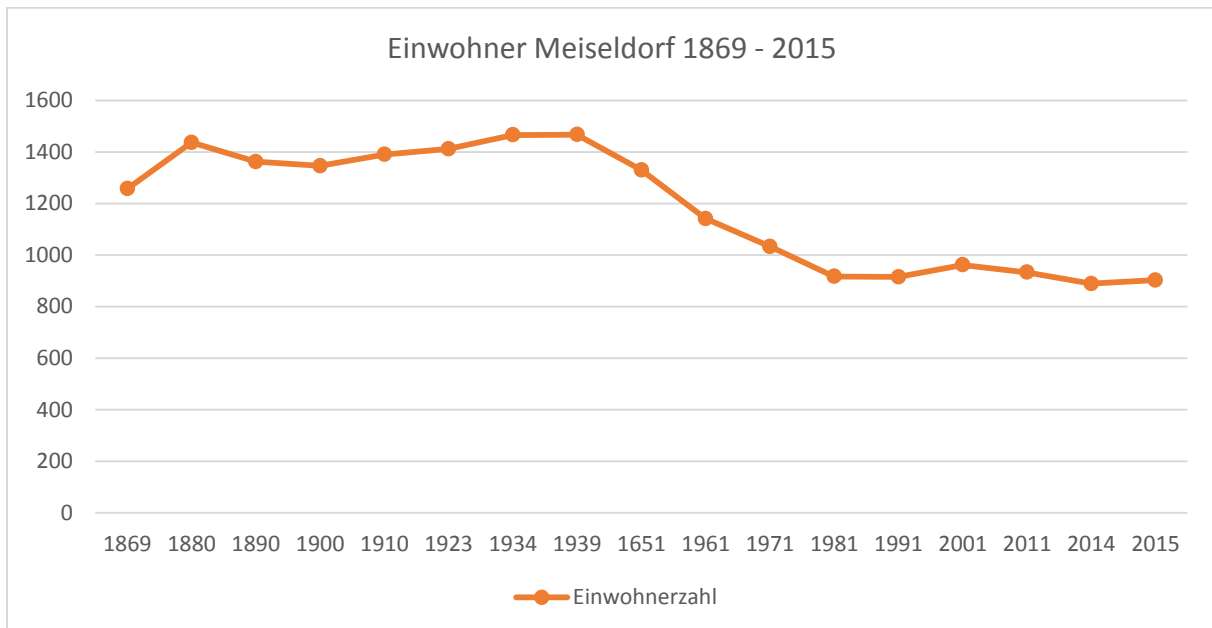


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Meiseldorf seit 1869 (Statistik Austria, 2016)

Die Erwerbsquote liegt bei knapp über 50%, die meisten Menschen sind in der öffentlichen Verwaltung (13,8%), dem Handel (13,8%) und mit der Herstellung von Waren (11,4%) beschäftigt (Statistik Austria, 2016c). Es gibt in der Gemeinde Meiseldorf insgesamt 461 Gebäude, wovon 448 den Wohngebäude zuzuordnen sind (Statistik Austria, 2011a).

4.2.1 Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte

Bei der durchgeführten Leerstandserhebung in der Gemeinde wurden insgesamt 44 leerstehende Objekte in den Orten Klein Meiseldorf, Stockern, Kattau und Maigen verzeichnet. Das entspricht einer Leerstandsquote von 9,5% auf alle Gebäude in den vier Orten gerechnet.

In Abbildung 9 sind die leerstehenden Objekte der Gemeinde eingetragen, die Farben entsprechen der jeweiligen Ortschaft. Ein Großteil der leerstehenden Gebäude sind Altbauten aus den 1920 Jahren und noch älter (Reisel, 2016).

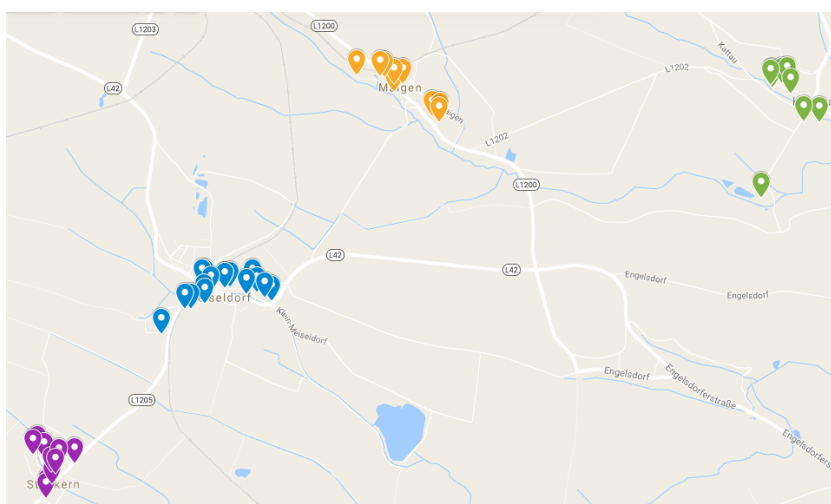


Abbildung 9: Leerstände der Gemeinde Meiseldorf August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017)

	Klein Meiseldorf	16
	Stockern	10
	Kattau	09
	Maigen	09

Auch in Meiseldorf fand im Sommer 2016 ein Treffen mit dem Bürgermeister sowie der NÖ.Regional.GmbH statt um aus den bestehenden Leerständen drei Objekte auszuwählen. Die Kriterien waren wie in den anderen Gemeinden die Einschätzung der Kooperationsbereitschaft durch die Gemeinde, die Eignung des Objektes sowie ein länger andauernder Leerstand. Es wurden ein alter Dreiseithof in Klein Meiseldorf, ein altes Brauhaus in Kattau sowie wie ein altes Forsthaus in Stockern ausgewählt und deren Eigentümer über das Projekt informiert und zum ersten Workshop in der Gemeinde eingeladen.

Tabelle 6: Ausgewählte und teilnehmende EigentümerInnen und ihre Objekte in Meiseldorf (eigene Darstellung)

Adresse	Haus-Nr.:	Kat.-Gemeinde:	Eigentümer	Anmerkung
Klein Meiseldorf	1	Klein Meiseldorf	Ilse Stift	Kein Interesse an Bauberatung
Kattau	3	Kattau	Anonym	Kein Interesse an Bauberatung/nicht vor Ort
Stockern	8	Stockern	Gutsverwaltung Rudolf Suttner	Kein Interesse an Bauberatung
Klein Meiseldorf	23	Klein Meiseldorf	Gemeinde Meiseldorf	Bauberatung durchgeführt
Klein Meiseldorf	61	Klein Meiseldorf	Familie Piewald	Bauberatung durchgeführt

Die EigentümerInnen der im Sommer 2016 ausgewählten Objekte hatten leider kein Interesse an der Teilnahme am Projekt bzw. einer Bauberatung. Die Gemeinde startete im Herbst einen Dorferneuerungsprozess, bei dem sich aus dem Wunsch der BürgerInnen nach einem Dorfzentrum eine Projektgruppe „Dorfzentrum“ gründete. Die Gemeinde hatte einen alten Dreiseithof gekauft, der nun dieser Nutzung zugeführt werden soll. Im weiteren Verlauf hat sich die Familie Piewald entschlossen für ihr gekauftes Gebäude, ebenfalls ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, eine Bauberatung über das Projekt zu machen.

Energieausweis als Hemmnis

Die Erstellung des Energieausweises wird als abschreckend empfunden, da er einerseits Geld kostet und andererseits den (wahrgenommenen) Wert der Immobilie senkt da die Energieklasse festgestellt wird. Wobei ein aufmerksamer Käufer weiß, dass Altbauten mehr Energie benötigen. Die Kosten für den Energieausweis betragen (laut Teilnehmer) 150-300 €. Käufer die den Charme von alten Gebäuden schätzen, wissen um die Energiekosten und sind bereit diese zu bezahlen. Und im Hinblick auf den Umweltschutz und den Ressourcenverbrauch ist der Energieausweis und die Regelungen zur Energieeffizienz (auch im Neubau) sehr gut. Bei einem neuen Haus wird darauf geachtet, bei einem Altbau spielen andere Faktoren wie Ambiente und Wohngefühl eine größere Rolle bei der Kaufentscheidung.

Keine Wohnbauförderung bei niedrigem Energieausweis

Wenn die Energiekennzahlen nicht erreicht werden, gibt es keine Wohnbauförderung. TeilnehmerInnen sind überzeugt, dass die Erreichung der Energiekennzahlen im Altbau oft nicht realistisch ist. Das Versagen der Unterstützung fördert den Leerstand, da alte Gebäude nicht mehr saniert werden.

Sanierungskosten im Altbau schwer vorhersehbar

Altbauten gelten als Risiko hinsichtlich Sanierungen, da Mängel oft versteckt sind und erst im Zuge der Bauarbeiten zu Tage treten.

Spekulation

Ein Eigentümer ist im Besitz eines Gebäudes, das in Zukunft strategisch (Ortszentrum) von Bedeutung sein könnte und hebt diese Immobilie für einen etwaigen Verkauf an die Gemeinde auf.

Substandard des Objektes

Der fehlende Standard sorgt für geringe Mieteinnahmen und zieht nicht zahlungskräftige MieterInnen an. Oft wird mit diesen Immobilien achtlos umgegangen, dies sorgt für Ärgernisse auf Seiten des/der Vermieters/in.

Unrealistische Preisvorstellungen der EigentümerInnen

Hat ein/e EigentümerIn zu hohe Preisvorstellungen beim Verkauf oder Vermietung wird er/sie keine Nachfrage finden und die Immobilie steht leer.

Wie können Leerstände genutzt werden?

Zielgruppen ansprechen

Menschen an Wendepunkten in ihrem Leben (Familiengründung, Pensionsantritt) bevorzugen oftmals einen Wohnsitz im ländlichen Raum. Diese Zielgruppen könnten angesprochen werden.

Wertvolle Eigenheiten der Altbauten vermarkten

Für eine Vermarktung von Immobilien ist es wichtig die wertvollen Eigenheiten des Altbaus zu entdecken und zu betonen. Oft gibt es ein Gewölbe, dicke Mauern, ein eigenes Raumgefühl oder sonstige Merkmale, die kein Neubau hat. Es gibt Bastler die solche Objekte interessieren. Durch die Betonung der

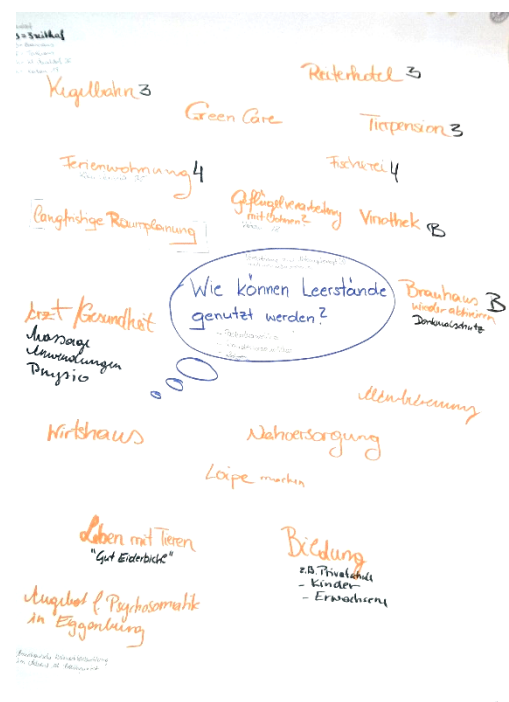


Abbildung 11: Mitschrift der Diskussion über Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Meiseldorf (eigene Darstellung)

positiven/individuellen Merkmale des Objektes kann eine entsprechende Nachfrage gefunden werden.

Aufzeigen von Missständen in der Verwaltung

Unverhältnismäßigen Auflagen und Verordnungen hinsichtlich der Entsorgung von unbedenklichen Baustoffen beim Land NÖ anhand von praktischen Beispielen aufzeigen.

Best Practice Sanierung von Altbau zeigen

Viele EigentümerInnen trauen sich nicht zu sanieren, weil sie die Kosten und das Risiko scheuen. Anhand eines Beispiels (Best Practice) können die tatsächlichen Kosten aufgezeigt werden. Damit könnten auch andere Eigentümer motiviert werden ihr Objekt zu sanieren.

Richtigen Baumeister auswählen

Einen Baumeister auswählen, der mit Altbausanierungen vertraut ist und das nötige Wissen mitbringt. Ein Baumeister der auf Neubauten spezialisiert ist wird immer zum Abbruch raten.

Geschichten zu den Objekten erzählen

Die Schwächen der Objekte zu Stärken machen und vermarkten. Die fehlende Heizung kann zu „Wohnen wie um die Jahrhundertwende“ werden.

Aufwertung der Immobilie durch Sanierung

Einige Immobilien entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Um diesen Anforderungen zu entsprechen ist eine Sanierung notwendig um moderne Standards herzustellen. Dementsprechend steigen dann auch die Mieteinnahmen sowie die Qualität der Mieter.

Aktivitäten in Meiseldorf forcieren

Meiseldorf liegt am Rad- und Wandernetz, auch eine Loipe wurde geplant. Der Ausbau/Bewerbung dieser Aktivitäten kann die Aufmerksamkeit auf Meiseldorf lenken. Ferienwohnungen könnten vermietet werden und Gastronomie oder Ab Hof Verkauf entlang der Strecken könnte funktionieren.

Langfristige Raumplanung

Weitblick in der Planung und Aufschließung von Baugründen sowie Straßenplanung kann Leerständen entgegenwirken. Sanierungen von Gebäuden sollte Vorrang gegenüber Neubauten haben. Die Gemeinde hat mit der Flächenwidmung ein gutes Instrument für nachhaltige Raumplanung und Flächenmanagement.

Mehrfachnutzungen in einem Gebäude

Da einzelne Nutzungen oft nicht die benötigte Kundenfrequenz und somit Wirtschaftlichkeit erreichen können Mehrfachnutzungen die Kosten verringern und effizienter sein.

Finanzierung der Projekte sicherstellen

Oft scheitern Projekte an der Finanzierung. Deshalb ist es wichtig einen guten Finanzplan zu erarbeiten damit das Projekt wirklich umgesetzt wird. Dabei kann die Gemeinde mittels Information und Beratung unterstützen.

Verwertungskonzepte zur Immobilie anbieten

Die EigentümerInnen wollen oder können manchmal nicht die Entwicklung und Vermarktung der Neunutzung übernehmen. Die Verpachtung inkl. einem Verwertungskonzept stellt eine gangbare Lösung dar bei der beide profitieren können.

Attraktivierung der Immobilien führt zu einer Aufwärtsspirale

Die Attraktivierung von Immobilien kann zu einer Aufwertung von Meiseldorf führen. Durch gute Immobilien steigt die Nachfrage und weitere Immobilien können vermarktet werden. Durch Kooperation in Vermarktung sowie Konzeption (z.B. Reiterhotel) kann dieser Effekt verstärkt werden.

Entwicklung von Meiseldorf selbst in die Hand nehmen

Mit einem Ziel, einer Vision und einem Zugpferd (z.B. Reiterregion) kann die Entwicklung der Region selbst bestimmt werden. Wird nichts unternommen müssen auch die daraus resultierenden Entwicklungen hingenommen werden.

Dorferneuerung

Der Dorferneuerungsprozess bietet die Chance Projekte in Meiseldorf zu entwickeln und umzusetzen. Damit können positive Impulse nach den Wünschen der BürgerInnen geschaffen werden.

Ansiedelung von Jungfamilien im Ortszentrum

Wohnraum für Jungfamilien im Ortskern führt zu Belebung und Frequentierung der Infrastruktur.

Welche Nutzungen wünschen sich die BürgerInnen von Meiseldorf?

- Kegelbahn in einem Stadel (oder Forsthaus)
- Reiterhotel im Dreiseithof
- Ferienwohnungen (Kl. Meiseldorf 25)
- Fischerei (Kl. Meiseldorf 25)
- Wirtshaus
- Nahversorger
- Leben mit Tieren (Tierfarm, Gut Aiderbichl, Tierpension, ...)
- Vinothek im Brauhaus
- Brauhaus im Brauhaus
- Green Care (Betreutes Wohnen)
- Bildung (Erwachsene, Kinder, private Bildung)
- Angebote für Patienten der Psychosomatik in Eggenburg
- Arzt/Gesundheit (Massagen, Anwendungen, Physiotherapie)
- Geflügelverarbeitung und Wohnen (Kattau 18)
- Altenbetreuung

Reiterhotel:

In jeder Katastralgemeinde in Meiseldorf gibt es Pferde. Die Bereitstellung von adäquaten Unterkünften für Reiter könnte einen Wirtschaftszweig darstellen. Ein Ausbau der Infrastruktur (Reitwege, Platz, ...) könnte für zusätzliche Attraktivität sorgen.

Außerdem wurden folgende Fragen diskutiert:

Wie ist das Wohnen im Ortskern von Meiseldorf?

Geschlossene Bauweise von Vorteil

Der große Vorteil bei Gebäuden im Ortskern ist die geschlossene Bauweise, der Innenhof ist uneinsichtig, perfekt für Kinder und Privatsphäre. Das Einfamilienhaus in der Wohnsiedlung verfügt nicht über diese Uneinsichtigkeit, solange kein Zaun um das Grundstück geht, ist dort keine Privatsphäre vorhanden.

Keine Infrastruktur

In Meiseldorf ist so gut wie keine Infrastruktur (Nahversorgung, Ärzte, ...) vorhanden.

Welche Entwicklungen zeichnen sich in Meiseldorf ab?

Leerstandssituation

Im gesamten Gemeindegebiet gibt es ca. 30 Gebäude die leer stehen, das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 10%. Jedoch zählen hier noch nicht die Leerstände von teilbewohnten Gebäudekomplexen hinzu (Bauernhäuser, etc. ...). Dann käme man vielleicht sogar auf 20% Leerstand.

Strukturwandel Landwirtschaft

Viele Betriebe in Meiseldorf wurden aufgegeben. Früher gab es viele Tierhaltungsbetriebe, welche inzwischen verschwunden sind. Es gibt nun vorwiegend Ackerbaubetriebe.

Demographischer Wandel

In der Wahrnehmung der TeilnehmerInnen werden weniger Kinder geboren. Viele davon wandern als Erwachsene ab. Zurück bleibt die ältere Bevölkerung.

Mangelnde Investitionen senken die Preise

Die Raumaufteilung sowie der Raumstandard entsprechen in vielen Leerständen nicht mehr den modernen Ansprüchen von MieterInnen und KäuferInnen. Dies verringert die Nachfrage und somit generell das Preisniveau von Immobilien in Meiseldorf.

Lange Leerstandszeiten führen zu Schäden an den Gebäuden

Durch den Leerstand gibt es Schäden an den Gebäuden (Frost, Verfall, ...). Damit vermindert sich der Wert der Immobilien immer mehr.

Angst vor fremden Kulturen

Einige BürgerInnen befürchten durch die niedrigen Preise eine Zuwanderung von wirtschaftlich schwachen Familien aus anderen Kulturkreisen und damit möglicherweise entstehende Konflikte mit der ansässigen Bevölkerung.

Zusammenfassung

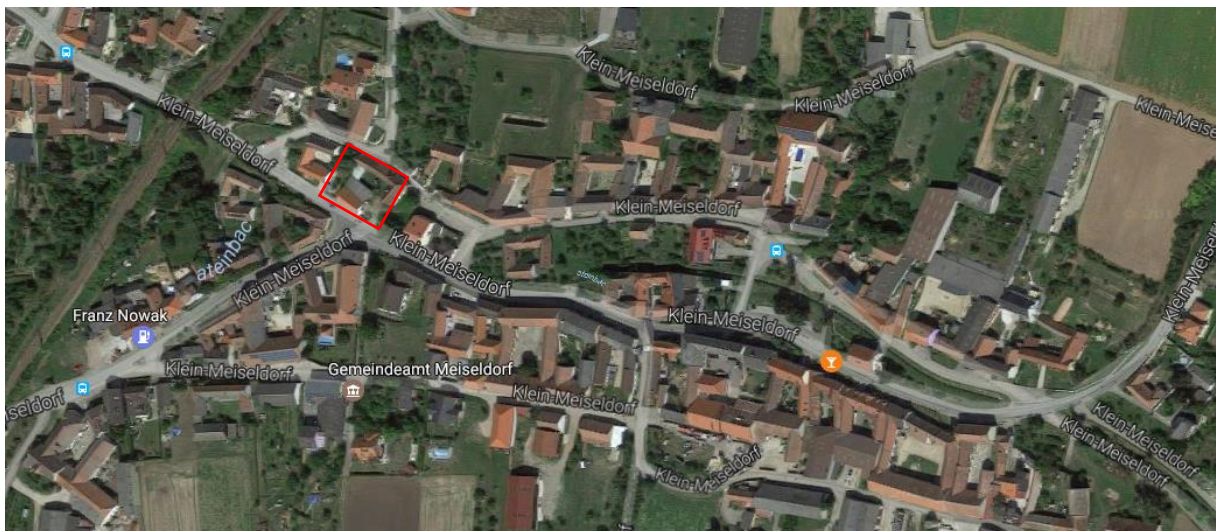
Die TeilnehmerInnen des Workshops diskutierten die Ursachen und Wiedernutzbarmachung von Leerständen in Meiseldorf. Es wurde viel über Altbauten, deren Sanierungen und die damit verbundenen Herausforderungen gesprochen. Dabei spielte die Förderlandschaft im Wohnbau im Hinblick auf Energieeffizienzkriterien und deren Anwendbarkeit im Altbau sowie die Verwertung und Entsorgung von Baustoffen einer Rolle. Lösungsmöglichkeiten für die Wiedernutzbarmachung wurden erarbeitet sowie neue Nutzungswünsche und -ideen der BürgerInnen gesammelt. Dabei wurde das Thema Reiten als Besonderheit in der Gemeinde identifiziert. Meiseldorf erhofft sich durch dieses Projekt und den Dorferneuerungsprozess neue Energie und Engagement in der Gemeinde.

4.2.3 Ergebnisse Bauberatung

Am 23. Februar 2017 fanden die Bauberatungen mit Hrn. Architekt Gschwantner an zwei Objekten in Meiseldorf statt. Beim ersten Objekt handelt es sich um das zukünftige Ortszentrum von Meiseldorf (Klein Meiseldorf 23), das zweite Objekt ist ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb in Privatbesitz der einer ausschließlichen Wohnnutzung zugeführt werden soll (Klein Meiseldorf 61).

Klein Meiseldorf 23

Die Begehung des Grundstückes, das sich im Gemeindebesitz befindet, erfolgte am 23. Februar. Anwesend waren Frau Reichel und Herr Maierhofer als Vertreter der Gemeinde Meiseldorf.



Bestand und Potential

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges landwirtschaftlich genutztes Objekt direkt im Ort Klein Meiseldorf. Die Grundstücksfläche beträgt 1385,44 m², der Gebäudebestand umfasst ehemalige Betriebs- und Wohngebäude. Die Bausubstanz ist sehr schlecht erhalten und die Sanierung wurde von Architekt Gschwantner als überaus aufwendig eingeschätzt. Daher wurde beschlossen den Bestand an Gebäuden abzureißen und einen neuen Gebäudekomplex zu errichten. Abbildung 13 zeigt den derzeitigen Gebäudebestand aus verschiedenen Perspektiven am Tag der Begehung. Hier kann das Alter und der Zustand der Gebäude erkannt werden.



Abbildung 13: Fotos der Begehung des Objektes Meiseldorf 23 (Foto: Mag. Gschwantner)

Potentiale:

- Zentrale Lage des Objektes
- Straßenanbindung an zwei gegenüberliegenden Seiten
- Planungsfreiheit durch Abriss
- Miteinbeziehung der BürgerInnen in Planung

Herausforderungen

Die Herausforderungen bei diesem Gebäude liegen einerseits in der Bausubstanz des Altbestandes und des damit verbundenen Abrisses. Für den Neubau stellen sich Fragen der Raumaufteilung, Lage des Gebäudes am Grundstück sowie Gestaltungsaspekte. In Meiseldorf startete im Herbst/Winter 2016 ein Dorferneuerungsprozess, der sich unter anderem mit diesem Gebäude beschäftigt. Die BürgerInnen werden aktiv in die Planung und Umsetzung des Gebäudes miteinbezogen. Dies hat den Vorteil, dass die Bedürfnisse der (beteiligten) BürgerInnen miteinbezogen werden und das neue Dorfzentrum somit deren Wünschen entspricht. Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass das Gebäude akzeptiert und ausreichend genutzt wird. Andererseits sind Entscheidungsfindungsprozesse zu organisieren und moderieren um die Qualität dieser zu gewährleisten.



Abbildung 14: Bebauungsplan Meiseldorf 23 (Gschwantner, 2017a)

Herausforderungen:

- Abriss des Altbestandes
- Optimale Umsetzung des Planungsvorhabens
- Kosteneffiziente Umsetzung des Neubaus
- Partizipative Entscheidungsprozesse leiten und begleiten

Möglichkeiten

Das Grundstück befindet sich im Gemeindebesitz und soll das Dorfzentrum von Meiseldorf werden. Die zentrale Lage sowie der Gemeindebesitz des Gebäudes waren die ausschlaggebenden Faktoren für diese Entscheidung. Wie in Kapitel 4.2.2 erwähnt, wird ein Raum für Austausch sowie für die Unterbringung von kleinen Infrastruktureinrichtungen (Café, Lebensmittel, ...) von der Bevölkerung dringend gewünscht. Architekt Gschwantner hat auf Basis der Besichtigung des Grundstückes und den Gesprächen mit der Gemeinde die in Abbildung 15 und Abbildung 16 ersichtlichen Skizzen erstellt. Auf Grund der bereits festgelegten Funktionen des Gebäudes, müssen keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten gesucht werden. Architekt Gschwantner hat eine Skizze zur möglichen Gestaltung des neuen Dorfzentrums angefertigt.

Wie in Abbildung 15 dargestellt soll das neue Dorfzentrum Raum für folgende Nutzungen bieten:

- Dorfhaus
- Café
- Lebensmittelmarkt
- Jugendraum
- Dorfplatz (inkl. Maibaum)

Die zweiseitige Straßenanbindung ermöglicht die Trennung von Dorfplatz und Garten im südlichen Teil und Liefer- und Servicebereich von Café und Lebensmittelmarkt im nördlichen Teil des Grundstückes. Der Dorfplatz bietet Raum für den Maibaum, einen Garten und PKW-Parkplätze.

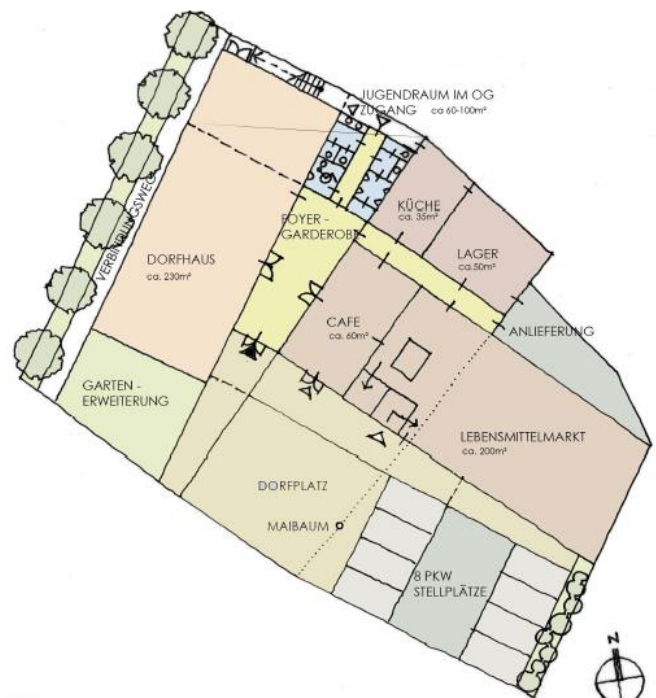


Abbildung 15: Skizze Raumaufteilung Dorfzentrum Meiseldorf (Gschwantner, 2017a)

Abbildung 16 zeigt eine mögliche Außenansicht des Gebäudeensembles. Dabei wurde durch die Anordnung der Bauwerke auf den sich ursprünglich dort befindlichen Dreiseithof Bezug genommen. Die Dachgiebel sind den vormaligen Gebäuden nachempfunden. Damit steht das neue Gebäude in Verbindung zum ursprünglichen Objekt und baut somit eine Beziehung zur ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung auf. Der Garten und der Dorfplatz sind straßenseitig offen und erlauben so Blickbeziehungen zwischen öffentlichem Raum und Grundstück, dies wirkt offen und einladend.

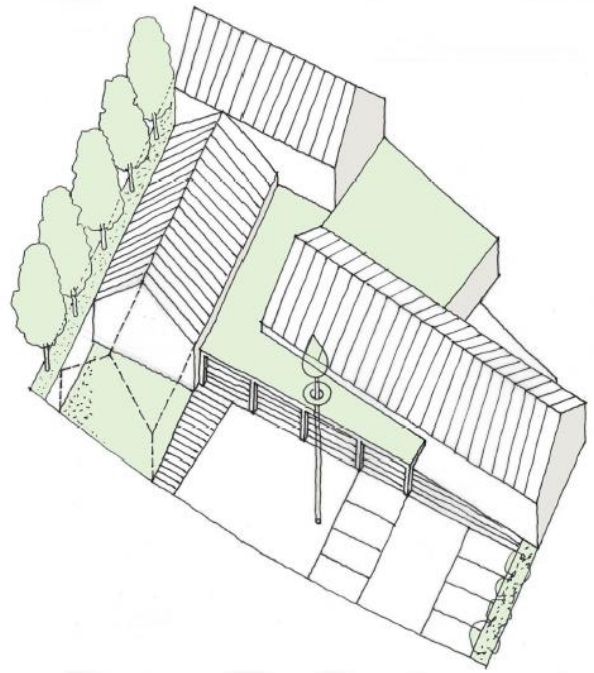


Abbildung 16: Skizze Außenansicht Dorfzentrum Meiseldorf (Gschwantner, 2017a)

Klein Meiseldorf 61

Bestand und Potential

Beim Objekt in Klein Meiseldorf 61 handelt es sich ebenfalls um einen alten Bauernhof, der sich nun im Besitz der Familie Piewald befindet. Das Objekt liegt inmitten von Klein Meiseldorf (Abbildung 17).

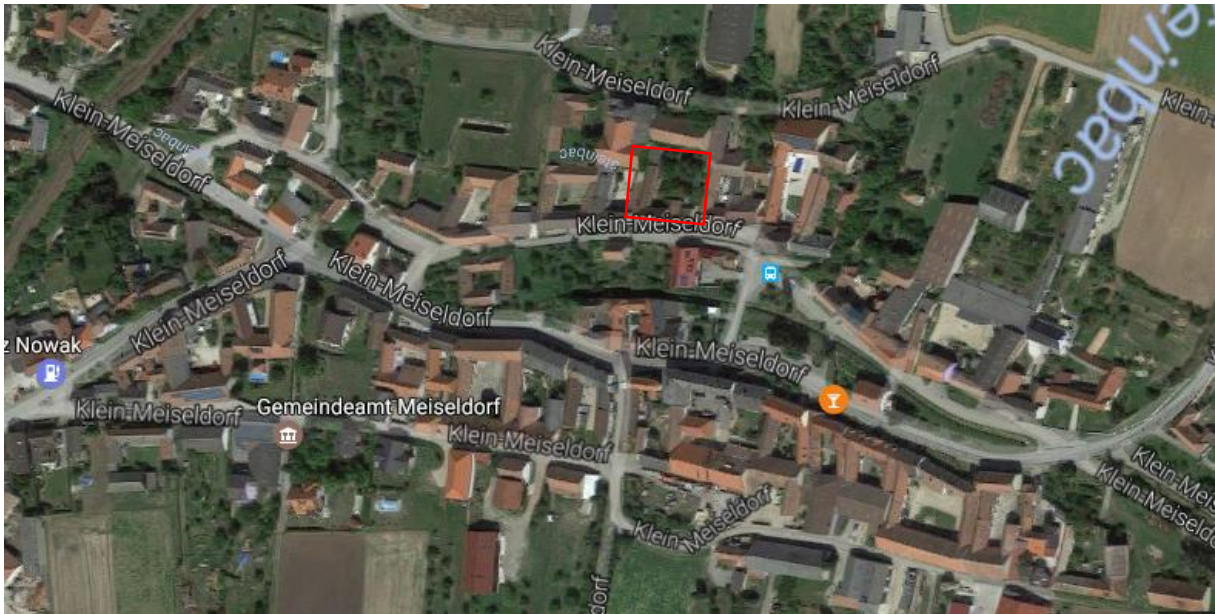


Abbildung 17: Lage des Objektes Klein Meiseldorf 61 im Ort (adaptiert nach Google Maps, 2017)

Konkret sieht das zu behandelnde Grundstück wie in Abbildung 18 dargestellt aus. Das Gebäude hat Straßenseitig eine verbaute Front. Es zieht sich auf der westlichen Seite des Grundstückes bis nach hinten durch. Im hinteren Teil des Grundstückes befindet sich ein weiterer Gebäudeteil, die ehemaligen Stallungen. Diese begrenzen am nördlichen Ende des Grundstückes den Freiraum, der somit zum Hof wird, welcher dicht mit Bäumen besiedelt und nach vier Seiten uneinsichtig ist.



Abbildung 18: Grundstück von Klein Meiseldorf 61 (Gschwantner, 2017b)

In Abbildung 19 ist die straßenseitige Fassade des Gebäudes zu sehen, die zwar den ortstypischen Charakter besitzt, aber bereits in einem eher desolaten Zustand ist.



Abbildung 19: Straßenseitig Ansicht des Objektes Klein Meiseldorf 61 (Foto: Mag. Gschwantner)

Das Haus soll in Zukunft einer ausschließlichen Wohnnutzung zugeführt werden, wobei die alte Bausubstanz so gut wie möglich erhalten bleiben soll.

Potentiale:

- Alte Bausubstanz
- Charme der alten Landwirtschaft
- Uneinsichtiger Hof/Garten

Herausforderungen

Die alte Bausubstanz erfüllt nicht die Ansprüche der Eigentümerfamilie an modernes Wohnen, daher ist eine Sanierung angedacht. Dabei soll das bestehende Mauerwerk so gut wie möglich erhalten und miteinbezogen werden. Der Hof ist sehr dunkel und es dringt nur wenig Licht ein, auch der Innenraum des Gebäudes ist eher dunkel, was von der Eigentümerfamilie negativ wahrgenommen wird. Hinter dem Längstrakt, der bis zum hinteren Teil des Grundstückes reicht ist am Nachbargrundstück ebenfalls ein Gebäude, hier sind keine Fenster bzw. Lichteinfallsmöglichkeiten anzubringen.

Herausforderungen:

- Alte Bausubstanz
- Dunkler Hof
- Lichtverhältnisse im Inneren des Gebäudes dunkel
- Nachbargebäude schließt im Westen an gesamten Trakt an

Möglichkeiten

Die neue Nutzung des Objektes war auch hier bereits im Vorhinein klar. Die Familie hat das Objekt für die Umsetzung einer Wohnnutzung erworben. Auf Basis von Gesprächen und der Besichtigung des Gebäudes am 23.02.2017 erstellte Architekt Gschwantner die in Abbildung 20 ersichtliche Skizze einer möglichen Wohnnutzung für die ehemalige Landwirtschaft in Klein Meiseldorf.

Um das ortstypische Bild zu erhalten wird der straßenseitige Trakt adäquat saniert. Der hofseitige Teil des Gebäudes wird durch einen Neubau ersetzt. Rechts auf der Skizze ist das Erdgeschoss inkl.

Garten und Freiflächen dargestellt. Die Einfahrt in den Hof erfolgt in der Mitte der Fassade. Auf der linken Seite (rötlich eingefärbt) befindet sich der Wohntrakt der sich über Erdgeschoss und ersten Stock erstreckt. Da an der westlichen Seite kein Einbau von Fenstern möglich ist erfolgt die Belichtung über die östliche Hofseite. Die Schlafräume wurden in den dunkelsten Räumen untergebracht. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche, also Räume die tagsüber aktiv genutzt werden befinden sich im hinteren Gebäudeteil, wo auch eine großflächige Öffnung hin zur Terrasse und Garten erfolgt. Dazu werden die meisten Bäume aus dem Hof entfernt um eine große Gartenfreifläche zu erhalten. Im ersten Stock werden noch weitere Zimmer und ein Badezimmer untergebracht. Auch hier erfolgt die Belichtung über die östliche Hofseite, daher befinden sich die Zimmer auch auf dieser Seite.



Abbildung 20: Skizze zur Umsetzung einer Wohnnutzung in Klein Meisdorf 61 (Gschwantner, 2017b)

Die Stallungen im hinteren Teil des Grundstückes bleiben bis auf weiteres erhalten. Familie Piewald war sehr dankbar über die Einschätzung von Hrn. Architekt Gschwantner, der vor allem für die Belichtung und den Erhalt der historischen Bausubstanz wertvolle Ideen einbringen konnte.

4.2.4 Ergebnisse zweiter Workshop

Am 24.02.2017 fand der zweite Workshop in Meisdorf statt. Anwesend waren die EigentümerInnen der Gebäude, die beraten wurden, der Dorferneuerungsverein, der Bürgermeister, GemeindevertreterInnen, die NÖ.Regional.GmbH und das Projektteam der Universität für Bodenkultur Wien. Hr. Bürgermeister Reisel eröffnete den Abend und übergab das Wort anschließend an die Vertreterin des Projektteams der Universität für Bodenkultur, welche nach einer kurzen Projektbeschreibung die Ergebnisse des letzten Workshops präsentierte. Anschließend berichteten die EigentümerInnen von den Ergebnissen der Begehung mit Hrn. Architekt Gschwantner. Fr. Piewald und ihre Familie wussten die Beratung von Hrn. Architekt Gschwantner sehr zu schätzen. Er brachte eine neue Perspektive in die Gestaltung der Räumlichkeiten. Die Ansprüche an den Wohnraum können durch das alte Mauerwerk teilweise nicht erfüllt werden, auch hier konnte Mag. Gschwantner wertvolle Inputs zu Erhalt, Abriss und Lichtkonzept im Altbau geben. Familie Piewald war dankbar für die Einschätzung der Realisierbarkeit ihrer Vorstellungen in dem Gebäude.

Bei dem Objekt in Gemeindebesitz war die Aufgabenstellung eine andere. Hier hat Hr.Architekt Gschwantner seine Perspektive für die Neugestaltung des multifunktionalen Dorfzentrumsgebäudes eingebracht, die die Gemeinde dankbar aufnahm.

Die Vorgehensweise des Projektes und vor allem die architektonischen Beratungen wurden als Impulsgeber für Weiterentwicklungen in der Gemeinde gelobt. Es hätten sich viel mehr EigentümerInnen für die Beratung melden können, die Hemmungen dies zu tun wurde in der sich daraus ergebenden, vermeintlich sozial erwünschten Verpflichtung zur Handlung gesehen. Unter diesem Aspekt wurde anschließend über die Verantwortung von ImmobilieneigentümerInnen diskutiert. Unter den Anwesenden herrschte Konsens darüber, dass Eigentum auch Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft mit sich bringt.

Ein großes Thema war die Finanzkraft der EigentümerInnen in der Region, die Sanierungsarbeiten hinauszögern oder verhindern kann. Leider konnten keine Wirtschaftsdaten auf Gemeindeebene gefunden werden um diese Aussage zu überprüfen.

Die Gemeinde ist sich einig über die Notwendigkeit eines Zentrums, das Begegnungen ermöglicht. Als Worst Case wurde das Bild eines Drohnenzentrums gezeichnet, von welchem aus Drohnen die Bevölkerung mit Gütern versorgen und kein zwischenmenschlicher Kontakt notwendig ist. Der Abend wurde genutzt um über das neue Dorfzentrum und die Vorgehensweise der Umsetzung zu reden. Dabei unterstützte die NÖ.Regional.GmbH die Gemeinde bei der Projektplanung, die im Zuge des Dorferneuerungsprozesses erfolgt.

Am Ende des Abends war ein Projektteam gebildet und ein Zeitplan für die Umsetzung erstellt.

4.2.5 Fazit

In Meiseldorf wurden 44 leerstehende Objekte in den vier Ortsteilen der Gemeinde Meiseldorf entdeckt. Dabei handelt es sich vorwiegend um Altbauten in und auch außerhalb der Ortszentren. Als Ursachen für den Leerstand wurden im ersten Workshop unter anderen der Sanierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten, die Nachfrage an Mietern (Qualität und Quantität) sowie die Förderpolitik im Wohnbaubereich genannt. Als mögliche Lösung wurde unter anderen die Ansprache von Zielgruppen und die passende Vermarktung, Aufzeigen von Best Practice Beispielen und Aufwertung der Immobilie durch Sanierung genannt. Danach wurde von den TeilnehmerInnen 15 Nutzungswünsche geäußert. Die EigentümerInnen der im Vorhinein angedachten Objekte hatten leider kein Interesse an einer Bauberatung. Die Gemeinde selbst hatte ein Grundstück mit einem alten landwirtschaftlichen Betrieb erstanden, welches für die Gemeinschaft als Zentrum genutzt werden sollte. Im Rahmen des Dorferneuerungsprozesses wurden Pläne für dieses Dorfzentrum entwickelt. Architekt Gschwantner beriet anschließend die Gemeinde hinsichtlich der baulichen Umsetzung der gewünschten Nutzungen. Ein weiteres Gebäude mit baulichen Herausforderungen hinsichtlich Belichtung erfuhr ebenfalls eine Bauberatung in Bezug auf eine Wohnnutzung. Beide Projekte haben eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit und werden vermutlich bald keine Leerstände mehr sein. Durch das Projekt und den Dorferneuerungsprozess wurde Bewusstsein für partizipative Prozesse und das Mitgestalten in der Gemeindepolitik bei den BürgerInnen gestärkt.

4.3 Waidhofen an der Thaya

Waidhofen an der Thaya ist die nördlichste Bezirksstadt Österreichs. Die Bevölkerung verzeichnete Zuwächse bis 2001, seitdem ist die Einwohnerzahl um 1,9% gesunken, die aktuelle Anzahl an Einwohnern beträgt 5637. Der Rückgang ist durch eine verminderte Geburtenrate sowie weniger Zuwanderung verursacht, in den Jahrzehnten davor konnte der Geburtenrückgang durch Zuwanderung ausgeglichen werden (Statistik Austria, 2016d). Der Altersdurchschnitt beträgt 44,95 Jahre (Statistik Austria, 2014b).

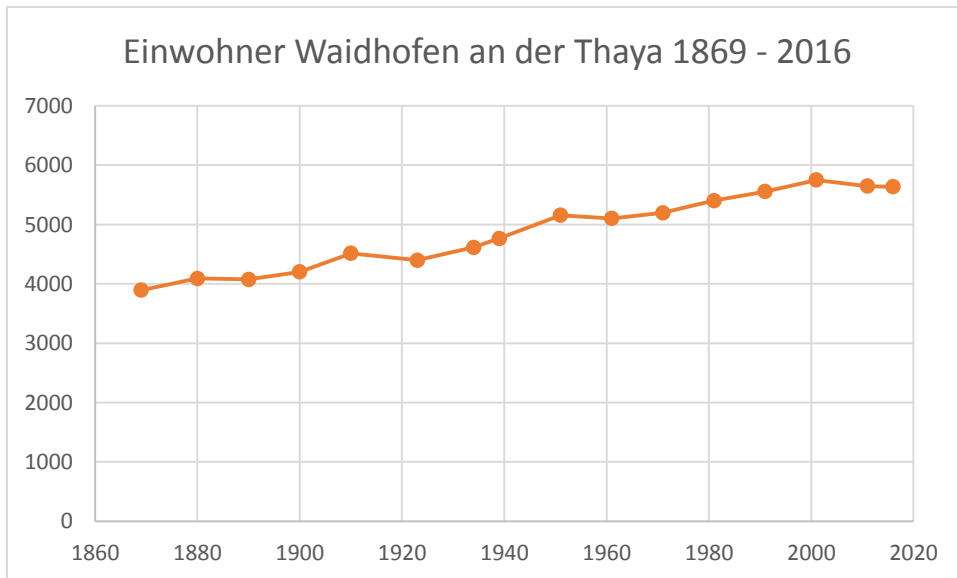


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Waidhofen an der Thaya seit 1869 (Statistik Austria, 2016d)

50,7% der Bevölkerung sind erwerbstätig und zwar vor allem in den Sektoren Herstellung von Waren (18,6%), Gesundheits- und Sozialwesen (15%) und im Handel (12,4%) (Statistik Austria, 2014c). Im Jahr 2011 gab es 2181 Gebäude in der Stadt, von denen 1878 für Wohnzwecke gewidmet waren.

4.3.1 Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte

Die Leerstandserhebung konzentriert sich auf das Stadtzentrum rund um den Hauptplatz. Es wurden 60 leerstehende Objekte identifiziert, die Lage dieser Objekte ist in Abbildung 22 ersichtlich.

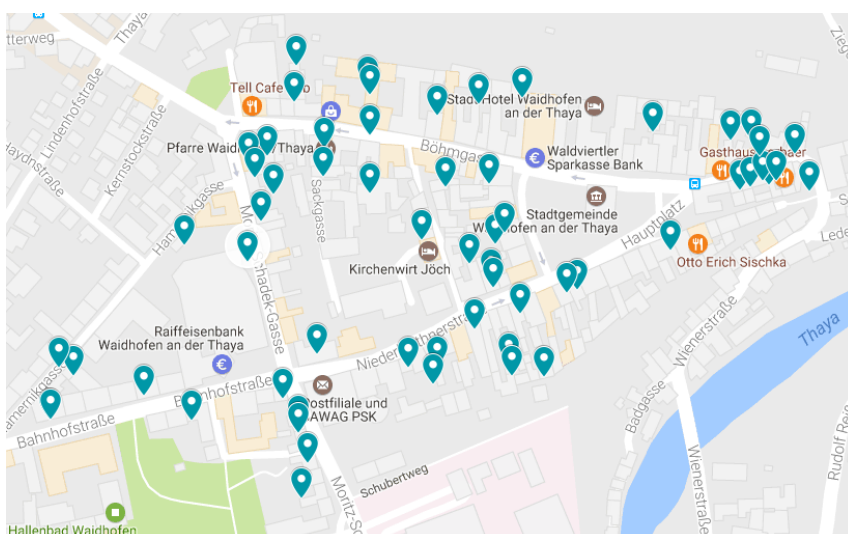


Abbildung 22: Leerstände der Stadt Waidhofen an der Thaya im August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017)

Vor allem die Geschäftsflächen in der Zentrumszone verzeichnen eine hohe Leerstandsquote. Der historische Stadtkern ist von mittelalterlichen Gebäuden geprägt. Die alte Stadtmauer existiert zum Teil noch und beeinflusst die Baumöglichkeiten des Stadtkernes. Auch hier wurden in Kooperation mit der Gemeinde und der NÖ.Regional.GmbH Gebäude mit langem Leerstand sowie potentiell kooperativen EigentümerInnen ausgewählt (Tabelle 7).

Tabelle 7: Teilnehmende EigentümerInnen und ihre Objekte (eigene Darstellung)

Adresse	Haus-Nr.:	Kat.-Gemeinde:	Eigentümer
Pulverturm	GS: 110	Waidhofen	Halpin/ Rainer Kirchhofer
Hauptplatz	5	Waidhofen	Doris Bednar
Niederleuthnerstraße	9	Waidhofen	Hr. Waldmann
Moritz Schadekgasse	16	Waidhofen	Markus Mader
Niederleuthnerstraße	21	Waidhofen	Familie Biedermann

Die EigentümerInnen dieser Gebäude wurden persönlich über das Projekt informiert und, sowie alle ImmobilieneigentümerInnen des Stadtzentrums, zum ersten Workshop in der Gemeinde eingeladen.



Abbildung 23: Ausgewählte Leerstände im Stadtzentrum von Waidhofen an der Thaya (adaptiert nach Google Maps, 2017)

Abbildung 23 zeigt die Lage der Objekte im Stadtzentrum von Waidhofen an der Thaya, erkennbar an den grünen Pins. Nach der Bereiterklärung der EigentümerInnen zur Teilnahme am Projekt und der Bauberatung wurden die Pläne der Immobilien an Architekt Gschwantner übermittelt und Begehungstermine vereinbart.

4.3.2 Erster Workshop in Waidhofen an der Thaya

Das Interesse an der Thematik ist in der Gemeinde sehr groß und so folgten viele ImmobilieneigentümerInnen aus dem Stadtzentrum der Einladung zum ersten Zusammentreffen. Fünf EigentümerInnen hatten Interesse an dem Projekt teilzunehmen, Nutzungskonzepte zu überlegen und eine Beratung des Architekten in Anspruch zu nehmen.

TeilnehmerInnen des Workshops:

Gemeinde Waidhofen: Mag. Thomas Lebersorger
Gerhard Streicher
35 BürgerInnen
Wohnen im Waldviertel: Mag. Nina Sillip
NÖ.Regional.GmbH: DI Josef Strummer
Univ. f. Bodenkultur Wien: DI Andrea Lösch

Was sind die Gründe für Gebäudeleerstand?

Infrastruktur

Die Reise mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu den Ballungszentren ist vor allem am Wochenende sehr umständlich und zeitintensiv.

Bau des Einkaufszentrums

Unweit des Ortszentrums hat ein Fachmarktzentrum eröffnet, welches die Kaufkraft aus dem Zentrum abzieht. Einige Geschäftsleute haben auch ihr Unternehmen dorthin verlegt.

Mieter entsprechen nicht den Anforderungen

VermieterInnen wünschen sich MieterInnen mit sicherem Einkommen. Mindestsicherung zählt für sie hier nicht dazu, da diese nicht einklagbar ist. Finanziell schwache MieterInnen können manchmal weder Kautions- oder Ablöse aufbringen.

Mietrecht

Das Mietrecht erschwert die Entledigung eines nicht zahlenden Mieters.

Fehlendes Marketing

Es gibt kein Konzept und kein Marketing für das Zentrum.

Ausbau des Einkaufszentrums

Der Ausbau des Einkaufszentrums soll gestoppt werden, da damit eine Verschlimmerung der Situation im Zentrum befürchtet wird.

Keine Nachfrage

Es gibt in der Innenstadt keine Nachfrage nach Geschäftslokalen.

Denkmalschutz

Die Auflagen des Denkmalschutzes sind zu streng, die Renovierung ist deswegen nicht leistbar.

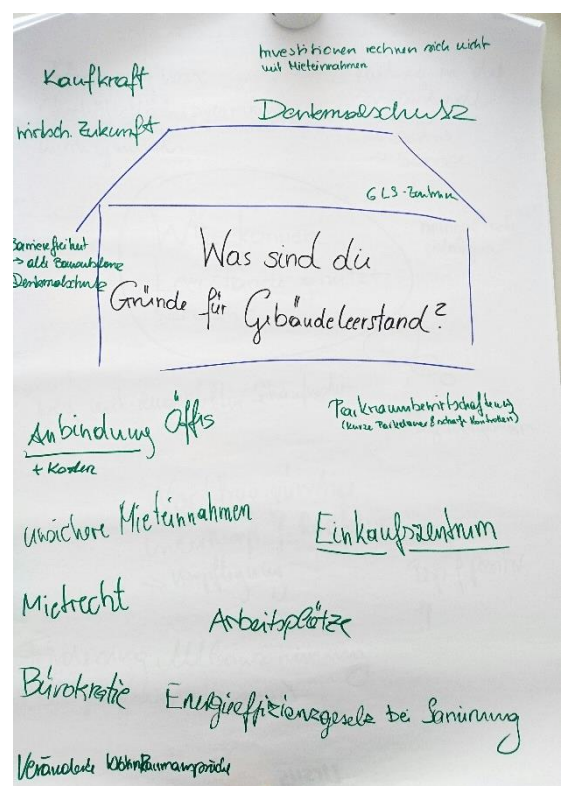


Abbildung 24: Mitschrift der Diskussion über die Gründe von Gebäudeleerstand in Waidhofen an der Thaya (eigene Darstellung)

Möglichkeiten und Nutzungsideen aufzeigen

Die BürgerInnen von Waidhofen brauchen etwas Inspiration zur Innovation. Welche Ideen gibt es bereits? Was funktioniert wo anders und was können sie von anderen Städten lernen?

Energieeffizienzgesetz erschwert Sanierung

Die Stadtmauer mit drei Meter kann nicht mehr effizient gestaltet werden. Die Auflagen sind als Privatperson nicht umsetzbar.

Instandhaltung der alten Bausubstanz ist aufwendig

Viele scheuen die aufwendige Instandhaltung wegen der Kosten. Es bräuchte Förderung von Sanierungen und ein lockern der Auflagen bei der Sanierung.

Anforderungen an moderne Geschäftsflächen nicht gegeben

Barrierefreiheit ist nicht gegeben und es ist kostspielig diese herzustellen. Die Auflagen sind streng und Lösungen teuer. Ein Neubau ist billiger als die Renovierung der alten Häuser.

Wie können Leerstände genutzt werden?

Synergien mit Radweg nutzen

Der geplante Radweg kann neues Publikum anlocken. Die Radfahrer brauchen Infrastruktur wie Beherbergung und kulinarische Verköstigung. Auch ein Reparaturservice wäre eine gute Idee.

Schaufenstergestaltung für leere Geschäftsflächen

Die Schaufenster der Leerstände im Ortszentrum könnten vom Museum oder KünstlerInnen als Ausstellungsfläche genutzt werden.

Turm in der Stadtmauer

Der Turm ist denkmalgeschützt und die Sanierung aufwendig. Der Eigentümer ist jedoch interessiert etwas zu machen, z.B. einen Veranstaltungsort oder etwas für Radfahrer. Es gibt bereits Baupläne.

Förderung von Altbausanierungen

Durch die gezielte Förderung von Altbausanierungen würden mehr EigentümerInnen dazu ermutigt werden. Die Energieeffizienzkriterien der derzeitigen Förderung werden von den TeilnehmerInnen als unrealistisch für den Altbau bezeichnet.

Best Practice Beispiele

Durch das Zeigen von Best Practice Beispiele könnte andere EigentümerInnen ermutigt und motiviert werden ihre eigene Immobilie zu entwickeln.

Niedrigere Mieten verlangen

Manche TeilnehmerInnen denken, dass die Mietpreise im Stadtzentrum zu hoch sind. Durch eine Verminderung könnten wieder MieterInnen für die leerstehenden Geschäftsflächen gefunden werden.

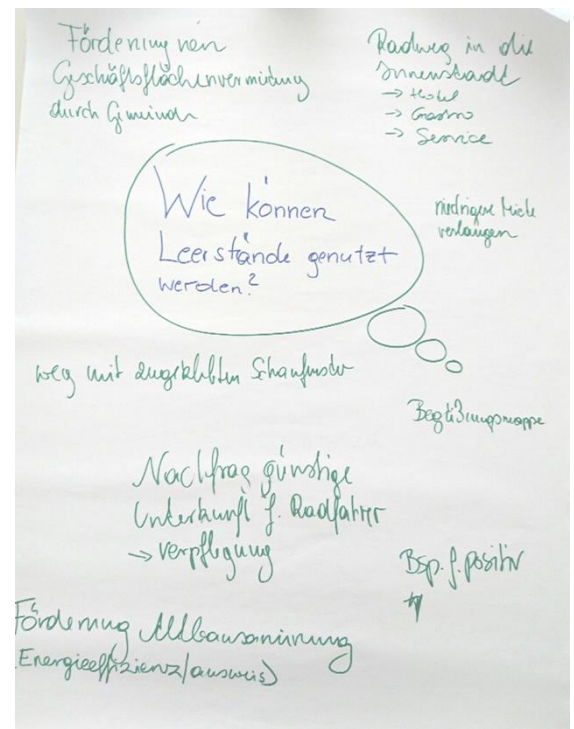


Abbildung 25: Mitschrift der Diskussion über Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Waidhofen an der Thaya (eigene Darstellung)

Förderung von Geschäftsflächen durch Gemeinde

Die Gemeinde könnte die Vermietung von Geschäftsflächen im Stadtzentrum fördern, z.B. durch einen Mietzuschuss.

Innenstadtradweg

Der Thayatalradweg oder ein Ableger davon könnte an die Innenstadt angebunden werden. Die Radtouristen bringen Kaufkraft für Gastronomie, Unterbringungsbetriebe und Radwerkstätten.

Weiters wurden noch folgende Fragen diskutiert:

Wie ist die Lage in Waidhofen zurzeit?

Leere Geschäftsflächen im Zentrum

Im Zentrum gibt es viele Leerstände, vor allem Geschäftsflächen sind betroffen. Es gibt dadurch viele leere Schaufenster, welche einen verlassenen Eindruck vermitteln. Früher war in jedem Haus ein Geschäft.

Wohnungen

Wohnraum wird gut nachgefragt. Es ist schwer eine gute Wohnung zu finden.

Was braucht es um den Ortskern zu erhalten/beleben?

Frauen als Zielgruppe ansprechen

Frauen gehen gerne einkaufen und sind wichtige Konsumentinnen der örtlichen Betriebe. Daher sollte im Ortszentrum ein auf Frauen ausgerichteter Branchenmix vorhanden sein (Cafés, Bekleidung, Drogerie, ...)

Parkraumbewirtschaftung

Die Parkraumbewirtschaftung ist zu streng.

Frequenz des Einkaufszentrums nutzen

Das EKZ zieht viele Menschen an, die Frage ist ob und wie diese Menschen ins Zentrum gelockt werden können.

Wirtschaftlich starke KonsumentInnen

KonsumentInnen sichern das Bestehen und die Ansiedelung von Betrieben. Es werden Arbeitsplätze benötigt um die Wirtschaftsleistung in Waidhofen zu erhöhen.

Anbindung und Straßenausbau

Die Verbindung zu andern Städten und der Ausbau der Straßen würde die Erreichbarkeit von Waidhofen erhöhen und damit die Attraktivität erhöhen.

Ausbau öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr nach Wien und in andere Städte sollte ausgebaut werden.

Vergünstigung des öffentlichen Verkehrs

Eine Vergünstigung der öffentlichen Verkehrsmittel würde das Pendeln in Ballungsräume erleichtern und Zuzug fördern sowie Abwanderung aufhalten.

Stärken erkennen

Die Stärken der Stadt erkennen und diese weiter ausbauen. Überlegen welche Zielgruppe diese Stärken schätzt und diese gezielt ansprechen.

Elektromobilität

Waidhofen hat eine hohe Dichte an Elektrofahrzeugen, dies könnte irgendwie genutzt werden.

Günstige Unterkünfte unter vier Sterne

Es herrscht ein Mangel an günstigen Unterkünften im drei Sterne Bereich.

Auslagerung von Dienstleistungen

Die Gästebetreuung von Ferienwohnungen könnte ausgelagert werden, wenn der/die InhaberIn dies nicht übernehmen möchte.

E-Mobilität

Förderung von E-Bikes am Radweg (Thayaradweg) mit Aufladestationen etc.

Welche Entwicklungen zeichnen sich in Waidhofen ab?

Radweg Thayatalrunde

Radweg wird bald fertiggestellt und eröffnet, dadurch erhofft sich Waidhofen eine Zunahme an Radtouristen.

Zusammenfassung

In Waidhofen gibt es vor allem in den Geschäftsflächen im Innenstadtbereich Leerstand. Die Ursachen dafür sind mannigfaltig. Das Thema Ortskernbelebung ist ein brennendes Thema. Neue Ideen für die Nutzungen der leeren Geschäftsflächen sind gefragt. Es wurde viel über Hemmnisse gesprochen und versucht über Nutzungen nachzudenken. Ein Patentrezept gibt es nicht, es benötigt Arbeit seitens der Gemeinde und seitens der EigentümerInnen. Dem Radtourismus wird in Waidhofen Entwicklungspotential zugeschrieben. Als Nische werden vor allem Gastronomen, Unterbringungsbetriebe und Radwerkstätten davon profitieren können. Im Anschluss an den Workshop fanden sich fünf EigentümerInnen, die sich für eine Beratung durch Architekt Gschwantner interessierten.

4.3.3 Ergebnisse Bauberatung

Am 19. Jänner fand in Waidhofen an der Thaya die Begehung und Beratung durch Architekt Gschwantner statt. Im Anschluss wurde der zweite Workshop mit den EigentümerInnen und VertreterInnen der Gemeinde abgehalten um die Ergebnisse der Begehung zu besprechen.

Pulverturm

Bestand und Potential

Der Pulverturm ist Teil der historischen Befestigungsanlage in Waidhofen an der Thaya und steht unter Denkmalschutz. Wie in Abbildung 26 erkannt werden kann gibt es keine Straße die zum Gebäude führt, er ist nur über einen Weg erreichbar. Der Turm befindet sich direkt hinter dem neuen Stadthotel am Stadtplatz von Waidhofen. Er ist im Besitz der Halpin GmbH, die den Turm gerne nutzen und umbauen möchte. Das außergewöhnliche Ambiente legt eine Nutzung als Veranstaltungsraum nahe.

Da es sich bei dem Turm um eine ehemalige Wehranlage handelt, sind bis auf ein paar Schießcharten keine Öffnungen in der Außenwand, die eine Belichtung ermöglichen. Abbildung 27 zeigt den Turm aus verschiedenen Perspektiven, die die Lichtsituation im inneren des Turmes vorstellbar machen. Die Belichtung sollte bei den Überlegungen zur neuen Nutzung miteinbezogen werden und kann auch Vorteile bringen. Der Turm verfügt über vier Geschosse, die über Treppen miteinander verbunden sind. Gut zu erkennen ist auch die historische Steinfassade bzw. Mauerwerk das links und rechts in die Stadtmauer übergeht und so in die ehemalige Wehranlage integriert ist. Auch die Zufahrtssituation ist gut zu erkennen.



Abbildung 26: Lage des Pulverturms in Waidhofen an der Thaya (Gschwantner, 2017c)



Abbildung 27: Ansichten des Pulverturms in Waidhofen an der Thaya (Foto: Mag. Gschwantner)

Potentiale:

- Zentrale Lage
- Historische Bedeutung
- Einzigartigkeit des Objekts
- Belichtungssituation
- Massive Bauweise

Herausforderungen

Der Pulverturm ist als Teil der Wehranlage denkmalgeschützt und darf nur unter gewissen Auflagen verändert werden. Dadurch entstehen Einschränkungen in der baulichen Umsetzung neuer Nutzungsideen. Weiters dringt Tageslicht nur durch die Schießscharten in das Innere des Turmes, dadurch entsteht tagsüber eine dunkle Atmosphäre im Innenraum, was aber auch, je nach Nutzung, als Vorteil gesehen werden kann, zum Beispiel für Filmaufführungen oder andere Lichtspiele, die im Turm angeboten werden. Der Turm ist nur über einen Weg zu erreichen, es gibt keine Straße die hinführt. Falls wie geplant Veranstaltungen dort stattfinden sollen, müsste die Parkplatzsituation überdacht und mit der Gemeinde abgestimmt werden. Wie in den Plänen in Abbildung 28 ersichtlich sind die Mauern sehr dick, was hinsichtlich Beheizung im Winter bzw. generell bei der Erstellung eines Energiekonzeptes für den Turm miteinzubeziehen ist.

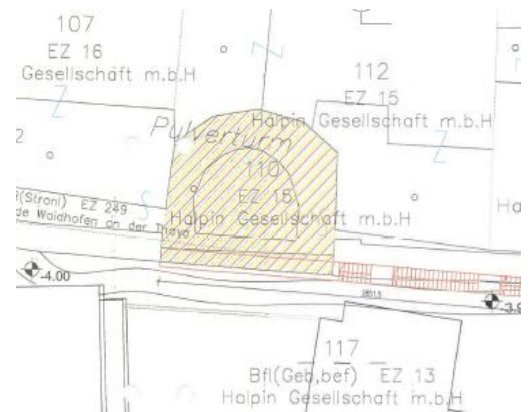


Abbildung 28: Plan Querschnitt Pulverturm (Gschwantner, 2017c)

Herausforderungen:

- Denkmalsschutz
- Belichtungssituation
- Zufahrt und Parken
- Mauerwerk
- Energieeffizienz/Beheizung

Möglichkeiten

Es wurden bereits Pläne erstellt um den Turm wieder zu beleben (Abbildung 29). Auf den verschiedenen Ebenen sind unterschiedliche Nutzungen angedacht. Das Erdgeschoss soll als Veranstaltungsraum genutzt werden, aber auch andere Ideen stehen im Raum. In den Obergeschossen ist eine Wohneinheit geplant. Das Schlafzimmer inkl. Sanitärräume befindet sich im ersten OG, der Wohnraum im zweiten OG des Pulverturms und gemeinsam verfügen sie über eine Fläche von 53 m². Auch im dritten Obergeschoss, das mit insgesamt 55m² auf Grund der geringeren Mauerstärke großzügiger gehalten ist als die darunterliegenden Räume, befindet sich eine Wohneinheit mit einem Schlafzimmer, Wohnzimmer und Sanitärbereich.



Abbildung 29: Auszug aus den genehmigten Einreichplänen des Pulverturms in Waidhofen an der Thaya (Gschwantner, 2017c)

Der hier gezeigte Entwurf wurde bereits eingereicht und baurechtlich genehmigt. Alleine die Umsetzung steht noch aus. Hier wird eine Kooperation mit der Gemeinde, auch hinsichtlich Anbindung des Grundstückes an das Straßennetz, angedacht. Beim zweiten Workshop gab die Gemeinde bekannt, dass für das Areal rund um den Pulverturm, unter Einbeziehung der ansässigen GrundstückseigentümerInnen, ein Nutzungskonzept entstehen soll.

Hauptplatz 5

Bestand und Potential

Das Gebäude am Hauptplatz 5 befindet sich, wie der Name bereits verrät und Abbildung 30 zeigt, mitten am Hauptplatz von Waidhofen an der Thaya, schräg gegenüber vom Rathaus. Wie die meisten Gebäude hier, ist auch dieses Haus ein Altbau. Die vorhandenen Pläne zeugen von Umbauarbeiten in verschiedenen Jahren, die ältesten sind 1915 datiert und umfassen kleine Veränderungen im Erdgeschoss und im ersten Stock. Der letzte Umbau war eine Mauerung des Obergeschosses im Jahr 1961. Der Zustand des



Abbildung 30: Lage des Objektes Hauptplatz 5 am Stadtplatz in Waidhofen an der Thaya (Gschwantner, 2017d)

Gebäudes wurde von Architekt Gschwantner als durchschnittlich eingeschätzt.

Zum Hauptplatz hin befindet sich im Erdgeschoss ein Geschäftslokal, welches leer steht. Im übrigen Gebäude wäre eine Wohnnutzung möglich, diese Räumlichkeiten stehen aber ebenfalls leer. Hinten grenzt das Grundstück an die Stadtmauer. Bei etwaigen Umbauten ist abzuklären inwiefern hier auf den Denkmalschutz eingegangen werden muss. Die Eigentümerin denkt daran, Teile im südlichen Bereich des Grundstückes zur Eigennutzung als Wohnung zu adaptieren. Beim zweiten Workshop gab sie bekannt, dass sie sich auch vorstellen könnte zwei Wohnungen hineinzubauen. Eine Generalsanierung des Gebäudes ist für sie ohne Unterstützung der öffentlichen Hand nicht vorstellbar. Die Wiederbelebung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss ist sehr erwünscht, das Finden von zuverlässigen, langfristigen Mietern gestaltet sich jedoch als schwierig.



Abbildung 31: Ansicht Gebäude Hauptplatz 5 (Foto: Mag. Gschwantner)

Potentiale:

- Lage am Hauptplatz
- Geschäftsflächen im Erdgeschoss
- Wohnnutzung im restlichen Gebäude möglich
- Fensterflächen nach Süden ermöglichen attraktives Wohnen
- Mischnutzung von Arbeiten und Wohnen
- Zufahrt und Parken

Herausforderungen

Bei der Begehung wurde vom Architekt Gschwantner festgestellt, dass Umbauten und Umnutzungen nur mit erheblichen Aufwand möglich sind, da die Bausubstanz und die Außenabschlüsse in keiner Weise den bestehenden Normen entsprechen. Im Erdgeschoss könnte es zu baurechtlichen Problemen hinsichtlich des Lichteinfalls kommen. Die Eigentümerin ist über 60 Jahre alt und hat keine Erben, daher ist die Motivation eine Sanierung an dem Gebäude durchzuführen und diese Investitionen zu tätigen sehr gering. Sie kann sich aber vorstellen mit Unterstützung der öffentlichen Hand zwei Wohnungen im hinteren Teil des Gebäudes herzurichten. Die Vermietung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss ist schwierig, da Unternehmen z.B. der Einzelhandel große Verkaufsflächen nachfragen, die hier nicht gegeben sind.

Herausforderungen:

- Großer Sanierungsbedarf
- Finanzierung der Sanierung
- Belichtung im Erdgeschoss
- Vermietung der Geschäftsflächen im Erdgeschoss (mangelnde Nachfrage)
- Wertverlust des Gebäudes mit der Zeit

Möglichkeiten

Die Vorstellungen über die Nutzung des Gebäudes waren zum Zeitpunkt der Begehung seitens der Eigentümerin noch sehr unkonkret. Ziel der Beratung war es gemeinsam mit der Eigentümerin das Objekt zu besichtigen und mögliche Potentiale zu erkennen, daher wurde auch kein Entwurf für dieses Gebäude von Architekt Gschwantner angefertigt.

Die Schaffung von zwei Wohneinheiten im hinteren Teil des Gebäudes ist für die Eigentümerin vorstellbar und laut Architekt auch realistisch umsetzbar. Die ideale Lösung für das Gebäude wäre jedoch eine Generalsanierung, was für die Eigentümerin alleine finanziell nicht umsetzbar ist. Die Geschäftsflächen sollen bestehen bleiben und Mieter gefunden werden. Da sich in Waidhofen der Einzelhandel Richtung Einkaufszentrum Thayapark verlagert hat, ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Stadtzentrum gesunken. Hier ist ein ganzheitliches Konzept mit dem Umgang von leerstehenden Geschäftsflächen im Ortszentrum in Waidhofen gefragt. Auch eine finanzielle Unterstützung seitens der öffentlichen Hand für die Sanierung des Objektes könnte hilfreich sein. In Anbetracht der Kinderlosigkeit der Eigentümerin und der offenen Frage der Erbschaft könnte hier vielleicht ein Vertrag verhandelt werden, der für beide Seiten attraktiv ist und das Gebäude nachhaltig wiederbelebt. Ein immer wiederkehrender Punkt in der Diskussion war die Belebung des Stadtzentrums und die damit einhergehende Motivation zur Investition der EigentümerInnen in Waidhofen an der Thaya.

Niederleuthnerstraße 9

Bestand und Potential

Das Gebäude ist nur neun Meter breit, dafür aber etwa 70-90 Meter tief. Ursprünglich war es eine zweigeschossige Fabrikanlage (Weberei), in der auch Wohnungen und Büroräume untergebracht waren. Die ursprüngliche Substanz ist etwa 500 Jahre alt. Daher wurde das Gebäude im Lauf der Zeit auf verschiedenste Art und Weise genutzt. Es befindet sich in der Niederleuthnerstraße, welche direkt zum Hauptplatz führt. Hinter dem Grundstück befindet sich die historische Stadtmauer.

Hr. Waldmann hat das Gebäude vor 12 Jahren gekauft. In Absprache mit der Gemeinde wurden Pläne für die Umgestaltung ausgearbeitet. Geplant war eine Entkernung und die Schaffung moderner Wohn- und Geschäftsflächen. Der Einspruch des Denkmalamtes konnte nach dreijährigem Prozess abgewehrt werden, nach dem Versagen der Landesförderung wurde das Projekt eingefroren. Die Familie entschied sich dann dieses Projekt in einer lockeren Struktur im Stadtgebiet als Neubau zu realisieren. Es stand zwischenzeitlich zum Verkauf, konnte aber nicht zu den gewünschten Konditionen veräußert werden, befindet sich daher noch im Besitz der Familie Waldmann und steht nach wie vor leer. Vom Eigentümer wurde besonders das warme und witterungsgeschützte Mikroklima im Innenhof als positive Eigenschaft des Objektes hervorgehoben. Weiters wurde bei der Begehung über den Vorteil einer Zusammenlegung mit einem angrenzenden Objekt gesprochen, damit könnte die Fläche und die Anzahl der Nutzungsmöglichkeiten erhöht werden.



Abbildung 32: Satellitenbild der Niederleuthnerstraße 9 (Gschwantner, 2017e)



Abbildung 33: Straßenansicht der Niederleuthnerstraße 9 (Foto: Mag. Gschwantner)

Potentiale:

- Lage in Zentrumsnähe
- Interessante Architektur und Geschichte
- Warmer und ruhiger Innenhof im Stadtzentrum
- Erwerb eines Nachbarhauses – neues Konzept

Herausforderungen

Nach dem jahrelangen Prozess und dem Versagen der Landesförderung flammt nun die Motivation des Eigentümers zur Verwertung des Objektes wieder auf. Das Gebäude ist baufällig und eine Entkernung bzw. ein Abriss notwendig. Die Größe und Form des Grundstückes verlangen nach einer maßgeschneiderten



Abbildung 34: Hofansicht der Niederleuthnerstraße 9 (Foto: Mag. Gschwantner)

Projektentwicklung. Dementsprechend werden sich die Kosten des Projektes gestalten, eine umfassende und nachhaltige Finanzierung ist gefragt um die Wirtschaftlichkeit des Projektes zu gewährleisten.

Herausforderungen:

- Großer Sanierungsbedarf/Entkernung notwendig
- Finanzierung des Bauvorhabens
- Motivation des Eigentümers
- Schmales Grundstück
- Projektentwicklung für das Grundstück

Möglichkeiten

Auch hier ist sich der Eigentümer noch unsicher welche Nutzung das Gebäude in Zukunft haben könnte. Laut Architekt Gschwantner bietet sich eine Mischung aus Wohn- und Büroräumen an. Der Zukauf des angrenzenden Grundstückes könnte neue Möglichkeiten bieten. Durch die gemeinsame Begehung und die Besprechung dieser im zweiten Workshop konnte neue Motivation geweckt werden. Auch eine mögliche Kooperation mit der Gemeinde hinsichtlich Investorensuche/Immobilienentwickler wurde angesprochen.

Moritz Schadekgasse 16

Bestand und Potential

Die Schadekgasse 16 befindet sich unmittelbar an der Zufahrt zum Stadtzentrum Waidhofen. Wie sich auf dem Satellitenbild in Abbildung 35 erkennen lässt, ist das Gebäude und das Grundstück mit 12x5 Meter sehr klein. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus und ein Schuppen, es ist kein Garten vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, ein Zimmer und ein Gang, im Obergeschoss ebenfalls eine Küche ein Zimmer und Sanitäranlagen. Bei der Begehung am 19.01.2017 wurde von Architekt Gschwantner der schlechte bauliche Zustand des Objektes festgestellt. Der Aufgang ins Obergeschoss ist baubehördliche nicht zulässig und auf Grund der Grundstücksgröße nicht anders zu entwickeln. Außerdem ist das Erdgeschoss durchfeuchtet, was die Qualität der Bausubstanz zunehmend verschlechtert. Von einer Renovierung des Gebäudes rät Architekt Gschwantner ab. Das Grundstück ist auf Grund der Größe und Einbettung in die Nachbarschaft schwierig zu verwerten, deshalb rät er zu einem Neubau um auf die Gegebenheiten optimal und modern eingehen zu können. Denkbar wäre der Bau einer Einliegerwohnung.



Abbildung 36: Straßensicht Schadekgasse 16 (Foto: Mag. Gschwantner)

Abbildung 35: Satellitenbild des Gebäudes in der Moritz Schadekgasse 16 (Gschwantner, 2017f)

Potentiale:

- Zentrale Lage
- Neubau einer Einliegerwohnung

Herausforderungen:

- Bausubstanz nicht mehr erhaltenswert
- Fläche sehr klein (60m²)
- Kein Garten/Freifläche vorhanden

Niederleuthnerstraße 21

Bestand und Potential

Das Objekt in der Niederleuthnerstraße 21 befindet sich in der Einfahrt zum Stadtzentrum Waidhofen. Es umfasst das Erdgeschoss und ein Obergeschoss. Im vorderen Bereich des Erdgeschosses befindet sich eine Geschäftsfläche mit Schaufenstern, die zurzeit als Werbefläche für einen Steinmetz genutzt werden. Es gibt einen „Neubauteil“ aus den 60er Jahren, der von den Eigentümern sporadisch genutzt wird. Die Wohnfläche beträgt 180m² und die Geschäftsfläche 160m² zusätzlich bietet eine Dachterrasse Zugang ins



Abbildung 37: Satellitenbild Niederleuthnerstraße 21 (Gschwantner, 2017g)

Freie. Von SReal wurde das Gebäude auf 190 000 € geschätzt.

Wie auf Abbildung 37 erkannt werden kann, weist das Grundstück einen Bebauungsgrad von nahezu 100% auf und auch die benachbarten Gebäude sind direkt angebaut. Daraus ergibt sich eine sehr schwere Belichtungssituation, wie Hr. Architekt Gschwantner bei der Begehung feststellte. Das Objekt braucht einen Bauträger, der das Objekt als Ganzes verwertet, da es sich nicht in mehrere Einzeleinheiten aufsplitten lässt.

Potentiale:

- Zentrale Lage
- Große Wohn- und Geschäftsfläche
- Dachterrasse
- Ortstypische Fassade

Herausforderungen

- Belichtung
- Aufteilung der Räume in mehrere Einheiten
- Kein Garten
- Barrierefreiheit nur im Erdgeschoss realisierbar

Möglichkeiten

Das Elternheim der beiden Eigentümer wird nicht benötigt, da beide Eigenheime besitzen. Sie wünschen sich Käufer zu finden die das Haus stadtbildgerecht renovieren und den Charakter des Hauses beibehalten. Denkbare Nutzungen für das Erdgeschoss wären Arztpraxis bzw. Gemeinschaftspraxis, ein Kulturzentrum oder Büros für JungunternehmerInnen. Die Gemeinde bietet Unterstützung beim Finden eines Käufers bzw. Mieters. Die Nutzung des ganzen Objektes als Wohnhaus wäre auch möglich, ein Manko ist der fehlende Garten. Ausdrücklich nicht erwünscht ist der Abriss und Neubau eines ortsuntypischen Gebäudes.



Abbildung 38: Straßenansicht
Niederleuthnerstraße 21
(Foto: Mag. Gschwantner)

4.3.4 Ergebnisse zweiter Workshop

Am 19.01.2017 fand der zweite Workshop im Gemeindesaal in Waidhofen an der Thaya statt. Anwesend waren die EigentümerInnen der Objekte, welche einer Beratung erhalten haben, GemeindevertreterInnen, die NÖ.Regional.GmbH und das Projektteam der Universität für Bodenkultur Wien. Wie auch in den anderen Gemeinden fand eine kurze Präsentation der Ergebnisse aus dem ersten Workshop statt. Danach berichtete Architekt Gschwantner und die LeerstandseigentümerInnen von den Begehungen der Objekte. In der Diskussion wurden nochmals hemmende Herausforderungen besprochen, die die einer Wiedernutzbarmachung im Weg stehen.

Finanzierung ist ein wichtiges Thema, vor allem die Kinderlosigkeit einer Eigentümerin wurde von ihr oft thematisiert, da ihre Motivation etwas zu hinterlassen dadurch geschmälert ist. Der Nutzen ihrer Ausgaben bezieht sich nur auf sie, daher will sie keine langfristigen Investments mehr tätigen. Daraus kann gesehen werden, dass Erben bzw. Kinder wichtig für eine Zukunftsperspektive sowie das Investment in diese sind. Die Eigentümerin wünscht sich daher auch Unterstützung für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen von der Gemeinde und zwar in der Höhe von 50% der Gesamtsumme.

Eine weitere Forderung der EigentümerInnen war ein Ausbau der Subventionen von Altbausanierungen, diese würden weitere Flächenversiegelungen eindämmen und zur Belebung der Innenstadt beitragen. Die Nutzung der Leerstände als Wohnraum scheint den TeilnehmerInnen am effektivsten. Dadurch könnte das Stadtzentrum auch für den Handel wieder attraktiver werden. Das

gilt vor allem für denkmalgeschützte Häuser, die oft nur sehr kostenintensiv renoviert werden können. Leuchtturmprojekte und Kümmerer könnten positive Stimmung und Motivation erzeugen. Die TeilnehmerInnen wünschen sich eine Kommunikation von Best Practice Beispielen.

Zwei EigentümerInnen haben sich zum Verkauf ihrer Gebäude entschieden, da sie selbst keinen Gebrauch von den Objekten machen und kein Interesse an Sanierungsarbeiten und Vermietung haben. Diese Entscheidung ist begrüßenswert und setzt dem Leerstand dadurch wahrscheinlich bald ein Ende. Die Gemeinde könnte eine wertvolle Vermittlerrolle einnehmen, da sie die Ansprüche der Verkäufer und auch des Ortes kennt und so einen geeigneten Käufer vermitteln kann. Die Gemeinde Waidhofen kann sich gut vorstellen diese Rolle zu übernehmen.

Zum Abschluss bietet die Gemeinde den EigentümerInnen Unterstützung bei ihren Anliegen an. Es soll einen EigentümerInnenstammtisch geben, wo über Probleme und Lösungsmöglichkeiten der Hauseigentümer gesprochen werden kann.

4.3.5 Fazit

In Waidhofen an der Thaya gibt es viel Leerstand im Zentrumsbereich, vor allem in der Erdgeschosszone und den darin befindlichen Geschäftsflächen. Der Ortskern ist historisch mittelalterlich und daher entsprechen viele Immobilien nicht den modernen Anforderungen an Wohn- und Geschäftsräumen. Die EigentümerInnen sehen im zentrumsnahen Einkaufszentrum den Grund für die Abwanderung des Einzelhandels aus dem Stadtzentrum. Aber auch die fehlende Anbindung an Zentren, der Sanierungsbedarf der Immobilien sowie die mangelnde Mietnachfrage werden als Einflussfaktoren gesehen, die Leerstand begünstigen. Um die leerstehenden Gebäude wieder nutzbar zu machen wünschen sich die EigentümerInnen die Unterstützung der Politik (Mietzuschuss, Sanierungsförderung, ...). Es sollten Chancen identifiziert (z.B. Radweg) und durch die Kooperation zwischen den EigentümerInnen und der Gemeinde Synergien und Potentiale erkannt und genutzt werden. Bei den Objekten, die von Architekt Gschwantner im Zuge dieses Projektes behandelt wurden, liegen die Herausforderungen, wie auch im Workshop erarbeitet, in der alten Bausubstanz und den damit einhergehenden Sanierungsbedarf, der Grundstücksgröße und Lage und die dadurch erforderliche aufwendige Projektentwicklung, sowie in der Finanzierung der Sanierung bzw. Abbruch und Neuerrichtung. In Waidhofen ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin groß, weshalb eine Entwicklung der Immobilien hin zur Wohnnutzung als sinnvoll erachtet wird, gegebenenfalls mit einer kombinierten Nutzung als Arbeitsstätte. Hinsichtlich Arbeit im Stadtzentrum würden sich Coworking Konzepte wie Gemeinschaftspraxis, Kulturzentrum oder „shared office spaces“, also geteilte Büroräume für Selbstständig oder Gründer eignen. Durch die beiden Workshops in der Gemeinde sowie die Beratungen durch Architekt Gschwantner konnte das Bewusstsein für Leerstand sowohl bei den EigentümerInnen als auch bei der Gemeinde erhöht werden. Es wurden Herausforderungen sowie mögliche Lösungen erarbeitet und die Motivation aller Beteiligten gestärkt. Die Gemeinde plant nun einmal jährlich einen Workshop zum Thema Leerstand abzuhalten um das Bewusstsein der Bevölkerung bzw. der EigentümerInnen für Leerstände zu stärken.

4.4 Langenlois

Im Bezirk Krems-Land befindet sich die Stadt Langenlois, in der 7663 Einwohner leben. 1910 erreichte die Stadt mit 8456 Einwohnern das bisherige Maximum danach verlor sie Einwohner bis sie 1991 ihr Minimum von 6367 Einwohnern erreichte. Seitdem wächst die Bevölkerung um etwa 7% alle 10 Jahre (Statistik Austria, 2016e).

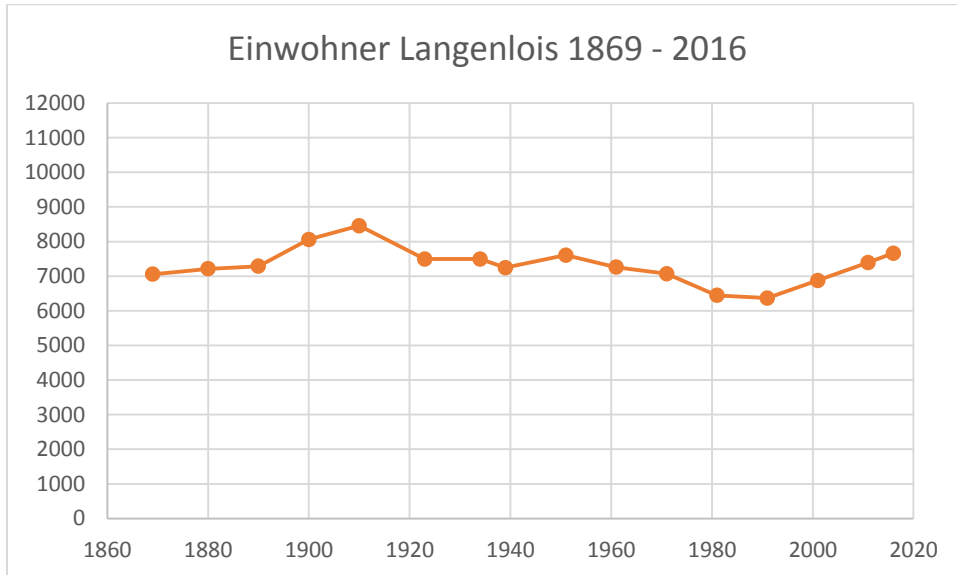


Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Langenlois seit 1869 (Statistik Austria, 2016e)

50,4% der LangenloiserInnen sind erwerbstätig, 15% davon im Handel, 10,8% in der Herstellung von Waren und 9,2% in Erziehung und Unterricht. 2011 gab es in der Gemeinde 2746 Gebäude wovon 2467 für Wohnzwecke genutzt wurden und sich größtenteils in privatem Besitz befinden (Statistik Austria, 2011b).

4.4.1 Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte

Zuerst wurde das Zentrum anhand des Stadtplanes definiert. Danach wurde systematisch Straße für Straße nach Leerständen durchgearbeitet. Entstanden ist eine Liste mit 33 leerstehenden Objekten, welche in der Karte in Abbildung 40 dargestellt sind.

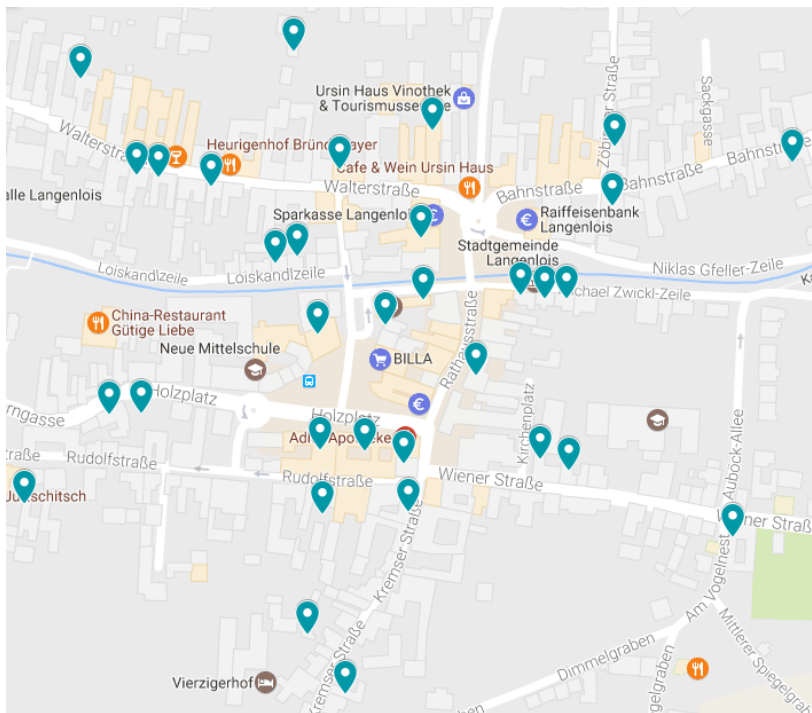


Abbildung 40: Leerstände im Stadtzentrum von Langenlois im August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017)

Aus diesen 33 Objekten wurden drei Objekte ausgewählt. Die Kriterien für die Auswahl waren auch hier die Einschätzung der Kooperationsbereitschaft der EigentümerInnen und die damit einhergehende höhere Umsetzungswahrscheinlichkeit. Ein Objekt befindet sich in Gemeindebesitz, welches als Best Practice Beispiel für die Umwandlung eines historischen Gebäudes zu einem Wohnbau unter Beibehaltung der historischen Attribute des Altbaus dienen kann. Beim ersten Workshop in der Gemeinde konnte noch eine Teilnehmerin für das Projekt gewonnen werden und somit wurden vier EigentümerInnen in Langenlois durch Architekt Gschwantner beraten.

Tabelle 8: Teilnehmende EigentümerInnen und ihre Objekte (eigene Darstellung)

Adresse	Haus-Nr.:	Grdst.-Nr.:	EZ:	Kat.-Gemeinde:	Eigentümer
Kirchenplatz	9	.217	94	Langenlois	Reinhard Graf
Wienerstraße	3	.177/1	83	Langenlois	DI Georg Samek
Wienerstraße	16	.186	74	Langenlois	Gemeinde
Bahnstraße	5	.128	6602	Langenlois	Susanne Leodolter

In Abbildung 41 sind die Leerstände der teilnehmenden Personen am Stadtplan dargestellt.



Abbildung 41: Darstellung des Stadtzentrums und der für das Projekt ausgewählte Objekt (adaptiert nach Schubert & Franzke Ges.m.b.H., 2015)

4.4.2 Erster Workshop in Langenlois

Am 15. September fand im Saal des Gemeindegebäudes in Langenlois der erste Workshop zum Thema Leerstand im Ortszentrum statt. Eingeladen wurden alle EigentümerInnen der leerstehenden Gebäude sowie relevante Vertreter aus Gemeinde und Wirtschaft. Folgende Ergebnisse brachte die ca. zwei Stunden dauernde Diskussion:

TeilnehmerInnen des Workshops:

- | | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Gemeinde Langenlois: | Bgm. Hubert Meisl |
| | Vizebgm. Leopold Groß |
| | Stadträtin Mag. Brigitte Reiter |
| | Franz Mathes |
| | 10 BürgerInnen |
| NÖ.Regional.GmbH: | DI Josef Strummer |
| Univ. f. Bodenkultur Wien: | Prof. Dr. Walter Schiebel |
| | DI Andrea Lösch |

Was sind die Gründe für Gebäudeleerstand?

Veränderte Raumannsprüche

Viele Altbauten genügen nicht mehr den modernen Ansprüchen die an Wohn- und Geschäftsräume gestellt werden. Moderne Räume sind heller, höher und größer als die in Altbauten.

Förderpolitik

Wohnzuschuss und Wohnbeihilfe werden nur für geförderte Wohnungen bewilligt. Renovierte Altbauten sind oft nicht gefördert und die Mieter können hier keine Beihilfe beantragen. Für die Vermieter entsteht so ein Wettbewerbsnachteil gegenüber den Mitbewerbern. Der Mieter zahlt im Altbau mehr Miete und auch mehr Betriebskosten durch den höheren Energieverbrauch.

Isolierungs- und Dämmungsproblematik im Altbau

Das Isolieren bzw. Dämmen von Altbauten kann wegen der Außenfassadengestaltung schwierig sein. Teilweise stehen die Fassaden zusätzlich unter Denkmalschutz. Die Sanierungsförderung ist unter anderen vom Energieausweis abhängig. Die dort geforderten Energieeffizienzwerte werden von alten Mauern nur schwer erreicht.

Rentabilität fraglich

Für die Eigentümer ist unklar ob die Kosten der Renovierung von Altbauten durch die Mieteinnahmen gedeckt werden können und wie lange dies dauert. Die Rentabilität wird umso geringer eingeschätzt je kleiner die Geschäftsfläche bzw. je größer die Wohnung ist. Hier spielen die als hoch eingeschätzten Investitionen im Altbau eine große Rolle.

Zukünftige private Verwendung

Immobilien werden für die Kinder und Enkel aufgehoben. Teilweise wurde das Gebäude bereits renoviert, es ist aber immer noch sanierungsbedürftig.

Emotionale Verbindung

Erben sind in der Immobilie aufgewachsen und diese hat daher einen hohen emotionalen Wert. Ein Verkauf wird ausgeschlossen die weitere Nutzung/Verwendung ist unklar, da kein Erbe Eigenbedarf hat. Es gibt keinen Druck etwas damit zu machen also wird der Status quo beibehalten.

Baurechtlicher Konflikt

Fertig geplantes Projekt entspricht nicht den Bestimmungen der Bauordnung und kann nicht umgesetzt werden. Die optimale Raumausnutzung und -gestaltung widerspricht der Bauordnung und erschwert die Umsetzung einer optimal, standortangepassten Lösung.

Keine Bauliche Trennung von Unter- und Obergeschoss

Im unteren Teil befindet sich eine Geschäftsfläche und im Obergeschoss Wohnraum. Wenn nur das Geschäftslokal vermietet ist kann das Obergeschoss nicht vermietet werden und umgekehrt. Eine bauliche Trennung könnte dies lösen.

Zeitliche Divergenz von Erwerb und Nutzungsbedarf

Eine Immobilie ist für einen Käufer interessant und er nutzt die einmalige Chance sie zu erwerben. Die geplante Nutzung ist jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt durchführbar, sei es aus wirtschaftlichen oder privaten Gründen.

Fehlende Parkmöglichkeiten vorm Haus

Im Innenstadtbereich ist das Parken vor oder im Haus aufgrund der engen Bauweise oft nicht möglich. Langenlois verfügt über viele Parkplätze im Innenstadtbereich, dies bedeutet je nach Lage aber einen kurzen Fußmarsch.

Niedrigzinspolitik

Da es keine Anreize gibt das Geld in Finanzprodukte zu veranlagen behalten ImmobilienbesitzerInnen ihre Objekte als Wertanlage. Der Immobilienmarkt ist dadurch gerade sehr überhitzt, vor allem in Krens gibt es kaum mehr Eigentum im Zentrumsbereich zu kaufen.



Abbildung 42: Mitschrift der Diskussion zu den Gründen von Gebäudeleerstand in Langenlois (eigene Darstellung)

Wie können Leerstände genutzt werden?

Geschossspezifischer Umbau

Untergeschosse eignen sich oft als Geschäfts- und Büroflächen, wobei das Obergeschoss zur Wohnung ausgebaut werden kann. Durch eine bauliche Trennung der Geschosse können auch verschiedene Mieter untergebracht werden.

Coworking Space/regionales Innovationszentrum

Leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile wie Geschäftsflächen können als Coworking Space genutzt werden. Ein-Personen-Unternehmen können sich dort die Infrastruktur (Personal, Kopierer, Besprechungsräume, ...) teilen und so Kosten senken. Die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten hält sich laut Bürgermeister Meisl in Grenzen.

Raumangebot für qualifizierte Menschen bzw. neue Technologien und Medien

In leerstehenden Gebäuden könnte Raum für qualifizierte Menschen geschaffen werden, sei es durch Coworking Spaces oder andere Konzepte. Die Innenstadt bietet viele Vorteile für Selbständige jeder Branche. Durch die Erhebung der Bedürfnisse von Selbständigen können entsprechende Angebote geschaffen werden. Neue Technologien und Medien ermöglichen ortsunabhängiges Arbeiten, dafür wird oft schnelles Internet benötigt.

Kooperation mit MieterInnen bei der Renovierung

Es können Konditionen verhandelt werden, bei denen die Mieterin die gewünschten Renovierungsarbeiten durchführt und dafür vom Vermieter entschädigt wird.

Wohnnutzungen im Ortskern

Je mehr Leute im Zentrum wohnen desto mehr Frequenz herrscht in den Geschäften. Außerdem vermindert die Verdichtung im Zentrum die Ausgaben für Infrastruktur. Das Konzept der kurzen Wege kann sich positiv für Anrainer, Unternehmen und Verwaltung auswirken.

Geschäft für Vertrieb regionaler Lebensmittel

Es könnte einen Laden für den Vertrieb von Erzeugnissen der LandwirtInnen aus der Region geben. Durch diese Kooperation können Personal und Mietkosten geteilt und somit gespart werden. Für die LandwirtInnen entsteht ein zusätzlicher Absatzweg und die BürgerInnen könnten regionale Lebensmittel an einem zentralen Punkt einkaufen.

Kooperation der LeerstandseigentümerInnen

LeerstandseigentümerInnen könnten sich zusammenschließen und gemeinsam an Nutzungen arbeiten, Immobilien zusammenlegen oder in sonstiger Art und Weise kooperieren. Am EigentümerInnenstammtisch könnten aktuelle Themen diskutiert werden.

Vorzeigebispiel für Sanierung im Altbau schaffen

Anhand von Beispielen könnten Lösungswege bei der Altbausanierung aufgezeigt werden und anderen AltbaueigentümerInnen als Vorbild dienen. Damit könnten andere EigentümerInnen motiviert werden, weil gezeigt wird wie eine Revitalisierung möglich ist.

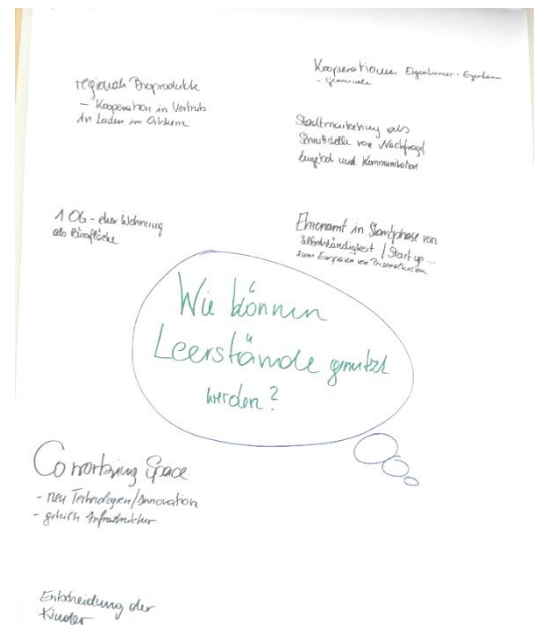


Abbildung 43: Mitschrift der Diskussion zu den Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Langenlois (eigene Darstellung)

Stadtmarketing als Schnittstelle

Das Stadtmarketing könnte eine Schnittstellenfunktion bei der Vermittlung von Räumen, sei es geschäftlich oder privat, einnehmen. Auch Fragen der Stadtkernentwicklung können durch das Stadtmarketing entwickelt und betreut werden.

Freiwilligenarbeit für Start-ups und Gründer

Es gibt einen Kreis von Leuten im höheren Alter mit umfassender beruflicher Erfahrung die sich z.B. im Asylbereich gerne ehrenamtlich tätig sind. Diese Menschen könnten Start-ups und Unternehmensgründer in der Anfangsphase mit Erfahrung und Tatkraft unterstützen. So kann das Unternehmen Personalkosten sparen und von der Erfahrung profitieren.

Kinder ziehen in das Gebäude ein

Ein paar EigentümerInnen, die ihr Gebäude für ihre Erben reservieren sehen denn Leerstand beseitigt, wenn diese ihn nutzen. Der Zeitpunkt dafür ist nicht abzusehen.

Weiters wurde folgende Frage diskutiert:

Wie ist die aktuelle Leerstandssituation in Langenlois?

Unterschied zwischen Wohn- und Geschäftsflächen

Es besteht ein Unterschied zwischen Wohnung- und Geschäftsflächenleerstand. Die Leerstandsquote im Stadtzentrum liegt unter 10%, die Gemeinde vermittelt aktiv Geschäfts- und Wohnflächen. Geschäftsflächen sind schwieriger zu vermieten als Wohnflächen. Der marktübliche Preis für Wohnen liegt bei 7€/m². Mit der Größe der Wohnung sinkt der m² Preis. Der Bedarf an Wohnraum steigt, jedoch nicht wegen dem Bevölkerungswachstum, sondern weil mehr m² pro Person benötigt werden.

Nachfragesituation in Langenlois

Es herrscht eine große Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Innenstadtbereich, welche nicht befriedigt werden kann, da es zu wenig Angebot gibt. Dies erklärt Bürgermeister Meisl mit den niedrigen Zinsen sowie der unsicheren Finanzmarktsituation. Die Leerstände im Stadtzentrum sind vor allem alte Gebäude, die renovierungsbedürftig sind. Teilweise werden leerstehende, sanierungsbedürftige von der Gemeinde oder auch privaten Investoren gekauft, renoviert und vermietet. Von den im Besitz der Gemeinde Langenlois befindlichen Wohnungen stehen gerade 1-2 frei. Zusätzlich werden gerade von zwei privaten Investoren 14 Wohneinheiten errichtet, von denen bereits fast alle vergeben sind. Die Nachfrage nach Wohnraum wird auch von den anderen Workshop-TeilnehmerInnen bestätigt, wenn die Bedingungen passen und die Miete ortsüblich ist. Der Altbau spricht Menschen an, die Gefallen an der Architektur und dem Charakter an alten Gebäuden und deren Architektur finden. Weiters gibt es eine Warteliste von 80 Personen welche Baugrund in Langenlois erwerben möchten, welcher zurzeit nicht vorhanden ist.

Zusammenfassung

Kosten der Altbausanierung und die Frage der Rentabilität der Sanierung sind Hinderungsgründe für die Instandsetzung von Immobilien. Langenlois verfügt über eine rege Nachfrage nach Wohnraum, welche bei Geschäftsflächen weniger stark ausgeprägt ist. Die Förderpolitik wird als Hemmnis genannt auch im Hinblick auf den Wohnzuschuss der im geförderten Wohnbau möglich ist. Es gibt einige Objekte mit besonderen Herausforderungen, die Gemeinde sieht sich hier als Partner der EigentümerInnen und möchte gemeinsam an Lösungen arbeiten. Die Nutzung von Geschäftsflächen

als Büroräumlichkeiten auch für mehrere Nutzer, sogenannte Coworking Spaces, wurde angesprochen. Eine Möglichkeit der Nutzung wäre ein Laden, in dem Produkte der regionalen Landwirtschaft verkauft werden. Ein besonderer Pluspunkt der Gemeinde stellt das große Engagement in der Freiwilligenarbeit dar. Dieses Potential könnte genutzt werden um junge Menschen bei der Unternehmensgründung zu unterstützen.

4.4.3 Ergebnisse Bauberatung

Im September und Oktober 2016 fanden die Beratungen durch Hrn. Architekt Gschwantner mit den vier EigentümerInnen in Langenlois statt. Im ersten Schritt wurden die Baupläne eingesehen und auf die von den EigentümerInnen angegebenen Nutzungswünsche überprüft. Danach fanden die Begehungen mit den EigentümerInnen und dem Gemeindevertreter statt.

Kirchplatz 9

Bestand und Potential

Am 22 Oktober 2016 fand die Begehung des Objektes am Kirchplatz 9 statt. Die Baupläne sind datiert auf 1928, von Architekt Johann Kargl, welcher in der Zeit von 1890 bis 1922 etwa 300 Häuser in Langenlois errichtet hat und bis heute für sein umfangreiches Schaffen bekannt ist (Gemeinde Langenlois, 2016).



Abbildung 45: Foto des Gebäudes Kirchplatz 9 (Foto: Mag. Franz Gschwantner)

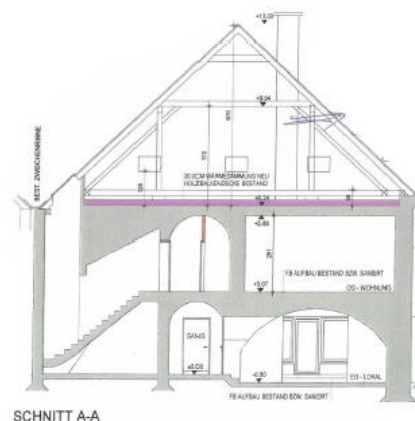


Abbildung 45: Querschnitt des Sanierungsplanes Kirchplatz 9 (Gschwantner, 2016)

Wie in Abbildung 45 ersichtlich ist das Gebäude rund um verbaut. Es befindet sich direkt an der Einfahrt in das Stadtzentrum. Im Untergeschoss befindet sich eine Geschäftsfläche und im Obergeschoß Wohnflächen wobei im Dachgeschoss Maisonettewohnungen möglich sind. Es gibt hier bereits einen aufgesetzten Umbauplan (Abbildung 45).

Potentiale:

- Zentrale Lage
- Historische Bedeutung
- Geschäfts- und Wohnflächen
- Belichtungssituation
- Massive Bauweise

Herausforderungen

Die Herausforderungen bei diesem Objekt liegen in der Gestaltung eines barrierefreien Zugangs zu den Maisonetten im Obergeschoß des Gebäudes, welcher gesetzlich vorgeschrieben ist. Sobald dieser Sachverhalt geklärt ist wird das Gebäude saniert. Im Erdgeschoss bleibt die Geschäftsfläche und im Obergeschoss werden Mietwohnungen entstehen.

Herausforderungen:

- Barrierefreier Zugang Maisonetten
- Lifteinbau
- Sanierung/Trennung der Wohneinheiten

Wienerstraße 3

Bestand und Potential

Das Haus in der Wienerstraße 3 soll ebenfalls bald saniert werden. Es ist ein Altbau mit einer historischen Fassade und einem länglichen Anbau nach hinten.



Abbildung 46: Straßenansicht der Wienerstraße 3 in Langenlois (Foto: Mag. Franz Gschwantner)

Das Architekturbüro Mank hat hier bereits Pläne zum Umbau erstellt, welche von Architekt Gschwantner als gut und ambitioniert bezeichnet wurden. Der vordere Teil des Hauses soll mit seinen derzeitigen Charakteristiken erhalten bleiben. In Abbildung 47 ist links der vordere alte Teil des Hauses ersichtlich, direkt angebaut wird der Neubau der einer Wohnnutzung zugeführt wird.

Potentiale:

- Zentrale Lage
- Historische Fassade
- Wohnnutzung



Abbildung 47: Seitenansicht der Sanierungsplanung der Wienerstraße 3 (Gschwantner, 2016)

Es entstehen verschieden große Wohneinheiten, TOP 1 umfasst 121,85 m², TOP 2 60,81 m², TOP 3 63,99 m² und TOP 4 113,78 m². Das entspricht einer Summe von 360 m² Wohnraum der durch die Sanierung im Ortszentrum entsteht. Architekt Gschwantner bezeichnet die geplante Sanierung als positiven Beitrag zur Stadterneuerung.

Herausforderungen

Die Bausubstanz ist laut Architekt Gschwantner noch gut erhalten. Es handelt sich aber offensichtlich um einen Altbau und umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind für die künftige Wohnnutzung zu tätigen. Der Eigentümer ist motiviert, zuversichtlich und sieht sich mit wenig Herausforderungen konfrontiert.

Herausforderungen:

- Umfangreiche Sanierungsarbeiten
- Altbau

Wienerstraße 16

Beim Objekt in der Wienerstraße 16 handelt es sich um ein altes Wohnhaus, die Pläne sind datiert auf 1906, ebenfalls gestaltet von Architekt Johann Kargl, der Langenlois maßgeblich in seiner heutigen Erscheinungsform geprägt hat und als historisch bedeutend gilt. Daher ist eine Erhaltung der Fassade und der typischen Attribute des Gebäudes wünschenswert. Das Gebäude wurde von der Gemeinde Langenlois angekauft.

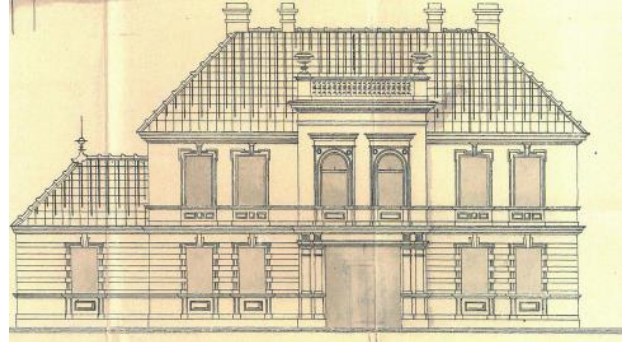


Abbildung 49: Vorderansicht der Wienerstraße 16 im Foto und am Plan (Gschwantner, 2016)

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Fußnähe zum Stadtzentrum und ist, wie in Abbildung 48 zu sehen, sehr großflächig. Die Größe des Grundstückes schafft Spielraum für verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten der zukünftigen Nutzung. Der Friedhof, der das Gebäude von zwei Seiten umgibt, gewährleistet eine ruhige Nachbarschaft und eine dauerhaft gute Belichtungssituation. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Langenlois legt die Schaffung von Wohnraum im Zentrum nahe.



Abbildung 48: Satellitenbild des Objektes Wienerstraße 16 (Gschwantner, 2016)

Potentiale:

- Zentrale Lage
- Historisches Gebäude
- Für Wohnnutzung geeignet
- Großes Grundstück

Die Aufstockung des hinteren Teils ermöglicht die Unterbringung von fünf Wohneinheiten. In Summe, mit den vier Wohneinheiten des vorderen Gebäudeteils entstehen somit insgesamt neun Wohneinheiten im Ortszentrum. Herausfordernd ist die Kombination aus Alt- und Neubau.

Herausforderungen:

- Kombination aus historischer Bausubstanz und Neubaustandards
- Parkplatzsituation
- Effiziente Raumnutzung

Bahnstraße 5

Bestand und Potentiale

Das Objekt in der Bahnstraße 5 ist in keinem guten Erhaltungszustand mehr, wie in Abbildung 52 ersichtlich ist. Die Eigentümerin hat bereits ein Gebäude auf dem Grundstück von Grund auf sehr liebevoll saniert. Nun soll auch diesem Gebäude neues Leben eingehaucht werden. Dazu hat sie bereits vor Jahren eine Architektin mit der Planung beauftragt. Leider entsprach die erstellte Planung nicht der NÖ Bauordnung, konkret wurde der Aufbau in der Zöbingerstraße zu hoch geplant.

Potentiale:

- Zentrale Lage
- Historisches Gebäude
- Engagierte Eigentümerin



Abbildung 52: Seitenansicht des Objekts in der Bahnstraße 5 (Foto: Mag. Franz Gschwantner)

Herausforderungen

Nach der Ablehnung der Pläne durch die Gemeinde war die Motivation der Eigentümerin für einen neuen Planungsprozess erschöpft. Durch das Projekt und die gemeinsamen Gespräche haben sich die Eigentümerin und die Gemeinde wieder angenähert. Es stehen Überlegungen im Raum das Gebäude komplett zu entkernen und einen variabel nutzbaren Mehrzweckraum unter Einbeziehung des Dachraumes zu schaffen. Dabei ist der Umgang mit dem desolaten Zustand zu klären, auch im Hinblick auf die neue Nutzung, welche ebenfalls noch unklar ist.

Herausforderungen

- Desolater Zustand der Gebäudesubstanz
- Optimale Nutzung finden
- Baurechtlich konforme Planung
- Motivation für neuen Planungsprozess finden

4.4.4 Ergebnisse zweiter Workshop

Am 20.10.2016 fand der zweite Workshop im Besprechungsraum der Gemeinde Langenlois statt um die Ergebnisse des ersten Workshops zu präsentieren sowie die stattgefundenen Beratungen zu besprechen. Anwesend waren die EigentümerInnen der ausgewählten leerstehenden Objekte, Hr. Bürgermeister Meisel, NÖ.Regional.GmbH vertreten durch Hrn. DI Strummer und die VertreterInnen des Projektteams der Universität für Bodenkultur Wien. Begonnen wurde mit einer Präsentation des Projektablaufs sowie der Ergebnisse des ersten Workshops in Langenlois. Anschließend wurden die stattgefundenen Bauberatungen besprochen und diskutiert. Die EigentümerInnen sind sehr motiviert ihre Sanierungsprojekte umzusetzen und es gibt teilweise auch schon Daten für den Baubeginn. Das Gebäude im Gemeindebesitz soll in den nächsten zwei Jahren Richtung Baustart konkretisiert werden. Auch Fr. Leodolter konnte zu einer Weiterführung ihrer Planungsvorhaben motiviert werden. Wie sich diese neuen Pläne gestalten war zu diesem Zeitpunkt noch unklar.

Die Gemeinde ist sehr dankbar für die Unterstützung und wird das Thema Leerstand auch weiterhin im Auge behalten sowie die EigentümerInnen bei Sanierung und Vermittlung unterstützen.

4.4.5 Fazit

Die Leerstandserhebung fand in Langenlois im Stadtzentrumsbereich statt, welcher vorher definiert wurde. Es wurden 33 leerstehende Objekte identifiziert. Die EigentümerInnen wurden zu einem Workshop ins Gemeindeamt eingeladen, wo gemeinsam die Ursachen und Lösungen für leerstehende Immobilien erarbeitet wurden. Als Ursachen wurden veränderte Raumansprüche, hoher Sanierungsbedarf und – aufwand sowie die Förderpolitik genannt. Als mögliche Lösungen wurden Sanierungsförderungen für Altbau, neue Nutzungskonzepte wie Coworking Spaces, Wohnnutzung im Stadtkern und Kooperation zwischen EigentümerInnen und Gemeinde identifiziert. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Langenlois gegeben, daher ist ein Ausbau der Wohnnutzung im Stadtzentrum anzustreben. Es wurden vier Objekte von Hrn. Architekt Gschwantner beraten. Die Herausforderungen waren unterschiedlich, teilweise gab es bereits Sanierungspläne. Alle Objekte waren Altbauten und Modernisierungen zur Wiedernutzbarmachung sind unumgänglich. Beim zweiten Workshop wurde über die Umsetzung der geplanten Vorhaben gesprochen und eine hohe Umsetzungswahrscheinlichkeit festgestellt. Die EigentümerInnen und die Gemeinde waren sehr dankbar für die Beratung und die Bewusstmachung von Leerständen in der Gemeinde bzw. im Ortszentrum. Die Gemeinde wird das Thema weiter verfolgen und Ideen aus dem ersten Workshop (Shop für regionale Lebensmittel, Freiwilligenarbeit, ...) weiterentwickeln.

4.5 Markt Piesting

Markt Piesting liegt im Industrieviertel, nur 55 km von Wien entfernt. Die Einwohnerzahl steigt seit 1971 an und beläuft sich mittlerweile auf knapp 3000 Einwohner. Das Durchschnittsalter in Markt Piesting beträgt 41 Jahre (Statistik Austria, 2016f).

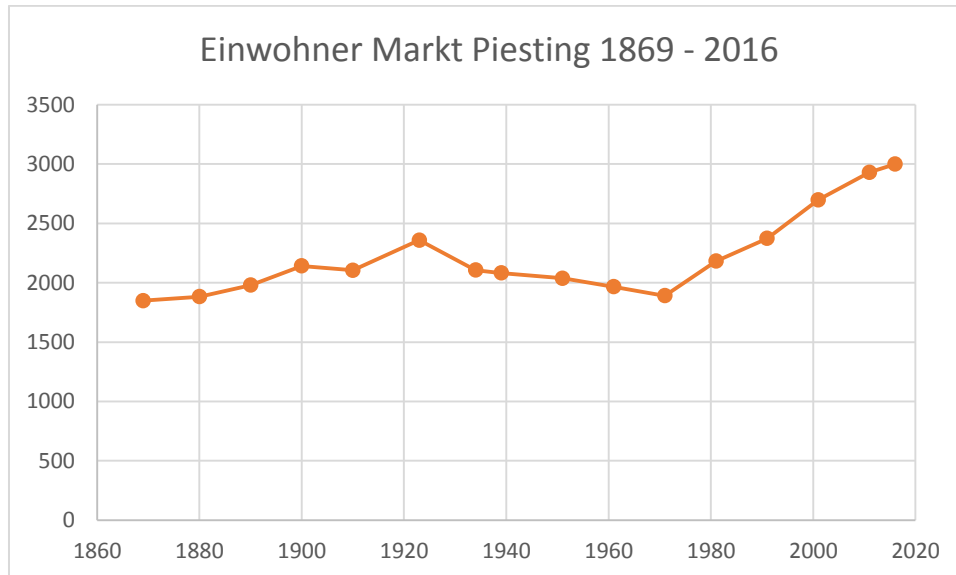


Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung Markt Piesting seit 1869 (Statistik Austria, 2016f)

51 % der Einwohner von Markt Piesting sind erwerbstätig. Die meisten davon im Handel (230 Personen), in der Herstellung von Waren (230 Personen) und im Baugewerbe (172 Personen) (Statistik Austria, 2011c).

4.5.1 Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte

Es gibt 1056 Gebäude in Markt Piesting, wovon 950 Wohngebäude sind (Statistik Austria, 2011d). Die Leerstandserhebung in der Gemeinde bezog sich auf das Ortszentrum, welches von der Gemeinde definiert wurde. Drei leerstehende Objekte wurden im August 2016 identifiziert (siehe Abbildung 54). Dabei handelte es sich um zwei leerstehende Verkaufslokale und ein Wohnhaus.

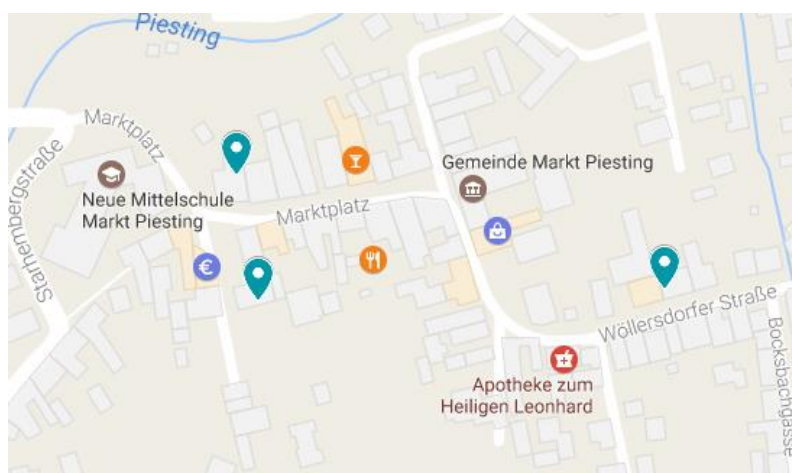


Abbildung 54: Leerstände im Ortszentrum von Markt Piesting im August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017)

Die EigentümerInnen wurden über das Projekt und den ersten Workshop informiert. Bei der Vereinbarung der Begehungstermine mit dem Architekturbüro stellte sich dann heraus, dass alle drei Objekte inzwischen wieder eine neue Nutzung gefunden hatten. Die Gemeinde fragte daraufhin beim

Eigentümer der zum Teil leerstehenden Zielpunktfiliale an, ob Interesse an einer Beratung besteht. Der Eigentümer nahm das Angebot an und die Begehung fand im Februar 2017 statt.

Tabelle 9: : Ausgewählte und teilnehmende Objekte Markt Piesting (eigene Darstellung)

Adresse	Haus-Nr.:	Kat.-Gemeinde:	Eigentümer	Anmerkung
Marktplatz	17	Markt Piesting	Anonym	Kein Leerstand mehr
Marktplatz	16	Markt Piesting	Anonym	Kein Leerstand mehr
Wöllersdorferstraße	11	Markt Piesting	Anonym	Kein Leerstand mehr
Gutensteinstraße	25-33	Markt Piesting	Thomas Brousek	Bauberatung durchgeführt

4.5.2 Erster Workshop in Markt Piesting

Der erste Workshop fand am 12. September 2016 im Feuerwehrhaus der Gemeinde statt. Eingeladen wurden alle EigentümerInnen leerstehender Objekte, sowie relevante VertreterInnen aus Gemeinde und Wirtschaft. Folgende Ergebnisse ergaben sich aus der etwa zwei Stunden dauernden Diskussion:

TeilnehmerInnen des Workshops:

Gemeinde Markt Piesting: Bgm. Roland Braimeier

Simon Postl

Kaindl Leopold

Brosig Gertrude

Stachl Josef

Rankl Josef

NÖ.Regional.GmbH: Ing. Walter Ströbl

Univ. f. Bodenkultur Wien: Prof. Dr. Walter Schiebel

DI Andrea Lösch

Was sind die Gründe für Gebäudeleerstand?

Umfahrungsstraße

Seit dem Bau der Umfahrungsstraße fahren weniger Menschen durch Markt Piesting, mit der Konsequenz einer Verringerung der Laufkundschaft. Die Wohnqualität hat sich durch die Verkehrsberuhigung jedoch erhöht.

Einkaufszentrum in Wr. Neustadt

Das Einkaufszentrum zieht Kaufkraft aus Markt Piesting ab, die Menschen kaufen dort ein.

Dauer Marktumbau

Die Umbauarbeiten am Markt dauerten zu lange, die Kunden suchten andere Einkaufsmöglichkeiten. Dies erfolgte zeitlich mit der Inbetriebnahme der Umfahrungsstraße, was eine weitere Verringerung der Kundenfrequenz im Ortszentrum zur Folge hatte.

Wohnstandard im Altbau

Die Raumaufteilung und Ausstattung entspricht nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen (zu kleine Räume, verwinkelt, niedrige Decken, kleine Garagen).

Kosten der Althausanierung

Die Kosten einer umfassenden Althausanierung sind hoch, oft höher als die Kosten für einen Neubau. Unvorhergesehene Überraschungen in der Bausubstanz, die zu hohen Folgekosten führen werden im Altbau befürchtet.

Dauer der Althausanierung

Die Revitalisierung von alten Gebäuden nimmt in der Planung und Umsetzung mehr Zeit in Anspruch als ein Neubau.

Ausdünnung der Struktur

Technologiefortschritt und Strukturwandel benötigen weniger Platz und hinterlassen leerstehende Objekte. Im alten Postgebäude war neben der Postverteilung die früher sehr ausladende Telekommunikationstechnologie untergebracht. Durch den technologischen Fortschritt werden nun weniger Briefe verschickt und weniger Flächen für Telekommunikationshardware benötigt.

Bevorzugung von Neubau

Junge Familien bevorzugen einen Neubau in der Peripherie gegenüber einem sanierungsbedürftigen Altbau in Ortskern.

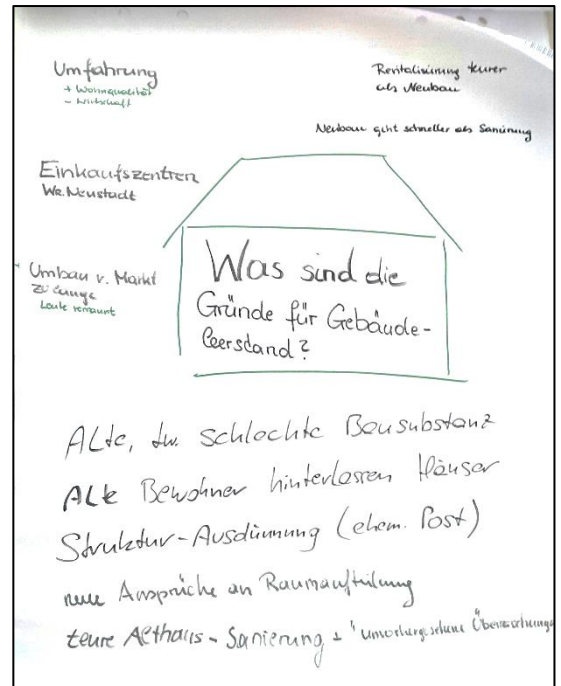


Abbildung 55: Mitschrift der Diskussion zu den Gründen für Gebäudeleerstand in Markt Piesting (eigene Darstellung)

Wie können Leerstände genutzt werden?

Vorteile und Chancen der Immobilien erkennen

Altbau hat seinen eigenen Charme und Vorteile, sei es in der Optik, dem Wohngefühl oder durch die zentrale Lage im Ortszentrum.

Verkauf

Verkauf des Gebäudes an jemanden der Leerstände revitalisiert.

Zielgruppen definieren

Anhand der Vision und den positiven Eigenschaften Markt Piestings können Zielgruppen definiert und direkt angesprochen werden. Genannte Zielgruppen waren:

Wohnen:

- „Frische“ Pensionisten, die wieder aufs „Land“ wollen
- Junge Familien, die einen Ort für ihre Familiengründung suchen
- Angebot für Zweitwohnsitzer

Gewerbe:

- Start-ups/Ich-AGs/Young Creatives und andere moderne Formen der Arbeit
- Tourismus (exklusiver, sanfter Tourismus mit regionaler Einbettung)
- Vermarktung von Tradition, Handwerk, „Lokalkolorit“ an Touristen

Angebote schaffen

Aus einer Bedürfnisanalyse der Zielgruppe können Strategien entwickelt werden um diese zu befriedigen. Die Ausarbeitung und Umsetzung von kreative Ideen kann helfen die Zielgruppe anzusprechen.

Kooperation der lokalen AkteurInnen

Wird eine neue Zielgruppe angesprochen können durch Kooperationen verschiedener oder gleicher Branchen Win-Win Situationen entstehen. Folgeaktivitäten ergeben sich aus neuen Nutzungen. Beispiel: kulinarische Versorgung von Start-ups durch einen lokalen Anbieter; Unterhaltung von Touristen durch Geschichten der einheimischen Bevölkerung; Verwaltung und Organisation von Buchungsanfragen; Verpflegung von Touristen; Kinderbetreuung; ...

Kommunikation

Informieren der Zielgruppe über das Angebot von Markt Piesting. Dies kann nicht nur über klassische Werbemittel erfolgen, sondern auch über Testimonials (Empfehlungen bekannter Personen), AutorInnen oder Berichterstattung in den Medien. Die Kooperation Schneeberg Land könnte dafür genutzt werden.

Weiters wurden folgende Fragestellungen diskutiert:

Wie ist die Lage in Markt Piesting zurzeit?

In den Geschäftslokalen im Ortszentrum herrscht wenig Leerstand, aber eine hohe Fluktuation an Mietern. Die Nachfrage nach Geschäftslokalen ist schwach, aber vorhanden. Es gibt viele Gebäude, die von alten BürgerInnen bewohnt werden, wo ein Leerstand in den nächsten zehn Jahren absehbar

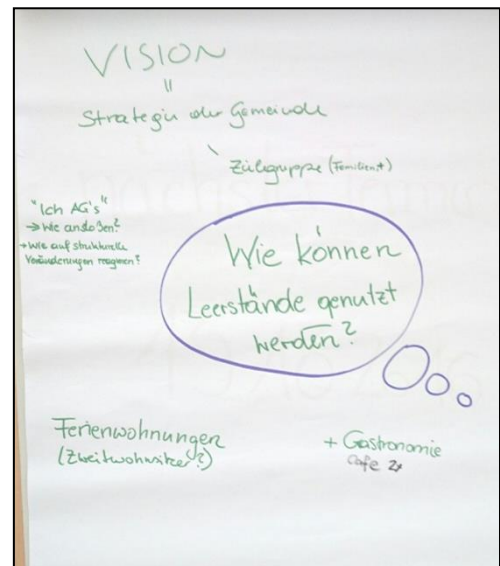


Abbildung 56: Mitschrift der Diskussion über die Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Markt Piesting (eigene Darstellung)

ist. Diese Gebäude sind oft nach alten Baustandards errichtet. Bei den Altbauten im Ortskern gibt es oft nur sehr kleine Innenhöfe und wenig Parkplätze.

Markt Piesting hat derzeit 500 Zweitwohnsitze und 3000 Hauptwohnsitze. Es wird oft umgezogen, als Grund wird der Wechsel von Jungfamilien von einer Wohnung in ein Eigenheim (meist Neubau) vermutet.

Welche Entwicklungen zeichnen sich in Markt Piesting ab?

Tourismus

Früher war Markt Piesting bei Wienern als Erholungsgebiet sehr beliebt. Durch die zunehmende Mobilität spielen Nächtigungen und längere Aufenthalte nun eine untergeordnete Rolle in der Gemeinde. Attraktionen sind das Waldbad und der Radwanderweg, der durch Markt Piesting führt.

Schlafstadt

Viele Markt Piestinger pendeln zu ihrem Arbeitsort - die Verkehrsanbindung ist sehr gut - und nutzen Markt Piesting als Ruhepol.

Abwanderung Jugendliche

Die Jugend zieht es aus Markt Piesting weg hin in die größeren Städte.

Zuzug junge Paare/Familien

Junge Familien siedeln sich gerne in Markt Piesting an, weil hier günstiger Wohnraum am Land nahe zum Ballungsraum zur Verfügung steht.

Entwicklung steuern

Markt Piesting hat eine positive Bevölkerungsentwicklung. Durch die Erarbeitung von Visionen können wünschenswerte Entwicklungen identifiziert und durch Strategien unterstützt werden.

Was braucht es um den Ortskern zu erhalten/beleben?

Erwartungen und Vorstellungen an den Ortskern

Für die weitere Entwicklung des Ortskerns kann über folgende Fragen nachgedacht werden: Welche Funktionen soll der Ortskern erfüllen? Wie kann dem Strukturwandel zeitgemäß begegnet werden? Zugespielt formuliert gibt es zwei gegensätzliche Szenarien: das Städtchen Drumherum (Wald, Anger, Freiraum, Natur im Zentrum) und das Pulsierende Ortszentrum (Infrastruktur, Nahversorgung, Treffpunkt)

Umgang mit Altbau

Nicht jeder Altbau ist erhaltenswert. Ob Abriss oder Sanierung sollte im Einklang mit den Wünschen der BürgerInnen getroffen werden.

Vision entwickeln

Gemeinsam mit den BürgerInnen sollte eine gemeinsame Vision des zukünftigen Markt Piestings erarbeitet werden (passiert auch derzeit im Zuge der Leitbildstrategie mit der Region Schneeberg Land). Die EigentümerInnen wissen damit wie es in Zukunft weitergehen kann und erlangen mehr Planungssicherheit.

Sinnvoller Einsatz von Mittel

Ein wirtschaftlicher Konkurrenzkampf mit Wr. Neustadt kann nur verloren werden. Durch die Analyse des Standortes und der Nachfrage kann herausgefunden werden welche Branchen in Markt Piesting zukunftsfähig sind.

Planung

Bei der Planung der Belegung des Ortskernes können Strategien von anderen Branchen (Einkaufszentren) angewandt werden. Durch die Ansiedelung von zwei Magneten auf den beiden gegenüberliegenden Enden des Ortes kann eine höhere Frequenz von Laufkundschaft erreicht werden.

Zusammenfassung

Beim Workshop wurden Impulse gesetzt und Möglichkeiten aufgezeigt. Die Gründe für Leerstand liegen in strukturellen Entwicklungen sowie Herausforderungen bei der Revitalisierung von Altbauten. Hinsichtlich zukünftiger Nutzungen steht das Wohnen im Vordergrund aber auch wirtschaftliche Nutzungen wurden angedacht. Es besteht das Bedürfnis nach einer Vision und strategischer Ausrichtung der Gemeinde um für EigentümerInnen Anreize zur Entwicklung ihrer Immobilien zu schaffen. Die Analyse der Vorteile und positiven Eigenschaften von Markt Piesting kann eine Grundlage zur Entwicklung der Vision schaffen.

4.5.3 Ergebnisse Bauberatung

Am 6. Februar 2017 erfolgte die Begehung des Objektes in der Gutensteinstraße 25-33. Anwesend waren der Eigentümer und Immobilientreuhänder Thomas Brousek, Fr. DI Eva Huber vom Architekturbüro nonconform, Bürgermeister Braimeier aus Markt Piesting und DI Andrea Lösch von der Universität für Bodenkultur Wien.

Bestand

Bei dem Objekt handelt es sich um einen ehemaligen Baumarkt, der danach eine Zielpunktfiliale war und seit dem Konkurs des Lebensmitteldiskonters großteils leer steht. Abbildung 57 zeigt links die Außenansicht des Gebäudes, die Zielpunktfarben sind noch an der Fassade zu erkennen. Rechts ist das Foyer mit Blick auf das integrierte Café zu sehen. Zusätzlich befindet sich der gemeinnützige Verein Morgenstern (heilpädagogische und sozialtherapeutische Begleitung) in dem Gebäude. An der Rückseite des Gebäudes befindet sich eine große Halle in einem sehr guten Zustand. Der Eigentümer hat den Bau von Wohnraum am hinteren Teil des Grundstückes geplant, wobei die Halle abgebaut werden würde. Pläne für Reihenhäuser sind bereits vorhanden, der Eigentümer ist auf der Suche nach einem Bauträger, der das Projekt für ihn umsetzt.



Abbildung 57: Foto des Leerstandes von außen und vom Foyer im Inneren (Fotos: Andrea Lösch)

Das Hauptaugenmerk bei diesem Gebäude liegt auf der ehemaligen Verkaufsfläche der Zielpunktfiliale, welche ausschnittsweise auf Abbildung 58 zu sehen ist.



Abbildung 58: Planerische Darstellung des Gebäudes inkl. Foto der zu beratenden Fläche (Architekturbüro nonconform, 2017)

Potentiale des Gebäudes

Das Objekt befindet sich in einer Wohngegend, 10 Gehminuten vom Ortszentrum entfernt sowie in Bahnhofsnähe. Außerdem führt der sehr beliebte Piestingtal-Radweg direkt am Gebäude vorbei (Straßenseite). Wie in Abbildung 59 sichtbar, ist das Gebäude über den davorliegenden Parkplatz sehr gut von der Straße sichtbar. An der Rückseite des Gebäudes befindet sich eine Grünfläche, die bis um Piesting Fluss hinunterführt. Damit gibt es eine lebendige Straßenseite sowie eine beruhigte Grünfläche. Ebenfalls in den Abbildungen ersichtlich ist die Größe des Raumes, der eine vielfältige Nutzung zulässt. Durch die Skelettbauweise ist der Raum sehr flexibel und kann den Bedürfnissen der neuen Nutzer bestens angepasst werden. Die besonders tragfähige Bodenplatte ermöglicht auch die Verwendung von schweren Gegenständen und Geräten im Objekt.

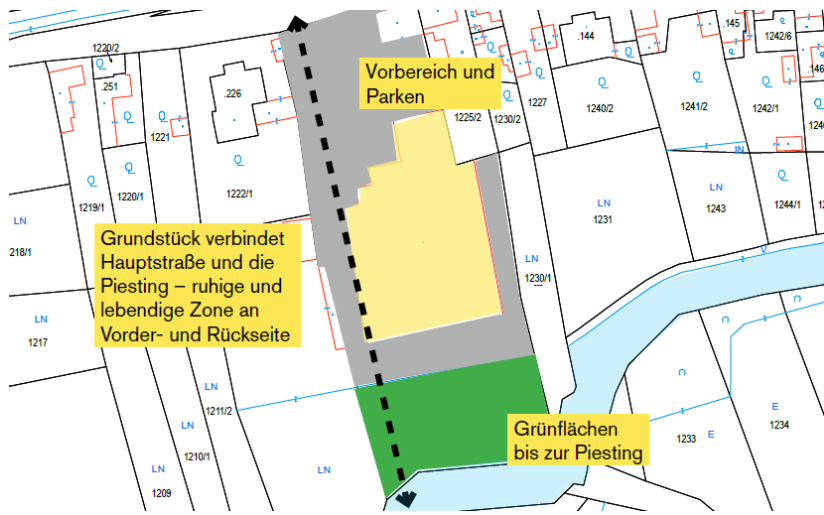


Abbildung 59: Lage des Objektes in der Umgebung (Architekturbüro nonconform, 2017)

Potentiale:

- Lage in Zentrumsnähe
- Sicht von der Straße
- Großer Raum
- Flexibilität durch Skelettbauweise
- Besonders tragfähige Bodenplatte

Herausforderungen

Die große Fläche birgt jedoch nicht nur Vorteile, sondern kann auch als Herausforderung gesehen werden. Denn die wirtschaftliche Bespielung eines so großen Raumes, bei dem die Miete nach Größe festgelegt wird benötigt entweder mehrere oder zahlungskräftige MieterInnen. Die derzeitige Raumgliederung ermöglicht keine ungestörte Nutzung von Raumteilen durch verschiedene Nutzer. Die Atmosphäre des leerstehenden Gebäudes ist nicht sehr einladend, die Spuren des Vormieters sind überall deutlich zu erkennen und der Raum ist noch auf die Nutzung als Supermarkt ausgelegt. An der Vorderseite der ehemaligen Zielpunktfiliale befand sich die Anlieferung, die auch heute noch besteht. Diese Zone wirkt sehr abweisend, da es keine Fenster oder sonstige Öffnungen zur Straße bzw. Blickfeld in den öffentlichen Raum gibt. Der Zugang zur ehemaligen Verkaufsfläche erfolgt über das rückversetzte Foyer, welches von der Straße uneinsichtig, dunkel und daher nicht sehr einladend wirkt.

Herausforderungen:

- Belichtung
- Große Fläche
- Raumgliederung
- Atmosphäre schaffen
- Aktuell abweisende Wirkung
- Zugangssituation

Möglichkeiten

Wie vorhergehend beschrieben wirkt die Front des Gebäudes nicht sehr einladend. Daher ist eine Öffnung der Vorderseite sowie eine freundliche Gestaltung, die zum Besuch einlädt hier essenziell. In Abbildung 60 ist die derzeitige Situation auf dem Gebäudeplan dargestellt.

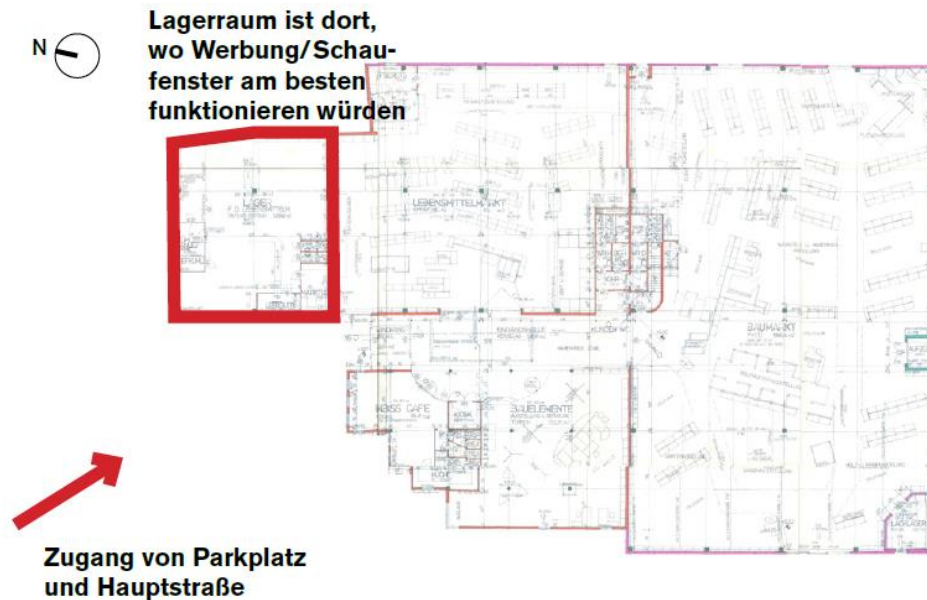


Abbildung 60: Plan der Zielpunktfläche mit Markierung der nicht zufriedenstellenden Zugangssituation (Architekturbüro nonconform, 2017)

In Abbildung 61 ist eine Möglichkeit für die Gestaltung einer offenen Zugangssituation skizziert. Sie ermöglicht Einblicke und Blickbeziehungen von Außen- und Innenräumen durch Schaufenster. Eine ansprechende Gestaltung des Freiraumes durch freundlich wirkende Elemente wie Holz, Sitzbänke oder Pflanzen laden zum Besuch ein. Ein vereinheitlichtes Erscheinungsbild sorgt für eine Beruhigung der Fassade und wirkt dadurch ebenfalls einladender.



Abbildung 61: Gestaltungsmöglichkeit für die Vorderseite des leerstehenden Gebäudes (Architekturbüro nonconform, 2017)

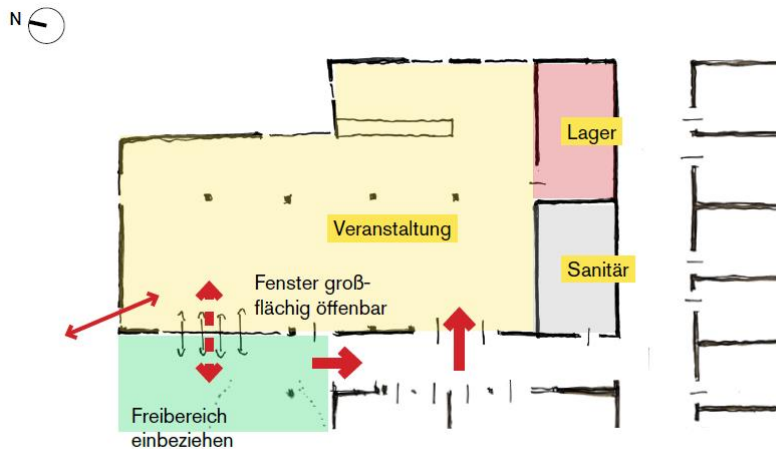
Die freundliche Gestaltung der Außenfassade zu Straße ist essenziell um Menschen auf das Gebäude neugierig zu machen und sich wohlfühlen, damit sie gerne an diesen Ort gehen und verweilen.

Wie bereits erwähnt ermöglichen die flexible Skelettbauweise, die Größe des Gebäudes sowie die tragfähige Bodenplatte vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Abbildung 62 zeigt noch einmal die leerstehende Fläche in Kombination mit der angedachten Nutzung des hinteren Grundstückabschnittes als Wohnbereich. Die gelbe Linie markiert die leerstehende Fläche, auf der eine neue Nutzung stattfinden soll.



Abbildung 62: Plan des Geländes mit der Umsetzung der Wohnnutzung im hinteren Teil des Grundstücks (Architekturbüro nonconform, 2017)

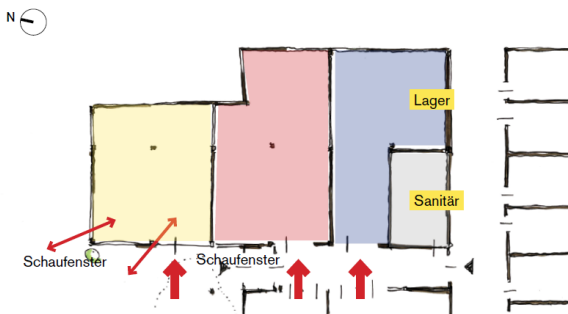
Da Markt Piesting über keinen Gemeindesaal verfügt, wäre dies ein mögliche Nutzung der Fläche. Abbildung 63 zeigt grafisch diese Nutzungsmöglichkeit. Die roten Pfeile stellen die Blickbeziehungen dar. Großflächige Fenster sollen einen offenen Eindruck vermitteln.



Gemeindesaal

Abbildung 63: Skizze des Nutzung des Leerstandes als Gemeindesaal (Architekturbüro nonconform, 2017)

Eine einfache und effiziente Lösung wäre auch die Unterteilung der großen Flächen (Abbildung 64) in mehrere Räume. Diese Räume könnten von unterschiedlichen Unternehmen/Institutionen genutzt werden. Der Vorteil für den Vermieter wäre die geteilte Mieteinnahme und das damit verminderte Risiko. Andererseits könnte die Suche nach drei Mietern schwieriger sein, als die Suche nach einem Mieter.



Unterteilung großer Räume

klassische Raumaufteilung (zwei oder drei Geschäftslokale)

Abbildung 64: baulich getrennte Raumaufteilung in große Räume (Architekturbüro nonconform, 2017)

Es könnte auch eine offene Raumteilung angedacht werden. Eine Nutzung als Markthalle bzw. die Bildung von Raumnischen wie in Abbildung 65 dargestellt wäre eine Möglichkeit um den Raum für unterschiedliche NutzerInnen zu adaptieren. In einer Markthalle könnten sowohl produzierende Betriebe wie LandwirtInnen als auch verarbeitende Betriebe wie Fleischereien ihre Produkte verkaufen. Da sich der Bauernmarkt in Markt Piesting gerade zu etablieren beginnt ist eine baldige Entscheidung hinsichtlich des Ortes wichtig. Anzudenken wäre auch eine saisonale Nutzung als Markthalle für die Winterzeit oder bei Regen. Die Nutzung im Sommer wäre dann wiederum fraglich und eine Lösung für eine kombinierte saisonale Nutzung müsste überlegt werden. Eventuell könnten Synergien mit dem Fahrradtourismus gefunden werden, der hauptsächlich im Sommer und bei Schönwetter stattfindet.

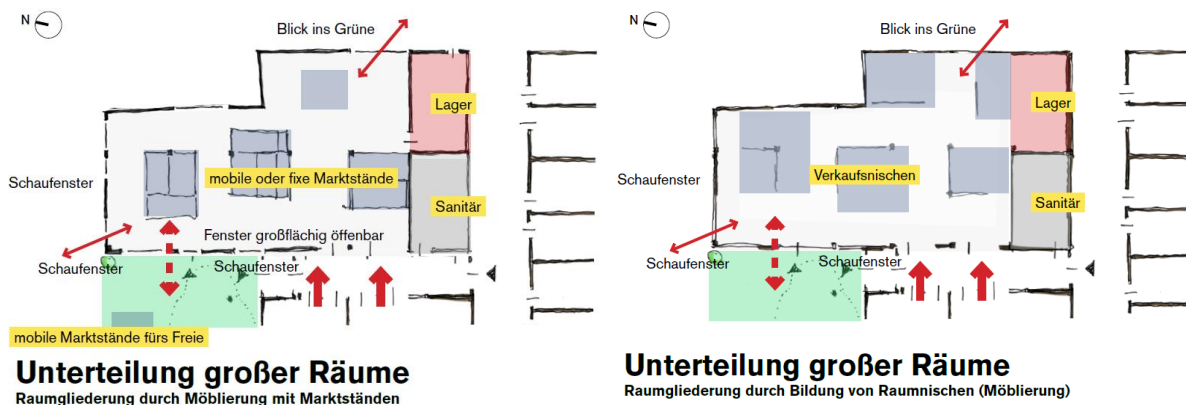


Abbildung 65: freie Raumaufteilung des Raumes und Gliederung durch Marktstände und Raumnischen (Architekturbüro nonconform, 2017)

Eine Nutzung zum Thema Fahrrad bietet sich wegen dem Piestingtaler Radweg an, der direkt am Gebäude vorbeiführt und sehr gut frequentiert ist. Abbildung 66 zeigt eine mögliche Raumaufteilung für den Schwerpunkt Radsport, dabei wird auf die Kombination von Verkauf, Kursfläche und Produkttest eingegangen. Eine weitere Chance könnte hier der Trend zum E-Bike darstellen.

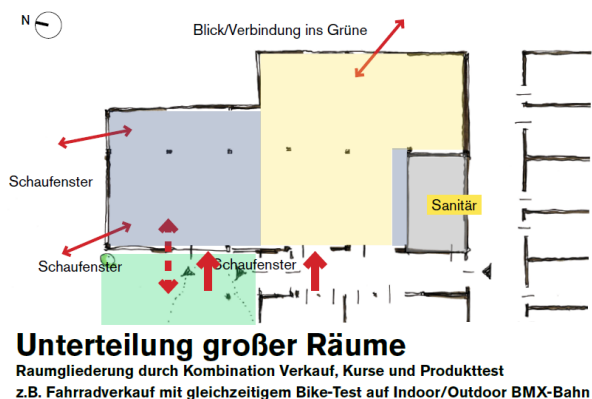


Abbildung 66: Unterteilung der Räume bei einer Nutzung in Richtung Radsport (Architekturbüro nonconform, 2017)

Es gibt bei diesem Objekt viele Möglichkeiten, dabei ist die große Fläche sowohl Chance als auch Risiko. Eine neue Nutzung des Gebäudes ist für eine langfristige Belebung des Objektes erforderlich. Damit sind wie oben beschrieben etwaige bauliche Maßnahmen verbunden. Damit das Objekt freundlich und einladend wirkt ist die Neugestaltung der straßenseitigen Fassade notwendig. Der Innenraum kann flexibel an die neue Nutzung mit mehr oder weniger baulichen Aufwand angepasst werden.

Möglichkeiten:

- Zum Besuch einladen
- Nutzung als Gemeindesaal
- Nutzung als Boulderhalle
- Nutzung als Markthalle
- Nutzung mit Schwerpunkt Fahrrad (Verkauf, Beratung, Produkttest, BMX-Halle und –bahn)

Beispiele

Als Beispiel für eine einladende, freundliche Fassadengestaltung kann eine Filiale von M-Preis in Altenmarkt im Pongau dienen (Abbildung 67). Die Öffnung zum Parkplatz erlaubt Blickbeziehungen. Holz als Baumaterial im Fassadenbereich wirkt einladend und freundlich. Durch Schaufenster kann die Front aufgebrochen werden und Blicke in den Innenraum und heraus sind möglich.



Abbildung 67: Beispiel Fassadengestaltung anhand einer M-Preis Filiale aus Altenmarkt (Architekturbüro nonconform, 2017)



Abbildung 68: Beispiel für die Innenraumgestaltung bei einer Marktnutzung (Architekturbüro nonconform, 2017)

In Abbildung 68 ist ein Beispiel für die Innenraumgestaltung bei einer Nutzung als Markthalle dargestellt. Die hier abgebildete Markterei Alte Post in Wien verfügt einerseits über fixe Ständer, die einen eigenen Platz haben andererseits finden auch temporäre Ständer einen Platz um ihre Produkte oder Dienstleistungen zu verkaufen.

Eine flexible Möblierung wie in Abbildung 69 dargestellt ermöglicht verschiedene Nutzungen bzw. flexible Nutzungen wie zum Beispiel eine Nutzung als Markthalle und als Veranstaltungshalle oder Fahrradzentrum. Intelligentes Design kann dabei helfen die Möbel bzw. Stände platzsparend zu



Abbildung 69: Beispielbild für flexible Möblierung (Architekturbüro nonconform, 2017)



Abbildung 70: Beispiel für Gemeindesaal und Veranstaltungsort (Architekturbüro nonconform, 2017)

verstauben um Raum

für andere Nutzungen zu schaffen.

Abbildung 70 zeigt den Gemeindesaal in Ottensheim. Das Besondere ist die Möglichkeit den Saal zur Straße hin zu öffnen, sodass die Grenzen zwischen Innen- und Außenraum verschwinden. Bei Bedarf kann auch der Außenraum miteinbezogen werden. Der Saal kann als Sitzungssaal genutzt werden, aber auch als Veranstaltungssaal, in dem Konzerte,

Diskussionsveranstaltungen, Bälle oder Kabarets stattfinden. Diese Nutzungen sind meist punktuell und nicht dauerhaft bzw. ständig, sondern zu eigenen Terminen und zeitlich begrenzt.

Abbildung 71 zeigt Beispiele für eine regelmäßige Nutzung eines großen Raumes. Sportliche Aktivitäten würden sich hier besonders eignen. Klettern erfreut sich einer immer höheren Beliebtheit und kann von Menschen unterschiedlichen Alters ausgeübt werden. Diese Nutzung passt auch zu der sonst sportlich ausgerichteten Gemeinde Markt Piesting. Ein Kinderspielplatz ist besonders für junge Familien attraktiv und wäre ein Anziehungspunkt für diese Zielgruppe. Bei beiden Nutzungen ist eine Marketingstrategie erforderlich um eine kostendeckende Auslastung zu garantieren. Auch die Wohnnutzung am hinteren Teil des Grundstückes sollte miteinbezogen werden.



Bildquelle: www.climbing.de/news/sonstiges/neue-boulderhalle-in-zwei-bruecken-20119.html

Regelmäßige Nutzer

Boulderhalle Zweibrücken



Bildquelle: LandLurt, Roland Gruber

Regelmäßige Nutzer

Sandspielplatz, Kindergarten Luckenwalde

Abbildung 71: Beispiele für regelmäßige Nutzungen in einem großen Raum (Architekturbüro nonconform, 2017)

4.5.4 Ergebnisse zweiter Workshop (gemeinsam mit Maria Lanzendorf)

Der zweite Workshop fand gemeinsam mit Maria Lanzendorf im Gemeindesaal Maria Lanzendorf statt. Der Eigentümer Hr. Brousek konnte leider nicht teilnehmen. Aus Markt Piesting reisten Hr. Bürgermeister Braimair, Hr. Postl (Bauamt) sowie Hr. Ströbl von der NÖ.Regional.GmbH an. Nach der Präsentation der Ergebnisse des ersten Workshops wurden die Ergebnisse des Architekturbüros nonconform von Fr. DI Huber präsentiert. Anschließend folgte eine Diskussion über die Rolle der Gemeinde in der weiteren Entwicklung des Gebäudes. Da im ersten Workshop ein Wunsch nach einer Vision bzw. Richtung für Markt Piesting laut wurde, wurde dieses Thema noch einmal aufgegriffen. Ein sehr prominentes Thema ist der Radweg, der durch Markt Piesting verläuft, außerdem gibt es noch das Waldbad. Eine Forcierung des Themas Sport und Gesundheit in der Gemeinde wurde als naheliegend und zukunftssträchtig bezeichnet. Bürgermeister Braimeier war sehr dankbar für die Idee und Anregungen die er durch das Projekt erhalten hat.

4.5.5 Fazit

Als Wiener Umland Gemeinde erfreut sich Markt Piesting über steigende Einwohnerzahlen. Jungfamilien und ältere Menschen fühlen sich auf Grund des ländlichen Charakters sehr wohl in der Gemeinde. Wie in vielen Ortszentren in Niederösterreich kann auch in Markt Piesting ein Wandel des Einzelhandels beobachtet werden. Eigentümergeführter Fachhandel nimmt ab und die Bevölkerung erledigt ihre Einkäufe im nahegelegenen Einkaufszentrum. Daher sind im Ortszentrum leerstehende Objekte vorhanden. Auch die zukünftige Entwicklung in den Wohnsiedelungen im Hinblick auf den demographischen Wandel bereitet manchen BürgerInnen Sorgen. In beiden Fällen spielten die Bausubstanz und die Ansprüche an moderne Wohn- und Geschäftsflächen eine große Rolle. Exemplarisch wurde das leerstehende Objekt in der Gutensteinstraße durch das Architekturbüro nonconform besichtigt. Unter Einbezug räumlicher Gegebenheiten und der strukturellen Ausstattung des Gebäudes wurden Nutzungsmöglichkeiten entwickelt um das Potential des Objektes aufzuzeigen. Dabei ist der große Raum Herausforderung und Chance zugleich. Es wurden klassische Nutzungen ausgearbeitet und auch neue Konzepte wie Markthalle oder Fahrradcenter aufgegriffen. In den Gesprächen in der Gemeinde ging hervor, dass sich die ImmobilieneigentümerInnen eine Vision für Markt Piesting wünschen. Ein thematischer Schwerpunkt könnte eine Richtung vorgeben und auch Investoren eine gewisse Planungssicherheit bieten. Dieser Schwerpunkt könnte im Sportbereich liegen, da mit dem Radweg und dem Waldbad schon wertvolle Institutionen vorhanden sind. Die Gemeinde kann hierbei je nach Kapazität verschiedene Aktivitäten setzen, wie eine Entwicklungsstrategie gemeinsam mit den Bürgern zu entwickeln, als Vermittler zwischen EigentümerInnen und Rauminteressierten zu agieren oder auch Standortinformationen für UnternehmerInnen bereitzustellen.

4.6 Maria Lanzendorf

Auch Maria Lanzendorf ist eine Gemeinde im Wiener Umland, welche sich einer Zunahme der Bevölkerung erfreut. Wie in Abbildung 72 ersichtlich wächst die Bevölkerung vor allem seit den 80er Jahren und beträgt nun 2108 EinwohnerInnen. Das Durchschnittsalter liegt auch hier in den Vierzigern, genauer gesagt bei 43 Jahren (Statistik Austria, 2015).

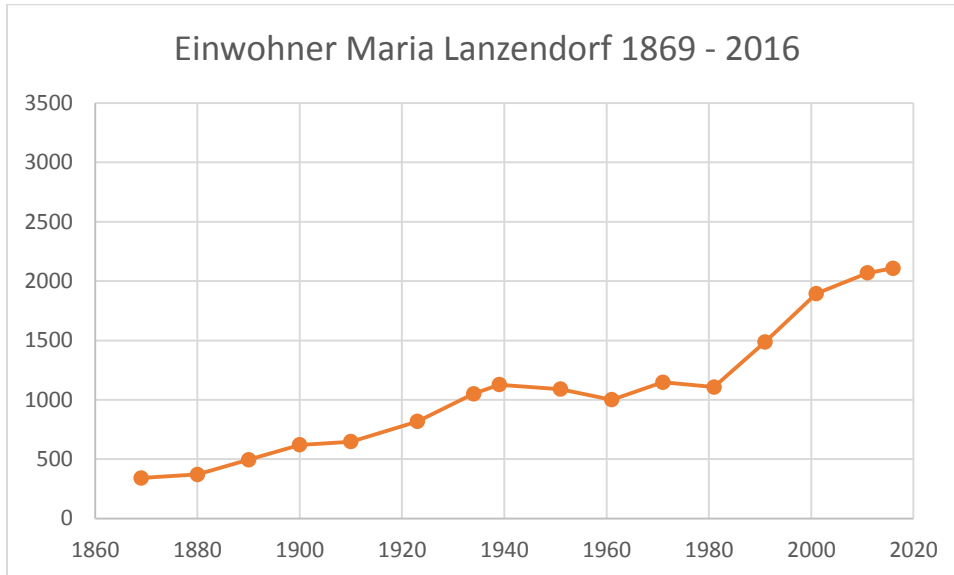


Abbildung 72: Bevölkerungsentwicklung in Maria Lanzendorf seit 1869 (Statistik Austria, 2015)

In Maria Lanzendorf sind 50,7% der Bevölkerung erwerbstätig, in den Branchen Handel (197 Personen), öffentliche Verwaltung (116 Personen) und Verkehr (94 Personen) (Statistik Austria, 2016g). Es gibt insgesamt 593 Gebäude, wovon 497 für Wohnzwecke genutzt werden (Statistik Austria, 2009).

4.6.1 Leerstandserhebung und Auswahl potentieller Objekte

Das erste Zusammentreffen in Maria Lanzendorf fand am 29. Juni 2016 statt. Die Gemeinde hatte bereits eine Karte mit fünf erhobenen Leerständen vorbereitet. Ein Problem mit vielen leerstehenden Gebäuden gibt es in der Gemeinde nicht. Grund dafür ist einerseits das anhaltende Bevölkerungswachstum sowie die Flächenknappheit im Gemeindegebiet. Da die Gemeinde zu einer der kleinsten in Niederösterreich zählt gibt es keine Baugründe mehr zu erschließen. Daher ist das Konzept der Nachverdichtung sehr relevant für die Gemeinde. Auf Grund des mangelnden Interesses an EigentümerInnen an einem Workshop teilzunehmen verzögerte sich die Durchführung. Das Zustandekommen ist zu einem Großteil der NÖ.Regional.GmbH zu verdanken, die immer wieder auf das Projekt aufmerksam gemacht hat.



Abbildung 73: Leerstehende Gebäude im Ortskern von Maria Lanzendorf (adaptiert nach Google Maps, 2017)

Bei näherer Betrachtung wurden vier Leerstände identifiziert, die auf der Karte in Abbildung 73 markiert sind. Die dazugehörigen Daten sind in Tabelle 10 angeführt. Neben dem Objekt in der Hauptstraße 10 befindet sich ein Grundstück in Gemeindebesitz, daher denkt die Gemeinde daran das Objekt Hauptstraße 10 zu erwerben um ein größeres Projekt zu entwickeln. Da die Verhandlungen noch am Beginn stehen wurde von einer Bauberatung abgesehen.

Tabelle 10: leerstehende Objekte und EigentümerInnen in Maria Lanzendorf (eigene Darstellung)

Adresse	Haus-Nr.:	Kat.-Gemeinde:	Eigentümer	Anmerkung
Hauptstraße	8	Maria Lanzendorf	Josef Pfneisl	Mieter gefunden
Hauptstraße „Alter Kirchenwirt“	6	Maria Lanzendorf	Semo-Immo GmbH	Bauberatung durchgeführt
Hauptstraße	10	Maria Lanzendorf	Anonym	Kein Bauberatung
Hauptstraße „Cafe Maria“	21	Maria Lanzendorf	Erich Eimann	Bauberatung durchgeführt

Nach dem ersten Workshop blieben drei zu behandelnde Leerstände übrig, wobei der Eigentümer der Hauptstraße 8, Hr. Pfneisl einen Mieter für sein Geschäftslokal finden konnte und somit keine Beratung mehr notwendig war. Somit wurden zwei Gebäude vom Architekturbüro nonconform begangen und die Eigentümer beraten.

4.6.2 Erster Workshop in Maria Lanzendorf

Der erste Workshop fand am 9. November 2016 im Gemeindehaus in Maria Lanzendorf statt. Anwesend waren VertreterInnen aus der Gemeinde sowie ein Eigentümer, wobei der Bürgermeister für einen weiteren sprechen konnte. Zuerst wurden die auch in den anderen Gemeinden gestellten Fragen nach der Ursache von Leerständen und Strategien der Wiedernutzbarmachung gestellt. Anschließend wurde noch kurz über Maria Lanzendorf im Allgemeinen gesprochen.

TeilnehmerInnen des Workshops:

Gemeinde Maria Lanzendorf: Bgm. Mag. Peter Wolf
Sonja Rovina (Dorf- und Stadterneuerung)
Josef Pfneisl (Eigentümer)
NÖ.Regional.GmbH: DI Gabriele Bröthaler
Univ. f. Bodenkultur Wien: DI Andrea Lösch

Was sind die Gründe für Leerstand?

Da Hr. Mag. Wolf durch seine berufliche Tätigkeit als Anwalt Erfahrungen im Immobilienbereich hat, sind ihm die Gründe für Leerstand bewusst:

- Schere zwischen den Grundkosten und den Kosten für den bestehenden Denkmalschutz ist zu groß (Kirchenwirt). Die Grundkosten steigen aber seit Jahren kontinuierlich an.
- Die Größe der Geschäftsflächen und ihre baulichen Gegebenheiten passen nicht zur Nachfrage (Beispiel Arztpraxis und Belichtungsvorschriften der Gewerbeordnung)
- Die steigenden Grundstückspreise führen zu Spekulationen. In den letzten 15 Jahren haben sich die Preise von 100-120 €/m² zu 250-300 €/m² entwickelt.

Wie können Leerstände genutzt werden?

Die Nutzungen für die leerstehenden Objekte im Ortskern sind auf Grund der Rahmenbedingungen bzw. den Wünschen der EigentümerInnen und der Gemeinde gegeben:

Hauptstraße 8 (Pfneisl): „Geschäft“ mit Öffnungszeiten zwischen 7-20 Uhr

Hauptstraße 6 (alter Kirchenwirt): Nutzung als Vereinshaus für die hiesigen Vereine und KünstlerInnen als Veranstaltungs- und Ausstellungsort.

Hauptstraße 21 (Café Maria): Gastronomie

Hauptstraße 10 inkl. Freifläche: Wohnbau

Eine architektonische Beratung ist für die Hauptstraße 8, 6, und 21 gewünscht. Vor allem bei Objekt 21 ist das Ausmaß der Renovierungsarbeiten festzustellen. Bei dem anderen Objekt sind die Verhandlungen über den Ankauf des Objektes noch nicht weit genug fortgeschritten, als dass eine Beratung hilfreich wäre.

Weiters wurden folgende Fragen diskutiert:

Wie ist die Lage in Maria Lanzendorf zurzeit?

Es gibt wenige leerstehende Gebäude. Um einen besseren Eindruck von den leerstehenden Objekten zu bekommen wurde kurz darauf eingegangen:

Hauptstraße 8: Die Geschäftsflächen im Erdgeschoss stehen leer. Es sind zwei Geschäftslokale, ein größeres (ca. 200m²) und ein kleineres. Hr. Pfneisl würde diese gerne vermieten, sie befinden sich in einem guten Zustand und entsprechen modernen Anforderungen (Aluminiumfassade, Doppelglasschaufenster, Zentralheizung). Der/die neue MieterIn sollte seine Geschäftstätigkeit im Zeitraum von 7-20 Uhr verrichten, da die Familie im Obergeschoss wohnt. Ein Verkauf wird ausgeschlossen, da das Objekt für die nächste Generation zur Verfügung stehen soll.

Hauptstraße 6 (alter Kirchenwirt): Das Gebäude steht auf einem großen Grundstück, auf dem der hintere Teil einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Hinter dem Kirchenwirt werden Wohnungen entstehen. Da die Fassade des Kirchenwirtes unter Denkmalschutz steht bleibt dieses Gebäude erhalten. Die Inneneinrichtung samt Schank, Gaststube mit Holzvertäfelung ist noch erhalten und benutzbar. Eine Gastwirtschaft ist jedoch nicht wirtschaftlich umsetzbar. Der Eigentümer ist offen für neue Nutzungen z.B. durch die hiesigen Vereine und KünstlerInnen.

Hauptstraße 21 (Café Maria): Das Café Maria ist eine nun leerstehende Gaststätte im Besitz von Hrn. Erich Eimann. Eine Weiterführung als gastwirtschaftlicher Betrieb wird von dem Eigentümer ausdrücklich gewünscht. Eine Sanierung des Gebäudes für eine weitere Nutzung ist notwendig. Der Standort gegenüber der Wallfahrtskirche ist sehr gut und es ist auch ein kleiner Gastgarten vorhanden.

Hauptstraße 10: In diesem Gebäude steht die Erdgeschossfläche leer, hier verhandelt die Gemeinde eine Option für den Kauf des Objektes. Da sich die angrenzende unbebaute Fläche am Eck ebenfalls in Gemeindebesitz befindet könnte hier auf einer größeren Fläche ein Gemeindeprojekt entwickelt werden. Drei Gebäude und die Leerfläche schließen aneinander an, über die daraus entstehenden Möglichkeiten sollte nachgedacht werden.

Welche Entwicklungen zeichnen sich in Maria Lanzendorf ab?

Die Einwohnerzahl in Maria Lanzendorf hat sich in den letzten dreißig Jahren verdoppelt und es hat keinen sozialen Wohnbau in den letzten zwanzig Jahren gegeben. Maria Lanzendorf ist eine der kleinsten Gemeinden Niederösterreichs (Fläche 1,69 km²). Die Gemeinde verzeichnet einen Zuwachs der Bevölkerung, jedoch ist eine Abwanderung der Jugendlichen nach Wien zu beobachten.

Zusammenfassung und Ausblick

Die Leerstände im Ortszentrum wurden besprochen und die Gründe sowie die Nutzungen diskutiert. Von Seiten der Gemeinde werden die Interessen an der Teilnahme am Projekt noch einmal abgeklärt. Hr. Pfneisl (Hauptstraße 8) sagte seine Teilnahme am Projekt zu, da er zu dem Zeitpunkt noch keinen Mieter gefunden hatte. Im Vorfeld soll es bereits Gespräche mit den Vereinen über die zukünftige Nutzung des alten Kirchenwirtes (Hauptstraße 6) geben.

4.6.3 Ergebnisse Bauberatung

Am 09. Februar 2017 fanden die Beratungen durch das Architekturbüro nonconform in Maria Lanzendorf statt. Anwesend waren Fr. DI Eva Huber vom Architekturbüro nonconform, Fr. Sonja Rovina vom Dorferneuerungsverein und Gemeinderat in Maria Lanzendorf sowie Fr. DI Andrea Lösch von der Universität für Bodenkultur Wien. Zuerst wurde das ehemalige Kirchenwirtgebäude in der Hauptstraße 6 und anschließend das „Café Maria“ in der Hauptstraße 21 besichtigt.

Hauptstraße 6 (altes Kirchenwirtgebäude)

Bestand und Potentiale:

Die Begehung ermöglichte wertvolle Einblicke in den Innenraum sowie die Ansicht der Rückseite des alten Kirchenwirt Gebäudes. Der vordere Teil des Gebäudes ist durch die denkmalgeschützte grüne Fassade geprägt, auch die alte Beschilderung des Gasthauses soll auf Grund seiner Einzigartigkeit erhalten bleiben.

Die Rückseite des Hauses ist nicht denkmalgeschützt und wird von einer langen Fensterfront dominiert. Der ehemalige Balkon wurde mit den Fenstern geschlossen und ist nun Zugang und Wintergarten.



Abbildung 74: Vorder- und Rückansicht des Kirchenwirtes in Maria Lanzendorf (Fotos: DI Eva Huber)

Der ehemalige Kirchenwirt liegt mitten im Ort neben der Wallfahrtskirche Maria Lanzendorf, diese zentrale Lage bietet ein gutes Potential hinsichtlich Bürgerfrequenz und Präsenz im Ortszentrum. Das Gebäude ist Teil eines historischen Ensembles, wie in Abbildung 75 ersichtlich.



Abbildung 75: Ansicht Maria Lanzendorf und Kirchenwirt aus vergangenen Zeiten (Bildarchiv Austria, 2017)

Das Gebäude verfügt über eine breite Straßenseite und damit über eine große Öffentlichkeit. Die Fassade ist lang und verwinkelt, von der Straße sind die Fenster einsichtig. Der Innenraum ist immer noch als Gastwirtschaft gestaltet. An den Wänden befinden sich Holzvertäfelungen, die alte Schenke ist noch vorhanden und vermittelt ein Flair von vergangenen Zeiten als die Gastwirtschaft noch in Betrieb war, wie in Abbildung 76 erkennbar ist.



Abbildung 76: Innenraum Objekt Kirchenwirt in Maria Lanzendorf (Fotos: DI Eva Huber)

Über eine Stiege im hinteren Gebäudeteil kann das Obergeschoss erreicht werden, dort befinden sich zwei Räume, ein kleinerer und ein sehr großer straßenseitiger. Die Niveauunterschiede des Bodens deuten auf unterschiedliche Baujahre hin. Abbildung 77 zeigt den großen Raum über der Gaststube im Obergeschoss des Gebäudes. Die Raumqualität liegt in der Raumhöhe und der Größe des Raumes. Die auf dem Bild nicht ersichtliche rechte Seite weist noch weitere Fenster an der straßenseitigen Außenfassade auf, wodurch der Raum von zwei Seiten belichtet wird. Zuletzt wurde der Raum als Hühner- und Hasenstall genutzt.



Abbildung 77: Raum Obergeschoss über dem Gastraum des Kirchenwirts (Foto: DI Eva Huber)

Der Eigentümer des Grundstückes entwickelt auf der Fläche hinter dem Kirchenwirtgebäude eine Wohnnutzung. Es entstehen vier Wohnblöcke mit je fünf Wohneinheiten pro Block, also insgesamt 20 Wohneinheiten. Die Zufahrt erfolgt über das Tor neben dem Kirchenwirtgebäude. Diese Wohnnutzung am hinteren Teil des Grundstückes verspricht eine hohe Frequenz und wurde bei der Entwicklung der Nutzungsideen miteinbezogen. Außerdem wohnt im Gebäude ein älterer Herr, der auch weiter dort wohnen bleiben wird.

Potentiale:

- Lage im Ort
- Teil des historischen Ensembles
- Wohnbebauung am hinteren Teil des Grundstücks
- Breite Straßenfassade und Öffentlichkeit
- Hohe Qualität durch Ausstattung, Material und Details im Innenraum

Herausforderungen

Wie bereits erwähnt steht die Fassade des Gebäudes unter Denkmalschutz. Daher sind bauliche Veränderungen nicht uneingeschränkt möglich und mit der Denkmalschutzbehörde abzusprechen. Für Veränderungen der Außenfassade sind Recherchetätigkeiten für das Verständnis des Schutzes und den Besonderheiten des Gebäudes notwendig.

Bei Umbauarbeiten ist auf Barrierefreiheit zu achten, diese ist zurzeit nicht gegeben. Vor allem das Erreichen des Obergeschosses stellt hier eine Herausforderung dar. Es ist fraglich inwieweit das Obergeschoss barrierefrei erschlossen werden kann. Die zeitgemäße Wiederinstandsetzung des Gebäudes benötigt laut Schätzungen etwa eine Investition von 200 000€. Der Eigentümer ist nicht bereit diese Summe zu investieren, er sucht eine andere Lösung.

Für eine offene, einladende Atmosphäre ist die Beziehung zwischen Innen- und Außenraum von Bedeutung. Die beiden Räume sind zurzeit getrennt und eine Beziehung ist lediglich über ein Fenster möglich.

Herausforderungen:

- Denkmalschutz
- Barrierefreiheit
- Belichtung
- Beziehung zwischen Gebäude und Freiraum
- Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen

Möglichkeiten

Der Denkmalschutz gibt zwar einige Regeln vor, doch Kenntnisse der Baugeschichte und den Gründen für den Denkmalschutz können als Argumentationsgrundlage für Umbauarbeiten, wie die Verbesserung der Belichtungssituation, dienen. Wie in Abbildung 78 ersichtlich, wurde der hintere Gebäudeteil erst 1940 zugebaut. Gleichzeitig wurde die Hofeinfahrt zu einem Fenster verkleinert. Hier gibt es voraussichtlich Möglichkeiten zu umfangreicheren Umgestaltung.

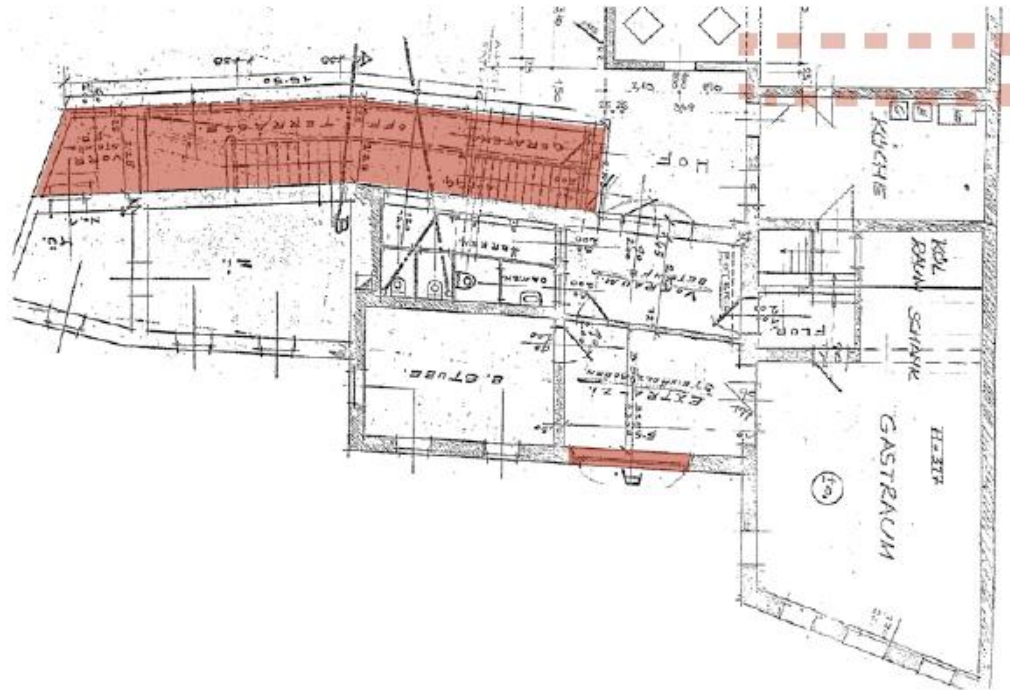
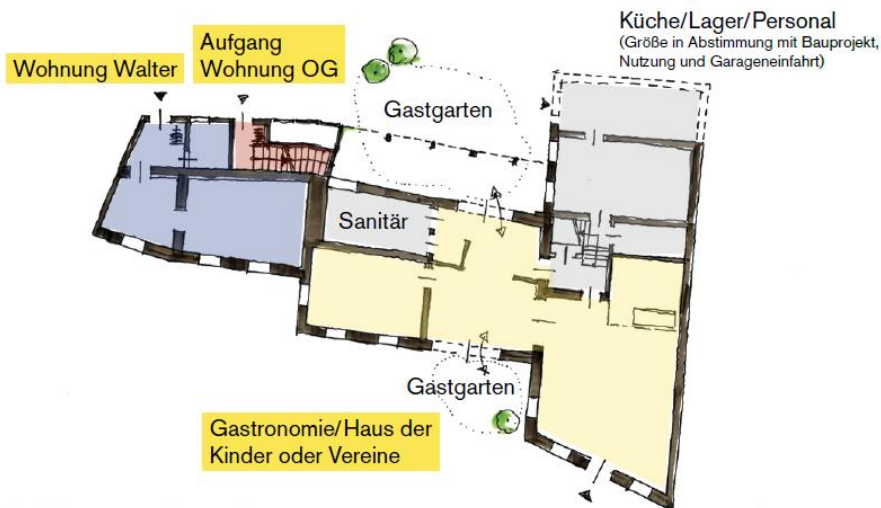


Abbildung 78: Bauplan Kirchenwirt mit Umbauarbeiten der 1940 Jahre (Architekturbüro nonconform, 2017)

In Abbildung 79 ist der Grundriss des Erdgeschosses zu sehen. Auf der linken Seite befindet sich die Wohnung von Hrn. Walter, der auch weiterhin dort wohnen wird (blau). Die grau eingefärbten Räume umfassen Sanitär- und Küchenanlagen, die gelben Flächen stellen die frei nutzbaren dar. Durch die Begehung und die Gespräche vor Ort entwickelte das Architekturbüro nonconform unter Einfluss ihrer Erfahrung mit leerstehenden Gebäuden Nutzungsideen für das alte Kirchenwirtgebäude.

Vorstellbare Nutzungen:

- Gastronomie
- Vereinslokal für Vereine und Gemeinschaft
- Haus der Kinder
- Ordination



Erdgeschoß

Nutzungsmöglichkeiten: Gastronomie/Kinderbetreuung oder Vereinshaus, Wohnung Walter

Abbildung 79: Nutzbare Räume Kirchenwirt Maria Lanzendorf (Architekturbüro nonconform, 2017)

Die Nutzung und das in-Beziehung-setzen von Innen- und Außenräumen ist vorne über das große Fenster (ehemaliges Tor) sowie hinten über den Hof möglich, wie in Abbildung 80 dargestellt. Die ehemalige Hofeinfahrt könnte wieder geöffnet werden. Da sie erst 1940 gebaut wurde, könnte diese Baumaßnahme mit dem Denkmalschutz vereinbar sein. Die grünen Flächen könnten bei einer gastwirtschaftlichen Nutzung als Gastgarten fungieren.

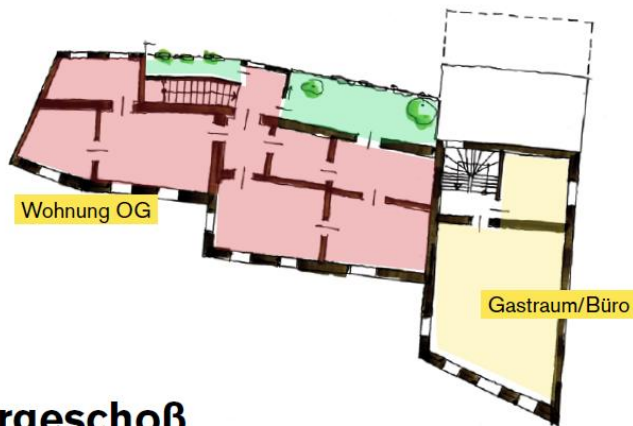


Freiräume

Abbildung 80: Bezug zwischen Außen- und Innenräumen des Kirchenwirts (Architekturbüro nonconform, 2017)

Abbildung 81 zeigt den Plan des Obergeschosses des Kirchenwirtgebäudes. Die rötlich eingefärbten Bereiche werden zurzeit als Wohnraum genutzt und durch den Mieter selbst sukzessive renoviert. Falls die Räumlichkeiten für die neue Nutzung benötigt werden würden, wäre der Mieter auch bereit sie zur Verfügung zu stellen. Der Zugang zu dieser Einheit erfolgt über eine Stiege im hinteren Teil des Gebäudes. Die gelb eingefärbten Räume sind direkt über eine Stiege mit dem ehemaligen Gasthaus verbunden. Der große Raum ist in Abbildung 77 von innen zu sehen, die beiden Räume stehen leer bzw. werden als Lagerraum verwendet, eine neue Nutzung wäre wünschenswert. Denkbar wären ein

Gastraum, Betreuungsraum, ein Büro, Ergänzung zur Erdgeschossnutzung oder eine Wohneinheit. Der Bereich ist nicht barrierefrei zugänglich, dies sollte in die Planung miteinfließen.



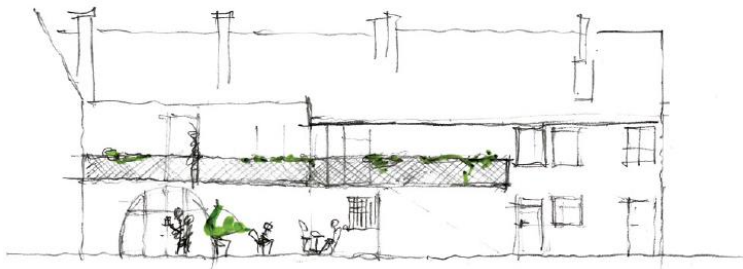
Obergeschoß

Nutzungsmöglichkeiten: **Gastraum/Betreuungsraum/Büro**
als Ergänzung zur Erdgeschoßnutzung

Wohneinheit (nicht barrierefrei) mit **Balkonen/Loggias**

Abbildung 81: Darstellung der Räume im Obergeschoss des Kirchenwirtgebäudes (Architekturbüro nonconform, 2017)

Außerdem ist die Gestaltung des hinteren Teils des Gebäudes interessant. Wie in **Fehler! erweisquelle konnte nicht gefunden werden.** gesehen werden kann ist der Balkon mit Fenstern verschlossen. Dieser könnte wieder aufgemacht werden um ihn wieder als Balkon zu Nutzen. Die Skizze der Hofansicht in Abbildung 82 zeigt diese Öffnung schemenhaft.



Hofansicht

Vorschlag der Wiedereinführung **Balkon/Terrassensituation** und überdachten
Gastgarten im Erdgeschoß. Gezeigt wird eine Möglichkeit von vielen.

Abbildung 82: Skizze Neugestaltung der Hofansicht des Kirchenwirtgebäudes (Architekturbüro nonconform, 2017)

Möglichkeiten:

- Umbauarbeiten durch Recherche in Baugeschichte mit Denkmalschutz vereinbar
- Hinterer Gebäudeteil erst 1940 – daher kein Denkmalschutz
- Nutzung als Gastronomie
- Nutzung als Vereinslokal/Dorfgemeinschaft
- Nutzung als Haus der Kinder
- Nutzung als Ordination/Praxis

Beispiele

Zur Inspiration neuer Ideen und Umsetzungsmöglichkeiten sollen folgende Beispiele aus anderen Gemeinden dienen.

In Abbildung 83 ist das Gebäude der Firma Thumfahrth abgebildet. Dieses Bild zeigt wie alte Bausubstanz mit modernen Elementen kombiniert werden kann. Hier handelt es um eine Nutzungsmischung von Büro- und Betriebsgebäude.



Bildquelle: www.thumfarth.at/de/bildergalerie/thumfarth-gmbh/

Neues hinzufügen

Büro- und Betriebsgebäude Fa. Thumfahrth, tp3 architekten

Abbildung 83: Beispiel für die Vereinbarkeit von alter Bausubstanz und neuer Architektur (Architekturbüro nonconform, 2017)

Abbildung 84 zeigt das Haus der Kinder in Inzing (Tirol) im rechten Bildbereich. Da der Kindergarten zu klein geworden ist wurde nach zusätzlichen Räumlichkeiten gesucht. Dafür wurde ein Haus im Dorfczentrum gebaut, in dem neben der Kinderbetreuungseinrichtung auch andere Nutzungen untergebracht sind (Café, Bewegungsraum, Veranstaltungsraum). Auch in Maria Lanzendorf gibt es viele Familien mit Kindern. Die Nutzung als Kinderbetreuungseinrichtung würde sich daher anbieten.



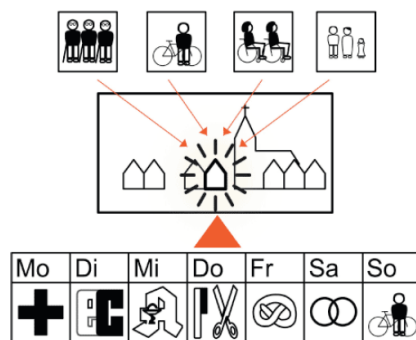
Bildquelle: www.ti.com/kultur/architektur/9087710-51/haus-dem-ort-entwickelte-logik-des-unlogischen.asp

Ein Haus für Kinder

Haus für Kinder, Inzing, Scharfetter_Rier Architekten

Abbildung 84: Das Haus der Kinder in Inzing (Architekturbüro nonconform, 2017)

Eine weitere spannende Idee ist ein Gemeinschafts- oder Mehrnutzungshaus, wie das „Multiple Haus“. Im Haus werden verschiedene Nutzungen umgesetzt und die Räumlichkeiten von den Nutzern geteilt. Die Nutzungen werden auf die Bedürfnisse der Bevölkerung bzw. der Gemeinde zugeschnitten. Für die Nutzer bietet das Mehrnutzungshaus den Vorteil der Kostenersparnis, da sie nicht dauerhaft Räumlichkeiten anmieten müssen. Die so entstehenden Fixkosten sind geringer und ermöglichen auch einen Betrieb mit niedrigeren Kundenfrequenzen. Das Angebot kann auf die Nachfrage abgestimmt werden, die in dörflichen Strukturen auch breit aber nicht groß ist. Zusätzlich kann Raum geschaffen werden um z.B. offene Technologieliflabs oder andere Institutionen zu implementieren. Abbildung 85 zeigt symbolisch das Funktionsprinzip eines solchen Gemeinschaftshauses.



Bildquelle: www.multiples-haus.de/idee-und-entwicklung/was-ist-ein-multiples-haus.html

Gemeinschaftshaus

Multiples Haus, www.multiples-haus.de

Abbildung 85: Funktionsprinzip des Gemeinschaftshauses (Architekturbüro nonconform, 2017)

Es gibt viele Möglichkeiten wie das alte Kirchenwirtgebäude wieder nutzbar gemacht werden kann. Nach den Gesprächen vor Ort zeigt sich eine Tendenz zur Wiedernutzung als Gastwirtschaft. Die alte Einrichtung der Gaststube sowie die Tradition der Gastwirtschaft in diesem Gebäude laden dazu ein.

Hauptstraße 21 (Café Maria)

Bestand und Potentiale

Das Café Maria, Hauptstraße 21, wurde ebenfalls am 6. Februar besichtigt. Anwesend waren der Eigentümer Hr. Eimann und sein Bruder, Fr. Rovina vom Dorferneuerungsverein und Gemeinderat, Fr. DI Eva Huber vom Architekturbüro nonconform und Fr. DI Andrea Lösch von der Universität für Bodenkultur Wien. Abbildung 86 zeigt die Frontansicht des ehemaligen Cafés von der Hauptstraße aus.



Abbildung 86: Frontansicht Café Maria (Foto: Eva Huber)

Wie das Kirchenwirtgebäude befindet sich das Objekt an der Hauptstraße in der Nähe der Wallfahrtskirche, neben dem Seniorenheim. Der Eigentümer wünscht sich, dass die Nutzung des Objektes als Café bzw. Gastronomiebetrieb beibehalten wird. Ein Vorteil des Objekts ist die Hofstruktur in der sich ein Gastgarten befindet sowie ein großer, alter Baumbestand. Der Hof ermöglicht den Freiraumbezug der Räume zu zwei Seiten, in dem vorderen Raum wäre er sogar an drei Seiten möglich (Abbildung 86). Der möblierte Bereich des Innenraumes, der als Café genutzt werden soll verfügt über Lichteinfall von zwei Seiten (Hofseite und Gastgartenseite). Richtung Hofseite befindet sich hinter einer Holzvertäfelung sogar noch eine Türe. Die Fenster sind teilweise verklebt, was den Lichteinfall etwas dämpft, was aber schnell geändert werden kann.

Die im hinteren Teil untergebrachten, sehr kleinen Wohneinheiten stehen ebenfalls leer. Eine Wohnung wird von einem Eigentümer genutzt. Eine hofseitige Nutzung der Gastronomie ist daher nicht erwünscht. Die Möblierung des Café Maria ist sehr individuell und birgt damit ein großes Potential bzw. könnte einen Grundstein für die weitere Gestaltung des Innenraumes legen. Die Farben, Struktur und Beschaffenheit der Möbel entspricht dem eines American Diners.

Potentiale:

- Lage im Ort
- Hofstruktur und Baumbestand
- Freiraumbezug im Innenraum von zwei Seiten
- Individuelle Möblierung

Herausforderungen

Zwischen den Räumen und zum Hof gibt es Niveauunterschiede, welche einer Barrierefreiheit im Weg stehen. Dadurch ist die Nutzung durch Menschen die beeinträchtigt sind oder rollende Gefährte wie Kinderwägen mit sich führen eingeschränkt. Die Angleichung durch eine Erhöhung des Bodenniveaus ist auf Grund der Raumhöhe schwierig, da sie bereits niedrig ist. Weiters ist die Struktur im Gebäude sehr verschachtelt. Die Sanitäranlagen sind über einen nicht barrierefreien Gang im hinteren Teil des Gebäudes zu erreichen. Die eingebaute Bar vermittelt Enge und liegt eher ungünstig im Raum. Hier könnte eine Auflösung der Verwinkelung und eine geschickte Platzierung des Thekenbereiches zu einem offenen Raumklima beitragen. Am Zaun vor dem Gastgarten sind schwarze Tafeln angebracht, die die Blickbeziehung zwischen öffentlichem Raum und Café

behindern. Ein- und Ausblicke werden damit verhindert und das Gebäude wird als abweisend wahrgenommen und weckt keine Neugierde.

Herausforderungen:

- Niveauunterschiede/keine Barrierefreiheit
- Raumhöhe eingeschränkt
- Verschachtelte Strukturen
- Wohnfunktion im hinteren Hof: eingeschränkte Nutzung für Gastbetrieb
- Zurückgesetzte Blickbeziehungen zur Straße

Möglichkeiten

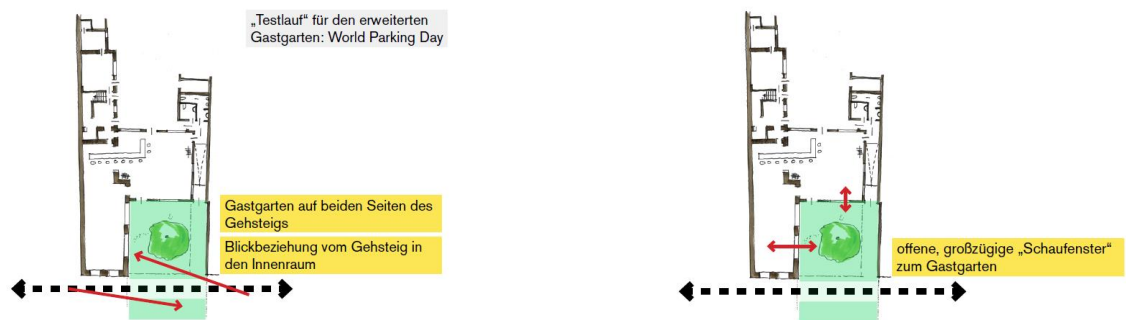
Aus architektonischer Sicht ist es wichtig einen Außeneindruck zu kreieren der einladend und anziehend wirkt um damit Passanten neugierig auf das Geschehen im Innenraum zu machen. Dies wird durch offene Strukturen und dem Austausch von Blickbeziehungen zwischen dem Außen- und Innenraum erreicht. Abbildung 87 zeigt wie eine solche Öffnung zum öffentlichen Raum aussehen könnte. Der Gastgarten könnte bis auf den Gehsteig erweitert werden, sodass Passanten direkt durch das Café gehen. Mit der Wegnahme des Zaunes fällt auch die Sichtbarriere zum Haus und ermöglicht Einblicke und schafft eine offene Atmosphäre. Ein großes Fenster an der hinteren Frontseite verstärkt diesen Effekt noch.



Offener Gastgarten

Abbildung 87: Skizze offener Gastgarten und Blickbeziehungen (Architekturbüro nonconform, 2017)

Abbildung 88 zeigt diese Idee aus der Planperspektive. Die Erweiterung des Gastgartens hin zur Straße bringt einerseits eine Vergrößerung der Geschäftsfläche, andererseits bekommen Passanten



Offener Gastgarten („reinstolpern“)

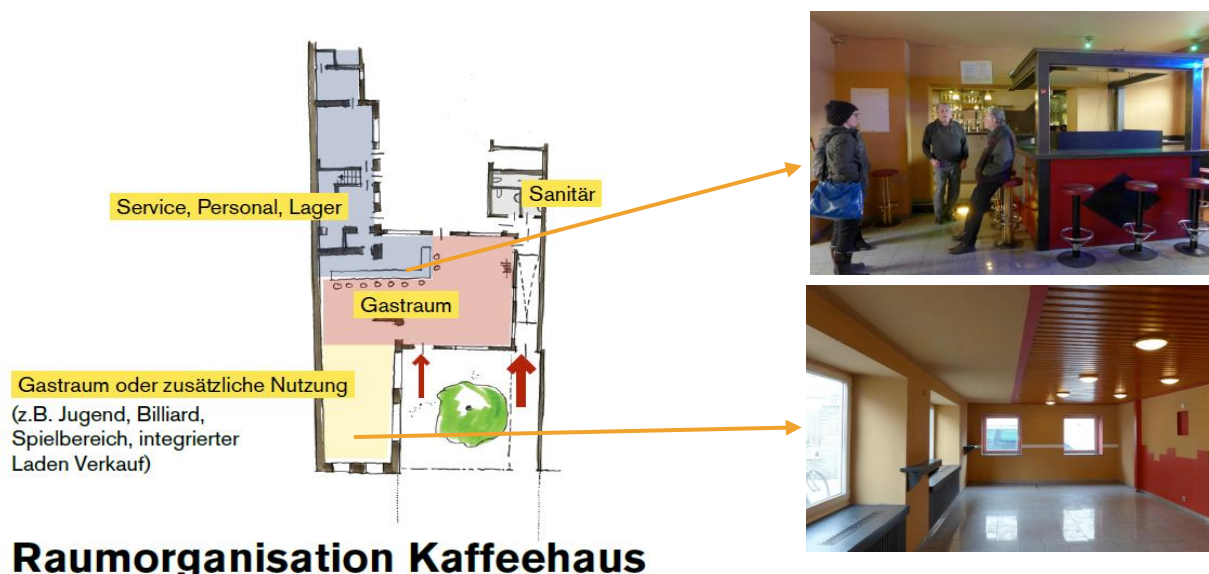
Beziehungen Innenraum - Freiraum

Abbildung 88: Darstellung der Blickbeziehungen an der Straßenseite des Café Maria (Architekturbüro nonconform, 2017)

einen direkten Einblick in das Café und fühlen sich eingeladen dort zu verweilen.

Auf der rechten Seite von Abbildung 88 sind die Blickbeziehungen zwischen Gastgarten und Innenraum dargestellt, die durch das Einsetzen von größeren Fenstern erreicht werden können. Dadurch wirkt der Innenraum von außen einladend und von innen offen und freundlich.

Die Raumorganisation im Innenbereich kann ebenfalls verbessert werden. Der grau eingefärbte Bereich auf Abbildung 89 stellt den Sanitär- und Küchenbereich dar. Diese werden beibehalten bzw. wird der Küchen- und Barbereich dem Raum entsprechend adaptiert. Falls gewünscht könnten der rosa und der orange gefärbte Bereich auch unterschiedlich genutzt werden. Im rosa eingefärbten Bereich ist die individuelle Möblierung zu finden, welche auch erhalten werden soll, da er sich sehr gut als Gastraum für das Café eignet. Der gelbe Bereich steht leer und ist nicht möbliert. Eine Möglichkeit wäre diesen Raum der Jugend zur Verfügung zu stellen oder ein kleines Geschäft (Bäckerei, Konditorei, Eisverkauf, ...) zu betreiben, welches idealerweise das Café ergänzt bzw. damit harmoniert.



Raumorganisation Kaffeehaus

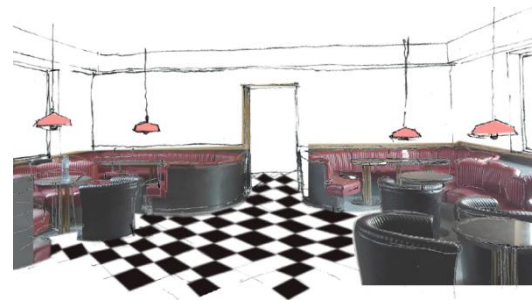
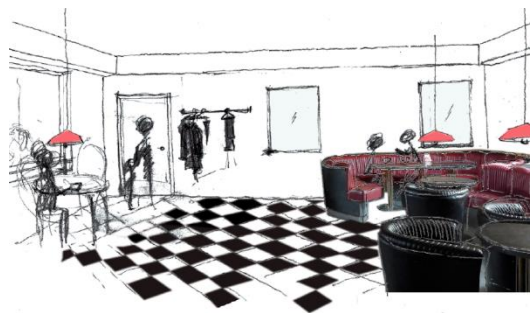
Abbildung 89: Planerische Darstellung der Innenraumorganisation im Café Maria mit Fotos der Räumlichkeiten (adaptiert nach Architekturbüro nonconform, 2017, Fotos: DI Eva Huber)

Der am Plan rosa gefärbte Gastraum ist mit einer individuellen Einrichtung in rot und schwarz möbliert, wie in Abbildung 90 deutlich zu sehen ist. Die Farben und der Stil der Möbel entsprechen einem American Diner aus den 50er Jahren. Durch die Umgestaltung von Wänden, Fenster, Boden und Deckenflächen könnten die Möbel gut in Szene gesetzt werden.



Abbildung 90: Der Gastraum im Café Maria (Foto: DI Eva Huber)

In Abbildung 91 sind mögliche Veränderungen des Gastraumes skizzenhaft dargestellt. Um den Raum zu beruhigen wurde die Farbe an den Wänden entfernt. Zur Vergrößerung des Raumgefühls wurde das Deckenelement entfernt. Die Verklebungen der Fenster wurden entfernt, ermöglichen so freie Blicke zwischen dem Innen- und Außenbereich und ermöglichen einen besseren Lichteinfall. Die Lampen wurden dem Design angepasst, ebenso der Fußboden, der mit seinen schwarz-weißen Fliesen Struktur in den Raum bringt und das Gefühl des American Diners verstärkt. Wanddekorationen wie das Poster der Marylin Monroe wurden entfernt und die Türe zu den Sanitäranlagen geöffnet.



Ein anderes Konzept wäre das Einbringen von warmen Materialien und Formen, wie im letzten Bild von Abbildung 91 dargestellt. Der Boden ist einfarbig, die runden Lampen strahlen ein warmes Licht aus und die Holzstruktur an der Rückwand gibt ein warmes Raumgefühl.



Abbildung 91: Skizzen zur Neugestaltung des Gastraumes des Café Maria (Architekturbüro nonconform, 2017)

Möglichkeiten:

- Offener Gastgarten
- Blickbeziehung zwischen Außen- und Innenraum
- Neue Raumorganisation
- Gestaltung: Material und Farbe

Beispiele

Um einen Eindruck der Umsetzung der gemachten Vorschläge zu bekommen werden folgend Beispiele gezeigt.

Abbildung 92 zeigt ein Beispiel wie durch das Einsetzen von großen Fenstern Blickbeziehungen zwischen dem Innen- und Außenraum geschaffen werden können. Das Lokal ist von außen einsehbar und wirkt einladend.



Abbildung 92: Beispiel für einladende Fassade durch große Fensterflächen (Architekturbüro nonconform, 2017)

Der Vorschlag den Gastgarten auf die Parkplätze an der Straße auszuweiten soll die Passanten direkt durch das Café spazieren lassen. Damit verschwinden die Grenzen zwischen öffentlichem und privatem Raum was Passanten zum Verweilen einlädt.

Abbildung 93 zeigt, wie eine solche Umsetzung aussehen kann. Einerseits sehr schlicht mit klaren Linien, oder auch reich gestaltet mit Pflanzen und Dekorationselementen.



Abbildung 93: Beispiele für straßenseitigen Gastgarten (Architekturbüro nonconform, 2017)

Auf dem Foto in Abbildung 94 ist ein Lokal im Stile eines American Diner zu sehen. Eine Weiterführung dieses Konzeptes, dem bereits die Möbel entsprechen, wäre eine Möglichkeit den Innenraum zu gestalten.



Abbildung 94: Beispiel für die Umsetzung des Konzeptes "American Diner" (Architekturbüro nonconform, 2017)

Ein weiteres Beispiel entstand aus der Idee der Gemeinde bzw. des Dorferneuerungsvereins einen Raum für die Jugend von Maria Lanzendorf zu schaffen. In Abbildung 95 ist ein Raum zu sehen, der selbst von Jugendlichen gestaltet wurde. Die Möbel wurden selbst geplant und gebaut. Dadurch wird eine höhere Identifikation mit dem Raum durch die Jugendlichen erreicht, was zu einer höheren Achtsamkeit und zur Annahme des Raumes führen kann. Außerdem wird den Jugendlichen Akzeptanz und Respekt durch die Möglichkeit der Mitgestaltung und der Übertragung von Verantwortung entgegengebracht. Dies würde dem Ziel einer gestärkten Gemeinschaft des Dorferneuerungsvereins entsprechen und Jugendliche zur Teilnahme an der Gemeinschaft motivieren.



Bildquelle: www.mostikely.at/projects/palme19/

Abbildung 95: Beispiel für einen durch Jugendliche selbst gestalteten Raum (Architekturbüro nonconform, 2017)

4.6.4 Ergebnisse zweiter Workshop (gemeinsam mit Markt Piesting)

Der zweite Workshop in Maria Lanzendorf fand am 3. März 2017 im Gemeindesaal statt. Anwesend waren die Eigentümer der Leerstände, VertreterInnen der Politik aus Maria Lanzendorf und Markt Piesting, die NÖ.Regional.GmbH (Betreuer der beiden Gemeinden), der Dorferneuerungsverein, die Vertreter des Projektteams der Universität für Bodenkultur Wien sowie das Architekturbüro nonconform.

Zuerst fand eine kurze Präsentation des Projektes, der Ergebnisse des ersten Workshops in den Gemeinden durch die Universität für Bodenkultur Wien statt. Anschließend wurden die Ergebnisse der Bauberatung durch das Architekturbüro nonconform gezeigt. Danach fand eine rege Diskussion über die Herausforderungen und Lösungsmöglichkeiten bei den einzelnen Objekten statt. Dabei wurde vor allem über das Kirchenwirtgebäude diskutiert, weil viele Bewohner einen engen Bezug zu dem Gebäude haben und der Eigentümer bzw. Verwalter sehr daran interessiert ist das Objekt wieder zu beleben. Als größte Herausforderung wird bei diesem Objekt die Finanzierung der notwendigen Umbauarbeiten gesehen, die notwendig sind um eine Betriebsanlagengenehmigung zu erlangen. Dies betrifft vor allem das Heizungs- und Lüftungssystem. Laut den überschlagsmäßigen Berechnungen des Eigentümers belaufen sich diese Investitionskosten auf etwa 200 000 €. Der Eigentümer selbst ist nicht bereit diese Summe in das Gebäude zu investieren, da sein Hauptinteresse in der Entwicklung der dahinterliegenden Wohneinheiten liegt. Dafür wurden zwei Lösungen ausgearbeitet:

1) Pächter mit Investitionsbereitschaft finden

Die ideale Lösung für Eigentümer und Gemeinde wäre das Finden eines Pächters, der die notwendigen Investitionen übernimmt und die Gastronomie wieder genehmigungsfähig renoviert. Dafür würde der Eigentümer auf einen adäquaten Vertrag mit dem Pächter eingehen. Es wird jedoch schwer sein einen solchen Pächter zu finden. In der Diskussionsrunde war man sich einig, dass nur eine professionell geführte Gastronomie im gehobenen Segment funktionieren würde, da für einen wirtschaftlichen Betrieb auch Gäste aus den Nachbargemeinden angelockt werden müssten. Der Pächter trägt dabei den Hauptteil des unternehmerischen Risikos. Jemanden mit entsprechendem Kapital, Knowhow und Zuversicht in den Standort zu finden könnte sich als schwierig erweisen.

2) Crowdfunding in der Gemeinde

Eine engagierte Bürgerin hatte die Idee sich zusammen zu schließen und die Kosten der Sanierung als Gemeinschaft zu tragen. Die Aufteilung der großen Investitionssumme auf viele kleine Anleger könnte die Realisierung ermöglichen. Zusätzlich wären die BürgerInnen gleichzeitig InvestorInnen und am Erfolg des Kirchenwirtes interessiert. Sie würden selbst hingehen und auch andere zu einem Besuch motivieren. Die Organisation könnte über einen Verein oder ein Crowdfunding-Projekt erfolgen. Ein Teil der Pacht könnte wieder in den Verein fließen und die Investitionen im Laufe der Jahre an die BürgerInnen zurückgezahlt werden. Damit könnten folgende Effekte entstehen: die Sanierung würde umgesetzt, die BürgerInnen könnten bei der Wahl des Pächters mitentscheiden, die BürgerInnen hätten ein gemeinschaftliches Erfolgserlebnis, der Kirchenwirt könnte wieder in Betrieb gehen und es gäbe einen Treffpunkt im Ortszentrum.

Beide Varianten haben Vor- und Nachteile auf die geachtet werden sollte. Die Crowdfunding Idee ist innovativ und hat bei einer entsprechenden Beteiligung, Organisation und Form ein großes Umsetzungspotential.

4.6.5 Fazit

Maria Lanzendorf ist eine Gemeinde im Wiener Umland und verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs. Dementsprechend ist auch die Leerstandssituation in Maria Lanzendorf nicht sehr ausgeprägt. Als eine der kleinsten Gemeinden Niederösterreichs ist Boden in der Gemeinde rar und es stehen so gut wie keine Baugründe mehr zur Verfügung. Für weiteres Wachstum ist also eine Verdichtungsstrategie in der bestehenden Struktur anzuwenden. Da die Gemeinde seit Jahren wächst und sich dieser Trend voraussichtlich fortsetzen wird, gibt es auch Spekulationen mit Immobilien. Das bedeutet diese Immobilien werden nur gekauft (behalten) um sie später gewinnbringend zu verkaufen. Es gibt eine große Wallfahrtskirche, die zu Festlichkeiten auch gut besucht wird. Außerhalb dieser Festlichkeiten geschieht dort eher wenig. Der Einzelhandel ist in Maria Lanzendorf nicht sehr ausgeprägt. Ein Eigentümer, der ursprünglich an der Teilnahme am Projekt interessiert war, hatte Schwierigkeiten einen geeigneten Mieter für seine Geschäftsfläche im Erdgeschoss zu finden. Auch Gastronomielokale werden nicht sehr stark nachgefragt (von Pächtern/Betreibern). In der Gemeinde gibt es den Wunsch nach mehr Leben und mehr Gastronomie im Ort. Die leerstehenden Objekte, die behandelt wurden, waren ein ehemaliges Gasthaus (Kirchenwirt) und ein ehemaliges Café (Café Maria). Das Kirchenwirtgebäude ist historisch sehr wertvoll und soll wieder ein Gasthaus werden. Dazu sind Investitionen in der Höhe von 200 000 € zu tätigen. Einen Pächter zu finden, der zu dieser Investition bereit ist gilt als schwierig. Eine andere Idee, die bei der Präsentation der Ergebnisse entstand, ist diesen Umbau durch einen Verein mit Beteiligung der GemeindebürgerInnen nach dem Crowdfunding Prinzip zu finanzieren. Auch andere Nutzungen wie Kinderhaus oder Ordination wurden angedacht. Die Eigentümer des Café Maria wünschen sich auch weiterhin eine Nutzung als Café. Diesem Wunsch kam das Architekturbüro nonconform nach und präsentierte erste Ideen und Skizzen zu einer Neugestaltung des Raumes, welche als sehr gelungen bezeichnet wurden. Der Dorferneuerungsverein und die NÖ.Regional.GmbH werden auch weiterhin an diesem Thema dran bleiben, auch der Bürgermeister Mag. Wolf ist offen für Neuerungen und Neugestaltungen und wird nach Möglichkeit unterstützen.

5 Finanzierung Gebäudesanierungen

In den durchgeführten Workshops in den Modellgemeinden wurde die Finanzierung von Sanierungsarbeiten bzw. deren Rentabilität oft als Hemmung zur Wiedernutzbarmachung genannt. Das niedrige Lohngefüge wurde hauptsächlich in den sehr peripheren Gemeinden als Grund genannt. Bei den leerstehenden Gebäuden handelt es sich meist um Altbauten, deren Sanierung und Instandsetzung mit Investitionen verbunden ist. In diesem Kapitel sollen Finanzierungsformen und Förderungen aufgezeigt werden.

Kredit

Die gängigste Methode bei zu geringen Eigenmitteln für die Sanierung ist die Aufnahme eines Kredites bei einem Bankinstitut. Der niedrige Leitzins der Europäischen Zentralbank sorgt zu Zeit für günstige Kreditkonditionen. Eine kurze Recherche bei den Bankinstituten ergab durchschnittliche Effektivzinsen bei Wohnbaukrediten von 2,7% p.a. Der Zinssatz kann variabel, auf einen bestimmten Zeitraum (10 Jahre) oder über die gesamte Kreditlaufzeit fix sein. Die Zinsen bei variablen Zinssatz sind zurzeit günstig (weniger als 2%), was sich aber bei einer Anhebung des Leitzinssatzes schnell ändern kann. Bei einer langen Laufzeit ist dies wahrscheinlich der Fall und birgt somit ein gewisses Risiko. Fixe Zinssätze sind höher (über 2%), bleiben aber über die gesamte Laufzeit gleich.

Förderungen und Subventionen

Die Schaffung von Eigenheimen und Wohnraum wird von den Bundesländern gefördert. Diese Förderung erfolgt meist in der Form von Wohnbaukrediten oder Eigenheimsanierungsförderungen. Wie in Kapitel 6.4 dargestellt basiert die Wohnbauförderung in Niederösterreich auf einem Kriterienkatalog der nach einem Punktesystem die förderwürdige Kreditsumme feststellt. Die Einhaltung bzw. Erreichung von gewissen Energieeffizienzkriterien sind Voraussetzung, die förderbare Summe kann mit weiteren Maßnahmen aus dem Energie- und Nachhaltigkeitsbereich erhöht werden. Bei Sanierungen sind auch nichtrückzahlbare Zuschüsse möglich. Weiters gibt es die Wohnbeihilfe für geförderte Objekte, die einen Mietzuschuss für die MieterInnen bedeuten.

Crowdfunding

Eine alternative und sehr innovative Form der Finanzierung ist Crowdfunding. Dies bezeichnet die Finanzierung eines Projektes über eine „Crowd“, also eine Vielzahl von Kreditgebern. Die Abwicklung kann über Onlineplattformen oder darauf spezialisierte Unternehmen erfolgen. Das sogenannte Crowdfunding ist auf Grund des niedrigen Leitzinses eine Option für Investoren und Kreditgeber höhere Zinsen (8-5%) durch die Investition in Großprojekte über darauf spezialisierte Unternehmen zu erreichen. Die Investition wird jedoch als „nachrangiges Darlehen“ gewährt, bei einem Scheitern des Projektes werden diese Darlehen als letzte vom Darlehensnehmer bedient, was ein gewisses Risiko birgt (REVAL, 2017). Auch die Regionalentwicklung hat Crowdsourcing bzw. -investing als Finanzierungsinstrument entdeckt. Auf der Homepage der NÖ.Regional.GmbH können Projekte zur Finanzierung online gestellt werden. Das Projekt „Schigebiet Königsberg“ in Hollenstein an der Ybbs wurde erfolgreich finanziert. 285 Förderer investierten insgesamt 56 678€ in das Projekt, Förderziel waren 20 000€. Das Ziel wurde also um 283% übertroffen. Für die investierte Summe erhalten die Förderer verschiedene „Leistungen“, wie eine Halbtageskarte für den Bikepark, ein Logo auf einem Liftbügel oder bei einer Summe von 2 500€ die „ewige Liftkarte“. (NÖ.Regional.GmbH, 2017). In der Modellgemeinde in Maria Lanzendorf wurde die Idee geboren das Kirchenwirtgebäude per Crowdfunding zu renovieren. Da das Gebäude für viele BürgerInnen einen hohen emotionalen Wert besitzt, hätte dieses Objekt das Potential über eine solches Finanzierungsinstrument revitalisiert zu werden. Durch die Investition von vielen kleinen Beträgen können so Investmentsummen

Zustandekommen, die ein Einzelner oder die Gemeinde nicht aufbringen könnte. Das Modell eignet sich auch um einen Eigenkapitalanteil für ein Darlehen aufzubringen.

Folgende Erkenntnisse können aus den Workshops bezüglich Finanzierung von Altbausanierung zusammengefasst werden:

- Eine Altbaufinanzierung im Sinne einer Wohnbaufinanzierung würde die Sanierung von Leerständen in Ortskernen fördern. Diese Altbaufinanzierung könnte für im Ortskern befindliche, leerstehende Objekte spezielle Konditionen aufweisen.
- Crowdfunding kann eine alternative Finanzierungsform darstellen
- Banken könnten spezielle Finanzierungsformen für die Sanierung von Leerständen in Ortskernen anbieten. Für die Ausarbeitung eines derartigen Angebotes würde sich die Abhaltung von runden Tischen zum Thema Leerstand und Sanierung eignen um dieses neue potentielle Geschäftsfeld zu erschließen.
- Eine Zusammenarbeit des öffentlichen Sektors und dem Bankensektor in Form einer Public Private Partnership könnte Formen der Finanzierung von Leerstandssanierungen schaffen.

6 Handlungsfelder des Leerstandphänomens

Durch die intensive Beschäftigung mit leerstehenden Gebäuden in den Modellgemeinden sowie einer umfassenden Literaturrecherche konnten maßgebliche Handlungsfelder rund um das Leerstandsphänomen identifiziert werden. Dazu wurden empirisch die Informationen von BürgerInnen und GemeindeakteurInnen erhoben und ausgewertet. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse wurden analysiert und mit bereits durchgeführten wissenschaftlichen Arbeiten zu diesem Thema abgeglichen und ergänzt. Die Workshops wurden qualitativ inhaltlich nach der Grounded Theory ausgewertet. Dabei wurden Aussagen der EigentümerInnen durch offenes, axiales und selektives Kodieren analysiert. Daraus wurden Kategorien gebildet, die demnach mit dem Phänomen Leerstand in verschiedener Art und Weise in Verbindung stehen:

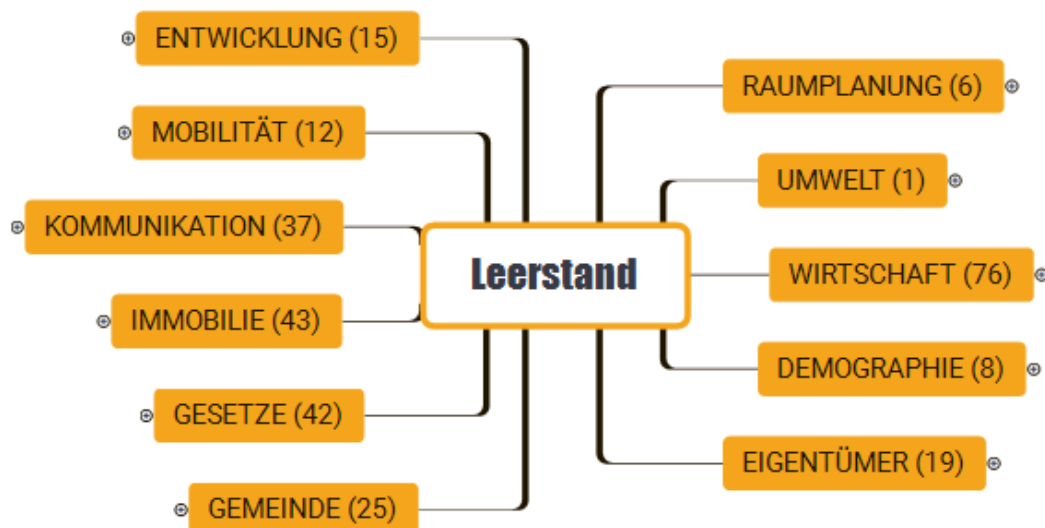


Abbildung 96: Grafische Darstellung des Leerstandsphänomens und seinen Kategorien (eigene Darstellung)

Diese Kategorien wurden wiederum thematisch in die Kapitel Immobilien- und Flächenmanagement, EigentümerInnen und Gebäude, Standortfaktoren, politische Instrumente und Entwicklungen zusammengefasst und im Folgenden behandelt.

6.1 Immobilien- und Flächenmanagement

So wie auch alle anderen Güter und Dienstleistungen in unsere Gesellschaft erfolgt die Vermittlung von Immobilien über den freien Markt bzw. über Angebot und Nachfrage. Es ist also naheliegend bei Leerstand den Immobilienmarkt, den Bodenmarkt und deren Funktionsweise zu beobachten und zu analysieren.

Marktwirtschaftlich betrachtet würde ein Leerstand einem Überangebot gleichen, dem eine zu geringe Nachfrage gegenübersteht. Diese simplifizierte Theorie wird der realen Komplexität nicht gerecht. Daher sind weitere Faktoren miteinzubeziehen um Immobilienleerstand zu erklären.

Holz (1994, S. 154f) bezeichnet den Immobilienmarkt als Indikator des räumlichen Strukturwandels. In unseren Workshops wurden von den lokalen Akteuren in den Gemeinden eine Vielzahl an Gründen genannt, die Immobilienleerstände verursachen und beeinflussen. Dabei wurde zwischen unterschiedlichen Immobilien differenziert: Wohnflächen, Geschäftsflächen und Büroflächen. Vor allem im Hinblick auf das Ortszentrum in den größeren Modellgemeinden ist Leerstand in Geschäftsflächen ein großes Thema.

Als Gründe für Gebäudeleerstand wurden in den Workshops folgende Ursachen genannt, die der Kategorie „Wirtschaft“ zugeordnet wurden:

- Spekulation der Eigentümer (3)
- Nachfrage Wohnraum (2)
- Nachfrage Büroflächen
- Einkaufszentrum (3)
- Nachfrage Unterbringungen (2)
- Preis (4)
- Kaufkraft in der Region
- Lohngefüge (2)
- Wirtschaftlichkeit Bautätigkeiten (16)
- risikoaverses Entscheidungsverhalten (5)
- Nachfrage
- Ausstattung bestimmt Preis (2)
- zeitliche Divergenz Kauf und Nutzung
- Abwanderung KonsumentInnen (2)
- Kundenfrequenz
- Konkurrenzfähigkeit
- Nachfrage Geschäftsflächen
- Nachfrage Güter und Dienstleistungen
- Ungleichgewicht Immobilienmarkt
- Aufwand für Vermarktung

Rauch und Vandrei (2013) identifizieren in ihrer Literaturstudie zehn Faktoren, die potentiell Einfluss auf Leerstand ausüben und beziehen sich dabei auf das Standortmarktmodell, die Suchtheorie und die Verhaltensökonomik. Dabei stellen sie Hypothesen auf, welche durch einen Literaturreview überprüft werden. Es konnte gezeigt werden, dass Leerstand auftritt wenn der Gleichgewichtspreis über der Mindestmiete liegt. Dies könnte eventuell mit der Heterogenität der Immobilien begründet werden, dies wurde in zwei Publikationen bestätigt. Interessant ist auch der positive Zusammenhang zwischen Zinsniveau und Leerstand, also je höher die Zinsen sind desto mehr Leerstand gibt es, da die Investoren ihre Entscheidungen zugunsten anderer Investments treffen. Weiters wurde ein Zusammenhang zwischen zu hohen Listenpreisen im Vergleich zum Marktwert entdeckt. Diese Erkenntnisse decken sich teilweise mit den Aussagen der EigentümerInnen aus den Workshops. Preisvorstellungen von Immobilien werden teilweise als zu hoch empfunden, daher kommt kein Vertrag zustande. Der Preisunterschied zwischen urbanem und ländlichem Raum wurde von den EigentümerInnen oft kritisiert. In einer freien Marktwirtschaft wird jedoch davon ausgegangen, dass niedrigere Preise wieder mehr Nachfrage anziehen und sich der Immobilienmarkt somit selbst

verwaltet. Inwiefern dieser Mechanismus am Immobilienmarkt wirklich zu einem Gleichgewichtspreis führt ist fraglich. Ebenso wie die Frage, ob der Wertverlust der Immobilien den EigentümerInnen zumutbar ist. Niedrige Preise können auch zu einem Behalten der Gebäude führen und damit die Leerstandsquote heben.

6.1.1 Geschäftsflächen

Die im Erdgeschoss befindlichen Geschäftsflächen in Ortszentren der Modellgemeinden leiden seit geraumer Zeit unter einer sinkenden Nachfrage. Leerstände sind dort häufig zu finden. Dieser Umstand belastet vor allem die EigentümerInnen durch die eingangs erwähnten entstehenden Nachteile. Eine Konsequenz der fehlenden Mieteinnahmen ist die dadurch sinkende Bereitschaft zur Sanierung und Instandhaltung der oft ortstypischen, historischen Altbauten. Dabei kann zwischen Abwanderungs- und Zuwanderungsgemeinden unterschieden werden. In Abwanderungsgemeinden ist ein generelles Überangebot an Flächen und Gebäuden vorhanden und daher die Nachfrage insgesamt geringer. Zusätzlich wurde oft die mangelnde Kaufkraft in den Gemeinden als Grund für die Nichtansiedelung von Unternehmen genannt. Bei Zuwanderungsgemeinden kann die Ausstattung der Immobilien (Fläche, Barrierefreiheit, Altbau, ...) Grund für die mangelnde Nachfrage sein.

Einkaufszentren/Fachmarktzentren am Ortsrand

In Waidhofen aber auch in Markt Piesting wurden die naheliegenden Einkaufszentren im Hinblick auf die Entwicklung des Einzelhandels und die damit verbundene Nachfrage nach Geschäftsflächen thematisiert. In Waidhofen ist das EKZ Thayapark nur etwas mehr als einen Kilometer vom Ortszentrum entfernt. Dies wurde bei der ersten Veranstaltung mehrmals als ausschlaggebender Grund für den Leerstand der Geschäftsflächen im Ortszentrum genannt. Auch in der Literatur werden die Einkaufs- und Fachmarktzentren oft als Grund für den Leerstand im Ortszentrum genannt. Gründe für die Bevorzugung von Neubauten in Randlagen als Geschäftsflächen könnten in der Beschaffenheit und Ausstattung der Flächen liegen. Barrierefreiheit, Größe und Architektur der historischen Altbauten im Ortskern entsprechen oft nicht den Ansprüchen der Unternehmen. Die Einzelheiten dieser Entwicklung und ihrer Folgen wurden in der Literatur auch in Niederösterreich bereits ausreichen diskutiert. Der Trend geht hin zur Filialisierung, weg vom familiengeführten Fachhandel und hin zur Ansiedlung in Einkaufszentren außerhalb der Orte (vgl. Lettner u. a., 2006; Rischaneck und Schuster, 2007, S. 18).



Abbildung 97: Fachmarktzentrum Thayapark in Waidhofen an der Thaya (Bildquelle: DBN-Du bist Nachrichten, 2011)

Dieser Entwicklung wurde im Raumordnungsgesetz NÖ entgegengetreten in dem die Definierung von zentrumsrelevanten Warengruppen sowie der Verkauf dieser geregelt wurde. Der Verkauf dieser Warengruppen ist nur mehr in ausgewiesenen Zentrumszonen uneingeschränkt erlaubt. Im bebauten

Bauland dürfen max. 750m² und im unbebauten Bauland max. 80m² Fläche für den Verkauf dieser Warengruppen errichtet werden, wobei baulich oder strukturell verbundene Objekte addiert werden (vgl. Land Niederösterreich, 2017, S. 16). Dazu eine detailreichere Ausführung in Kapitel 6.4.

Im Zusammenhang damit wurde seitens der EigentümerInnen die verminderte Kundenfrequenz in den Ortszentren thematisiert, welche sich negativ auf den wirtschaftlichen Erfolg der dort ansässigen Unternehmen auswirkt. Weiters wurde in Waidhofen an der Thaya und in Markt Piesting angemerkt, dass es zu Konkurrenzsituationen hinsichtlich der Kaufkraft zwischen den Gemeinden kommen kann. In Markt Piesting sind die EigentümerInnen davon überzeugt, sich nicht auf eine solche einzulassen, da der Konkurrent (Wiener Neustadt) zu mächtig ist und jegliche Energie in diese Richtung vergeudet wäre. In Waidhofen an der Thaya polarisiert dieser Sachverhalt, innerhalb der Gemeinde fand eine Verlagerung des Einzelhandels in das EKZ statt, jedoch werden KonsumentInnen aus anderen Gemeinden angezogen, was von der Gemeindepolitik positiv wahrgenommen wird. Der Branchenmix dürfte für die BürgerInnen ebenfalls von Bedeutung sein, die Qualität und Uniformität der in Einkaufszentren angebotenen Waren durch große Handelskonzerne wurde vor allem in Waidhofen an der Thaya kritisiert.

Übersicht Argumente hinsichtlich Einkaufszentren aus den Modellgemeinden:

- Abwanderung Betriebe ins EKZ
- Abzug Kaufkraft von Innenstadt zu EKZ
- Verminderung Kundenfrequenz Innenstadt
- Anzug von Kaufkraft aus angrenzenden Gemeinden
- Schaffung Arbeitsplätze
- Kleine Betriebe nicht konkurrenzfähig und durch EKZ ruiniert

Chancen werde in der Spezialisierung auf Nischenprodukte und Qualität sowie einer Umnutzung der Flächen in Freizeit- und Wohnnutzung gesehen. Es konnte ein Bedürfnis der BürgerInnen nach einem intakten Ortszentrum wahrgenommen werden, der die Funktionen als Treffpunkt und sozialen Raum sowie Ort für Nahversorgung und Dienstleistungen erfüllt. Die EigentümerInnen haben auch ein wirtschaftliches Interesse an der Aufwertung des Ortszentrums

Handlungsstrategien zur Stärkung des Ortes (Ergebnisse aus den Modellgemeinden):

- Parkraumbewirtschaftung im Ortszentrum
- Flächenwidmung nach Raumordnungsgesetz
- Ernsthaftes örtliches Entwicklungskonzept
- Kooperation der EigentümerInnen
- Kooperation zwischen Gemeinde und EigentümerInnen

Auch in der Literatur wurde das Thema Einkaufszentrum und Ortskerne aufgegriffen und verschiedene Strategien zur Belebung vorgeschlagen. Rischaneck und Schuster (2007, S. 41) schlagen konkret für Niederösterreich vor die Nachteile welche Ortszentren gegenüber dem Einkaufszentrum an der Peripherie haben zu eliminieren. Sie berufen sich dabei auf die Faktoren Verkehrsplanung, Branchenmix, Stadtmöblage und Corporate Design sowie Vereinfachung von Denkmalschutz-, Bauordnungs- und feuerpolizeilichen Bestimmungen. Die Flächenzusammenlegung wird als geeignetes Instrument gesehen um die Nachfrage nach großen Flächen zu befriedigen.

Best Practice

Die **Rosenarcade in Tulln** ist ein Beispiel für die Umsetzung eines Einkaufszentrums im Ortszentrum. Es handelt sich dabei um eine Standortgemeinschaft aus Gewerbetreibenden und EigentümerInnen. 13 Millionen Euro wurden in das Einkaufszentrum im Ortskern investiert. Die Frequenz konnte von 18 000 Menschen auf 40 000 Menschen pro Woche erhöht werden. Der Hauptplatz wurde neu gestaltet und mit einer Parkgarage unterkellert, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten für die Besucher vorhanden sind.

In **Waidhofen an der Ybbs** wurde das Ortszentrum in einem jahrelangen Prozess wiederbelebt. Zu Beginn standen 3000m² Geschäftsflächen leer. Es wurden Analysen der Problematik durchgeführt, eine Innenstadtkoordination (Vernetzung aller AkteurInnen) eingerichtet und Fördermaßnahmen (Zinszuschuss, Mietzuschuss, Fassadenförderung, ökologische Wohnbauförderung) festgelegt. Damit konnte der Leerstand um 2100m² auf 900m² reduziert werden. Ein Stadtmarketing als zentrale Koordinationsstelle wurde eingerichtet, welche sich um Raumvermittlung, Werbemaßnahmen und Veranstaltungen kümmert. Auch verkehrsbauliche Maßnahmen wurden umgesetzt (Gratisparkaktion, Ausbau öffentlicher Verkehr, verkehrsberuhigte Zonen, Leitsystem Innenstadt). Ein unternehmerfreundliches Klima sollte geschaffen werden um Investitionsverhalten zu fördern. Dafür wurde das Verfahren der Betriebsanlagengenehmigung vereinfacht, gebündelt und die Dauer auf vier Wochen reduziert (vgl. Magistrat Waidhofen an der Ybbs, o. J.).

Empfehlungen

Für ein umfassendes Leerstandsmanagement ist eine **Analyse der Ursachen und Erhebung** der leerstehenden Objekte in der Gemeinde notwendig. Die Erhebung sollte standardisiert und in regelmäßigen Abständen bzw. ständig in einer Datenbank erfolgen.

Die **Miteinbeziehung** aller relevanten AkteurInnen (EigentümerInnen, Betriebe, usw.) ermöglicht Kooperation und Austausch über gemeinsame Ziele, Strategien und Maßnahmen.

Ein umfassendes **Verkehrs- und Parkkonzept** unter Miteinbeziehung der öffentlichen Verkehrsmittel kann für eine bequeme An- und Abreise sowie Aufenthalt sorgen.

Fördermaßnahmen wie Zuschüsse bei Investitionen, Mieten, Fassadenrenovierung etc. können bei der Wiederbelebung von Leerständen helfen.

Zwischennutzungen und neue Nutzungskonzepte können den ersten Schritt zur kommerziellen Vermarktung darstellen.

6.1.2 Wohnflächen

Bei Wohnflächen kann grundsätzlich zwischen Miete und Eigentum sowie zwischen Wohnung und Haus unterschieden werden. In den sechs Modellgemeinden spielte vorrangig in kleinen, von Abwanderung betroffenen Gebieten der Leerstand in Wohnhäusern eine größere Rolle. In Zuwanderungsgemeinden wurde Leerstand in Wohnhäusern nicht sehr stark thematisiert, sehr wohl aber die Umwandlung von ehemaligen Betriebsgebäuden und Geschäftsflächen in Wohneinheiten. Gemeinsam war den Gemeinden, dass die Nachfrage nach Eigentum mit Garten in Einzellage das Ideal von Jungfamilien und Zuwanderern aus dem urbanen Raum darstellt. Hier wurde auch ein gewisser Konkurrenzkampf zwischen den

„Es gibt viele Vorteile: Fußnähe von Nahversorgung, Kindergärten und Schule. Je mehr Leute hier wohnen desto mehr Frequenz in den Geschäften und weniger Kosten für Infrastruktur.“

Bürgermeister, Langenlois

Gemeinden um diese Zielgruppen genannt (vor allem in Abwanderungsgebieten). Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ist eine Revitalisierung und Verdichtung des bestehenden Bestandes einer Neuwidmung und Neubau von Immobilien zu bevorzugen.

Als Ursachen für Leerstand im Wohnbereich wurden in den Workshops folgende Faktoren identifiziert:

- Altbau genügt nicht mehr modernen Anforderungen
- Schlechte Lage (Lärm, Geruch)
- Finanzierbarkeit der gewünschten Wohnvorstellungen im Altbau
- Finanzierbarkeit der energetischen Sanierung
- Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes (Lage der Immobilie)
- Unterschiedliche Preisvorstellungen
- Motivation zur Vermietung bei EigentümerInnen durch schlechte Erfahrungen vermindert
- Emotionale Bindung der EigentümerInnen

Diese Ursachen decken sich auch mit den Erkenntnissen aus der Literatur, welche noch folgende ursächlichen Faktoren ergänzen:

- Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen
- Überangebot an Wohnungen
- Struktureller Wandel Landwirtschaft
- Demographischer Wandel
- Veränderte Lebensweisen
- Planerische Großzügigkeit (Bromberger, 2013, S. 12; Miosga, 2011, S. 4; Oetzmann, 2012, S. 9; Spehl u. a., 2011, S. 75)

Als Strategien gegen Leerstand auf Wohnflächen wurden in den Modellgemeinden folgende genannt:

- Finanzierungshilfen der öffentlichen Hand
- Ausbau des Verkehrssystems bzw. Förderung der Mobilität
- Mehr Beihilfe oder Lockerung der Auflagen bei Energieeffizienzkriterien im Altbau
- Mietbeihilfe für leerstehende Objekte
- Beratung von EigentümerInnen zu Sanierung und Förderwesen
- Neue Nutzungen (Kunst, Start-ups, Tourismus, Freizeiteinrichtungen, ...) finden

Diese Strategien können noch ergänzt werden um die in der Literatur gefundenen Maßnahmen und Strategien zur Wiedernutzbarmachung von Gebäuden:

- Gebäudezustand, Nutzung und Lage werden erfasst und analysiert, um Handlungsbedarfe zu kartieren und ggf. prioritäre Quartiere festzulegen.
- Individuelle Gebäudenutzungs- und Sanierungskonzepte ermöglichen die Berechnung der Wirtschaftlichkeit („Grobchecks“) für besonders wichtige Objekte.
- Es wird eine Prioritätenliste mit Gebäuden aufgestellt, deren Vermarktung sowie Sanierung bzw. Sicherung vordringlich unterstützt werden
- Die Vermarktung von sanierungsbedürftigen Altbauten erfolgt ggf. nach Sicherung oder verbunden mit dem Angebot von Fördermitteln als Investitionsanreiz.
- „Grobchecks“ und Sanierungskonzepte werden für die Vermarktung genutzt (Aufzeigen von Nutzungs- und Umbauperspektiven auf Quartiers- und Objektebene)
- Bedürfnisse der Immobilienbesitzer erheben
- Rückfalls-Klausel und Wiederverkaufsverbot soll Sanierung sichern

- Erwerb, Sicherung und Herrichten von Immobilien für Suche nach Investoren
- Zukunftsfähigkeit des Standortes eruieren und aufzeigen
- Eigentümergeinschaften als aktivierende Maßnahme
- Marketingmaßnahmen um Image aufzuwerten
- USP´s (Alleinstellungsmerkmale) herausarbeiten
- Öffentlichkeitsarbeit professionalisieren
- Persönliche Beratungsangebote für Eigentümer und Investoren
- Vertragliche Absicherung bei Förderausschüttung (BMUB, 2014; Spehl u. a., 2011)

Spehl (2011, S. 75) empfiehlt als Strategie eine Kombination von Information, Beratung, Finanzierungshilfen und rechtlichen Instrumenten zur Wiedernutzbarmachung von Leerständen im Wohnbereich.

Potential: Ein-Personen-Haushalte über 60 Jahre – Wohnen im Alter

50 % der Ein-Personen-Haushalte in Niederösterreich sind über 60 Jahre alt. Oft leben diese Menschen in räumlichen Überkapazitäten, die sie früher für das Familienleben benötigten. Diese Überkapazitäten sowie die oft auch periphere Lage kann mit zunehmendem Alter zur Belastung werden. Daher können sich die Ansprüche an den Wohnraum in diesem Alter erheblich verändern. Hier soll kurz zusammengefasst werden um welche Ansprüche es sich dabei handelt, welche Wohnformen für Senioren angeboten werden und welche Empfehlungen sich aus vorhergehenden Studien ergeben.

2002 beauftragte die NÖ Wohnbauforschung bereits eine Studie mit dem Titel „neue Wohnformen in Niederösterreich“. Die demographische Entwicklung legt nahe sich mit diesen Aspekten des Wohnens auseinander zu setzen. Es wird davon ausgegangen, dass bis 2050 ein Drittel der niederösterreichischen Bevölkerung über 60 Jahre alt sein wird. Es gibt bereits 51 Landespensionisten- und -pflegeheime im Bundesland. Weiters wird „Betreutes Wohnen“ angeboten. Der Großteil der niederösterreichischen Senioren wohnt in normalen Immobilien.

Die Empfehlungen der Studie lauten wie folgt:

- Bewusstseinsbildung bei älteren Menschen um auch ohne Anlassfall die Übersiedelung in eine für sie besser passendere Unterkunft schmackhaft zu machen (nicht nur auf Pflege ausgerichtet, sondern Marketing Serviceorientiert: Bequemlichkeit, Freizeitgestaltung, Kommunikation, ...)
- Bewusstseinsbildung für Architekten, Planer und Bauträger um Voraussetzungen für spätere Adaptierung zu schaffen (Barrierefreiheit, Pflegepersonal, ...)
- Mitbestimmung und Beteiligung: Wie sieht der optimale Alterswohnsitz aus?
- Neue Namen für „betreutes Wohnen, Seniorenheim, etc.“, denn damit wird oft Pflegebedürftigkeit und Diskriminierung verbunden.
- Förderung von altersgerechten Adaptionen (Wohnraum könnte nach Ableben wieder an ältere Menschen vergeben werden – Altersbeschränkung?)
- Nutzung bestehender Gebäude (Postämter, Kindergarten, ...)
- Green Care am Bauernhof
- Seniorenwohngemeinschaften
- Ausbau von Tagesstätten & Teilnahmemöglichkeiten bei Mittagstischen (sparen von Essen auf Rädern)
- Finanzierungsmöglichkeiten über Seniorengenossenschaften, Seniorenfonds – ähnlich dem Bremer Heimsparen. Mit Beitragszahlungen in jungen Jahren kann ein Wohnrecht in einer Wohnung gesichert werden (vgl. Rischaneck u. a., 2002)

Wichtig erscheint auch die Tatsache, dass nicht von einem Alter gesprochen werden kann. Bildungs- und Einkommensunterschiede sind innerhalb der Seniorengruppe sehr unterschiedlich. Grundsätzlich unterscheiden Rischaneck et al (2002) zwei grundsätzlich verschiedene Trends dieser Altersgruppe. Zum einen das sehr resignierte Defizitmodell (Sinnlosigkeit, soziale Isolation, Rückzug, ...) und zum anderen das kompetente Älterwerden, welches durch Kompetenz, Unabhängigkeit und Freiheit gekennzeichnet ist. Hier wird eine Studie der GfK-Sozialforschung zitiert, welche behauptet, dass bei den nun 50-Jährigen das „kompetente Älterwerden“ dominiert. Für diese Nutzergruppe ist serviceorientiertes Wohnen interessant (Bügelservice, Einkaufsservice, Reinigungsdienst, uvm.). Die Beteiligung von Pflege- und Hilfsdiensten sowie die Mitbestimmung der Senioren sollte Teil des für Dienstleistungen wichtigen kundenorientierten Qualitätsmanagements sein.

Bei Durchsicht der Literatur zu Wohnen im Alter konnten folgende Qualitätsfaktoren der Senioren identifiziert werden:

- Unabhängigkeit
- Selbstständigkeit
- Nähe zu Familie und Freunden
- Zentralität und kurze Wege
- Geliebte Tätigkeiten weiter ausführen
- Eigenheim
- Barrierefreiheit
- Freizeitangebot
- Serviceangebote (Reinigung, Essen, ...) (Berndgen-Kaiser, 2012; Regio aktuell, 2009; Rischaneck u. a., 2002)

Serviceorientiertes Wohnen im Ortszentrum könnte diese Ansprüche an Wohnraum erfüllen. Kurze Wege ermöglichen Unabhängigkeit und Selbstständigkeit, es können Freizeit- und Serviceangebote genutzt werden und soziale Interaktionen mit anderen Menschen stattfinden.

Best Practice

In St. Florian wurden im Ortszentrum im alten Postgebäude vier **Starterwohnungen für Jungfamilien** eingerichtet. Die Familien bezahlen für fünf Jahre einen verminderten Mietzins von fünf Euro pro m². Damit soll das Wohnen für Jungfamilien in der Gemeinde gefördert werden und die Frequenz für die Infrastruktur im Ortszentrum erhöht werden. Durch die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung, Kindergarten und Gesundheitseinrichtungen wird zusätzlich der Gebrauch des PKW's vermindert und Fuß- und Radverkehr gefördert (Habringer, 2016).

Wie in Kapitel 4.4 beschrieben hat die Gemeinde Langenlois ein **Gebäude im Ortszentrum selbst angekauft** und plant eine Entwicklung hin zu einer Wohnnutzung. Der Ankauf durch die Gemeinde und die Umsetzung durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger könnte eine gelungene Maßnahme für die Wiedernutzbarmachung leerstehender Gebäude im Ortszentrum sein.

Empfehlungen

Wohnen im Ortszentrum für **Senioren und Jungfamilien** attraktiveren. Es entsteht eine Win-Win Situation für BewohnerInnen, Gemeinde und Geschäftstreibende (Fußläufigkeit, Frequenzerhöhung, Opportunitätskosten Infrastruktur bei Neubau für die Gemeinde, ...)

Ankauf von Altbestand durch die Gemeinde mit einer anschließenden Sanierung zur Wohnnutzung durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger.

Instrumentenmix von Beratung, Finanzierungshilfe und rechtliche Instrumente anwenden

Mietzuschüsse können sich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum im Ortszentrum auswirken.

6.1.3 Büroflächen

Büroflächen wurden nur in Langenlois, Markt Piesting und Waidhofen an der Thaya angesprochen. Die Nachfrage danach wurde von GemeindevertreterInnen als gering bezeichnet. In den Workshops wurde die Einrichtung von Büroräumlichkeiten und Coworking Spaces als Strategie genannt um leerstehende Objekte

„Die große Euphorie hinsichtlich der Nachfrage von Büroflächen ist nicht da.“

Gemeindebediensteter,
Langenlois

wieder zu beleben. Dieser Ansatz kann auch in der Literatur wiedergefunden werden, oft jedoch mit einem urbanen Raum als Bezugsgröße für die Umsetzung (Frey, 2011b). Durch Breitbandausbau könnten dezentrale Arbeitsplätze im ländlichen Raum geschaffen werden. Der ländliche Raum könnte mit seinen Vorteilen wie Natur und Lebensqualität junge, hochqualifizierte Menschen anziehen, die ortsunabhängig arbeiten können. Als Vision kann „Leben und Arbeiten an einem Ort“ bzw. ein „Ort der kurzen Wege“ entwickelt werden. Es gilt die Nachfrage mit zielgruppengerechten Angeboten zu steigern bzw. abzuwägen ob diese Strategie für die Gemeinde funktionieren kann. In Langenlois entstand die Idee UnternehmensgründerInnen und Start-up-Unternehmen durch Freiwilligenarbeit zu unterstützen, da es in der Gemeinde eine ausgeprägte Kultur des Vereinswesens und des Ehrenamtes gibt. Dieses Engagement kann für Gemeinden allgemein ein Alleinstellungsmerkmal sein, dass sie als Standort für Einzelunternehmer und Start-ups attraktiv macht.

Potential: Ein-Personen-Unternehmen (EPU`s)

Ein-Personen-Unternehmen oder auch kurz EPU`s genannt werden als Unternehmungen definiert, die keine unselbständigen MitarbeiterInnen beschäftigen. 57% (267000) der österreichischen Unternehmen sind EPU`s, welche sechs Milliarden Euro Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. In Niederösterreich gab es 2015 61620 EPU`s, zwei Drittel der niederösterreichischen Unternehmen sind somit EPU`s, fast ein Drittel arbeitet im Pflegebereich (ORF NÖ, 2016; WKO Österreich, 2016, 2015a). Eine Erhebung der Sparten nach Bundesland wurde nicht veröffentlicht. Österreichweit dominiert das Handwerk- und Gewerbe mit beinahe 50%, gefolgt vom Handel mit 22% Anteil (WKO Österreich, 2015b). Institutionalisiert sind die EPU`s nicht nur durch die Wirtschaftskammer, auch vom Land Niederösterreich gibt es Initiativen zur Förderung und Beratung von EPU`s. RIZ nennt sich die Gründeragentur für Niederösterreich, „wirsind1“ die dazugehörige Plattform für Ein-Personen-Unternehmen in Niederösterreich (RIZ Niederösterreich, 2016). Vor allem junge EPU`s aus dem Kreativ-, Digital- und Mediensektor könnten eine Zielgruppe für die Nutzung von Büro- und Geschäftsflächen sowie Coworking Spaces sein. Gebäude in denen eine Kombination von Arbeit- und Wohnen im Ortszentrum möglich ist könnten für diese Zielgruppe besonders attraktiv sein (Schwantner und Hagenauer, 2011, S. 13). Die Digitalisierung stellt hier eine besonders große Chance für den ländlichen Raum dar, da durch eine schnelle Internetverbindung der Ort der Arbeitsverrichtung nicht mehr relevant ist. So kann ein/e Programmiererin vom Garten am Land für Auftraggeber aus Wien arbeiten.

Best Practice

In der Marktgemeinde Kirchberg am Wechsel (3633 EinwohnerInnen) stand der ehemalige Gasthof zur Kaiserkrone leer. 2015 zogen der Architekt Christoph Feuchtenhofer und der Organisationsberater Martin Köck nach einer gemeinsamen Planungs- und Sanierungsphase mit Hausbesitzer und Baumeister Gerald Muhr ein. „Cowerk“ nennt sich die als Coworking Space konzipierte neue Nutzung des Gebäudes. Mittlerweile arbeiten weitere sechs Dienstleistungsunternehmen in dem ehemaligen Gasthof (Egerer, 2017).

Empfehlungen

Erhebung des **Potentiales für EPU`s** aus dem Kreativ-, Digital- und Mediensektor in der Gemeinde. Was sind die Ansprüche der oft jungen UnternehmerInnen an Ihren Wohnort? Können diese Ansprüche in der Gemeinde erfüllt werden? Wie können Angebote geschaffen und die Zielgruppe erreicht werden?

Kooperation zwischen Gemeinde, EigentümerInnen und lokalen WirtschaftsvertreterInnen hinsichtlich Raumsuche und -bereitstellung für Unternehmen.

Coworking Spaces als ressourcensparendes Konzept für EPU's aus verschiedenen Sektoren und Branchen in Betracht ziehen. Durch die Teilung der Kosten für Raum und Büroeinrichtung können Kosten gespart werden und eine höhere Wirtschaftlichkeit der Unternehmen erreicht werden.

Einzigartige Gemeindespezifika/Alleinstellungsmerkmal finden, ausbauen und weiterentwickeln. Was hebt die Gemeinde gegenüber anderen ab? Was gibt es nur in dieser Gemeinde?

6.1.4 Vermarktung und Kommunikation

In den Workshops wurde über die Wichtigkeit der Kooperation in Bezug auf Vermarktung und Kommunikation zwischen den lokalen AkteurInnen gesprochen. Durch das Erkennen und Herausarbeiten der Stärken der Gemeinde können relevante Zielgruppen für die Nutzung der Leerstände identifiziert werden. Objekteigenschaften werden unterschiedlich beurteilt. So kann ein Altbau auf Grund seiner Eigenschaften wie Baumaterial und Architektur für den/die Eine/n attraktiv sein, während ein/e andere/r andere Eigenschaften an Immobilien schätzt, die der Altbau nicht besitzt. In den Gemeinden Markt Piesting und Langenlois wurden Themen rund um die Kategorie Vermarktung und Kommunikation am meisten angesprochen (17 Nennungen) und als Strategie gegen Leerstand genannt. Konkret beziehen sich die Strategien auf die Objekt- und Gemeindeebene.

„Eine Wohn- und Schlafgemeinde ist ja nichts Negatives. Hier ist ein Ruhepol, die „Action“ ist wo anders los.“

Bürger, Markt Piesting

Best Practice:

„Urlaub am Bahnhof“ in Annaberg an der Mariazellerbahn ist ein neuartiges Tourismuskonzept. Die Eigentümerin, eigentlich beruflich Projektmanagerin bewirtete schon immer gerne Gäste. Als der verlassene Bahnhof in Annaberg zum Verkauf stand, entschlossen sie und ihre Familie sich dort ihren Traum einer kleinen Pension zu verwirklichen. Der Bahnhof wurde generalsaniert und drei kleine Apartments eingerichtet. Vermarktet wird das außergewöhnliche Gebäude, die Wanderwege rundum und Wintersport. Zielgruppe sind Familien mit Kindern, die gerne Zeit in der Natur verbringen und eine gewisses Interesse an Zügen und Eisenbahn haben.



Abbildung 98: Urlaub am Bahnhof in Annaberg

Empfehlungen

Objekteben: attraktive Eigenschaften der Objekte für NutzerInnen aufzeigen um diese besser zu vermitteln (Miete/Verkauf).

Gemeindeebenen: Einerseits die Vermarktung der Gemeinde durch die Benennung und Kommunikation attraktiver Standortfaktoren für die Zielgruppen. Andererseits die Kooperation der EigentümerInnen, der Wirtschaftstreibenden und der Gemeinde hinsichtlich Kommunikation basierend auf den gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsstrategien.

6.2 EigentümerInnen und Gebäude

Die wichtigsten AkteurInnen in der Diskussion rund um leerstehende Objekte sind die EigentümerInnen. Von ihrem Entscheidungsverhalten hängt die Zukunft des jeweiligen Gebäudes und seine weitere Nutzung ab. Dieses Entscheidungsverhalten wiederum wird auch von der Beschaffenheit und Ausstattung des Objektes beeinflusst. Daher werden in diesem Kapitel die Handlungsfelder hinsichtlich EigentümerInnen und Gebäude gemeinsam ausgeführt.

6.2.1 EigentümerInnen

Die TeilnehmerInnen der durchgeführten Workshops in den Modellgemeinden waren vorwiegend EigentümerInnen von leerstehenden Objekten. Die Aussagen der EigentümerInnen wurden mittels Inhaltsanalyse ausgewertet. Dabei entstand die Kategorie „EigentümerIn“. Darunter wurden alle Aussagen gesammelt, die direkt auf die Person bezogen waren.

Als eigentümerbezogene Ursachen für Leerstand wurden folgende Punkte genannt:

- akustische Ruhestörung
- kein Interesse an Vermietung (5)
- Nutzungslücke (2)
- Motivation (6)
- Nachbarschaftskonflikt
- Zeitmangel
- Wissen für Sanierung

In Regionen die nachweislich aber auch gefühlt von Schrumpfung betroffen sind weisen die EigentümerInnen ein verhaltenes Investitionsverhalten auf (Vollmer, 2015, S. 76). Dies konnte auch anhand der Aussagen aus den Workshops bestätigt werden. Wie eine Bankmitarbeiterin anmerkte ist das Investitionsverhalten der EigentümerInnen sehr stark vom Lohngefüge in der Region abhängig, das in ländlichen Gemeinden eher niedrig ist im Vergleich zu Ballungszentren. Die Auflistung der Gründe zeigt auch, dass sehr persönliche Gründe, wie akustische Ruhestörungen oder Nachbarschaftskonflikte für die Nichtnutzung der Immobilie genannt wurden. In Abbildung 99 ist die Typologie von ImmobilieneigentümerInnen dargestellt. In den Modellregionen waren institutionelle Eigentümer (Gemeinden), Selbstnutzer, private Vermieter und Erbgemeinschaften (Familien) vertreten.

„Ich kann nur einen Kredit in der Höhe aufnehmen, den ich mir mit meinem Gehalt leisten kann. In unserer Gegend ist das nicht so viel.“

Bürgerin, Reingers

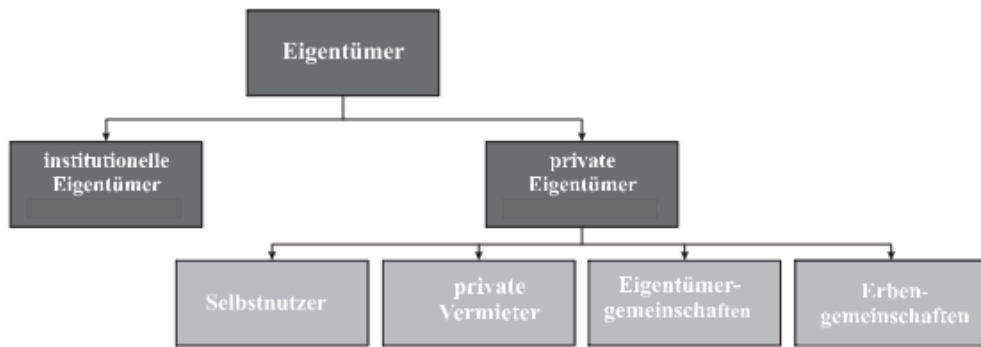


Abbildung 99: Darstellung von Eigentübertypen (Vollmer, 2015, S. 87)

Sechs Mal wurde die mangelnde Motivation der EigentümerInnen zur Nutzbarmachung der Immobilien in den Workshop als Ursache genannt. Auch in der Literatur wird die Motivation neben der finanziellen Ausstattung als wichtiger Einflussfaktor des Leerstandsphänomens genannt (Oetzmann, 2012, S. 10; Vollmer, 2015). Vollmer (2015, S. 2017) hat dazu eine Umsetzungspyramide unter Berücksichtigung der Motivationslage von Immobilieneigentümern erstellt. Sie zeigt das Verhältnis von Motivation der ImmobilieneigentümerInnen und dem Instrumenteneinsatz bzw. der Zwanghaftigkeit dieser.

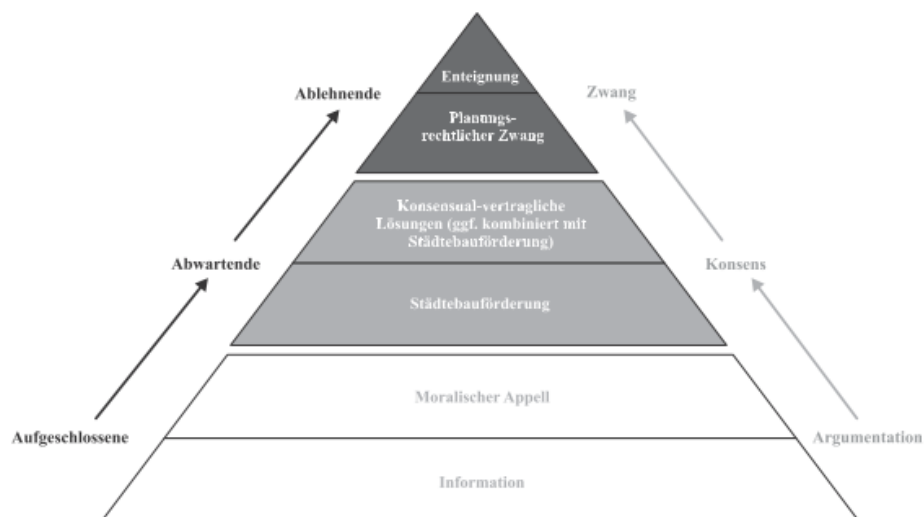


Abbildung 100: Umsetzungspyramide unter Berücksichtigung der Motivationslage der EigentümerInnen (Vollmer, 2015, S. 217)

Die Motivation der Eigentümer ist auch abhängig von den Prognosen und erwarteten Entwicklungen in dem jeweiligen Gebiet. Im Städtebau kann durch Veranstaltungen, Zwischennutzungen durch Künstlerinitiativen sowie Vernetzung und Aufbruchsstimmung eine positive Erwartungshaltung in die zukünftigen Entwicklungen gestärkt werden. Gewerblicher Leerstand hängt auch von der Professionalität und Innovationsfreudigkeit der ansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie der Flexibilität der EigentümerInnen bei der Vermietung ab (Frey, 2011b, S. 24f; Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2009, S. 13; Vollmer, 2015, S. 220).

Die Aussagen der EigentümerInnen in den Workshops wurden auf ihrer inhaltliche Ebene analysiert. Die Intentionen hinter den Aussagen sowie eine Metaanalyse der Aussagen auf einer psychologischen Ebene fand aus Kompetenzgründen nicht statt. Daher wurden nur definite Aussagen der EigentümerInnen zu sich selbst in die Auswertung miteinbezogen. Zur Darstellung des

Entscheidungsverhaltens von EigentümerInnen werden daher ergänzend Ergebnisse aus der Literatur herangezogen.

Tabelle 11: Einflussfaktoren auf das Verhalten der ImmobilieneigentümerInnen (Vollmer, 2015, S. 88)

Ökonomische Potenz:	Zentralen Einfluss auf die Investitionsentscheidung hat die persönliche Finanzlage bzw. das Einkommensverhältnis der Eigentümer.
Verfügungsrechte:	Von grundlegender Bedeutung bei jeder immobilienbezogenen Entscheidung ist die Verteilung der Rechte hinsichtlich der Verfügungsgewalt über die Immobilie.
Lebensalter:	Aufgrund altersbedingt unterschiedlicher Planungshorizonte sowie unter Umständen verminderter Kreditfähigkeit bestimmt das Lebensalter wesentlich die Investitionshaltung der Eigentümer.
Lokale Bindung:	Der Wohnort der Eigentümer und damit der räumliche Bezug zur Immobilie spielen eine erhebliche Rolle für die Bereitschaft, Investitionen vorzunehmen.
Emotionale Bindung:	Die emotionale – etwa familiäre – Verbundenheit mit dem Objekt beeinflusst in großem Maße die Entscheidungen bezüglich der Immobilie.
Binnenverhältnis der Eigentümer Objektebene:	Bei gemeinschaftlichem Eigentum ist das Bewirtschaftungsverhalten wesentlich durch das Verhältnis der Einzeleigentümer untereinander bedingt.
Binnenverhältnis der Eigentümer Gemeindeebene:	Die Beziehung zu benachbarten Eigentümern – im Sinne der Konkurrenz oder der Kollegialität – kann großen Einfluss auf die Bewirtschaftung der Immobilie entfalten.
Migrationshintergrund:	Kulturelle Unterschiede bedingen vielfach die Vorstellungen von Gestalt und Nutzung des Eigentums.
Art des Eigentumserwerbs:	Die Art des Eigentumserwerbs hat einen essentiellen Einfluss auf die Investitionsbereitschaft und die Bewirtschaftungsstrategie der Eigentümer.
Motiv des Eigentumserwerbs:	Die Funktion des Eigentümers als Vermieter oder Selbstnutzer der Immobilie wirkt sich entscheidend auf die Bewirtschaftung des Objektes aus.

Insbesondere das Motiv des Eigentumserwerbs ist hierbei von grundlegender Bedeutung. Immobilieneigentum kann demnach als Sozialgut (Eigengebrauch) oder als Wirtschaftsgut und damit letztlich als Renditeobjekt behandelt werden (Vollmer, 2015). Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung und das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in Deutschland identifizierten drei grundsätzliche Bewirtschaftungsstrategien von ImmobilieneigentümerInnen, die folgendermaßen definiert werden:

- **Bestandsverbesserer** sind Eigentümer die Modernisierungsinvestitionen vornehmen. Hierzu zählen beispielsweise Selbstnutzer und Objektliebhaber oder aber Vermieter, die unabwendbaren Forderungen ihrer Mieter gegenüberstehen, sich verbesserte Vermietungschancen bzw. Renditeaussichten versprechen oder durch hohe Förderung dazu bewegt werden konnten.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

- Information und Beratung
- Öffentlichkeitswirksame Darstellung von guten Beispielen
- Gute-Beispiele-Handbücher
- Wettbewerb mit Preis
- Entwicklungsstrategie
- Gewinnung neuer Bestandsverbesserer durch Akquise (zielgruppenspezifische Mobilisierungsstrategien)

- **Bestandserhalter** sind zu Erhaltungsinvestitionen bereit, da sie das Objekt selbst nutzen, Mieter halten wollen oder aufgrund von Substanz- und Werterhalt bzw. gesellschaftlichen Drucks dazu bewegt werden.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

- Ziel: zu Bestandsverbesserer machen
- Beratungs- und Fördermaßnahmen
- Strukturcheck für Immobilie (Analyse und Weiterentwicklungsmöglichkeiten)
- Best-Practice Beispiele
- Fördermaßnahmen (Fassadensanierung, Hofgestaltung, ...)

- **Exit-Strategen** möchten die Immobilie veräußern. Gründe hierfür können finanziellen Schwierigkeiten, fehlende Renditeaussichten, Altersgründe oder das Abschöpfen von Verkaufsgewinnen sein (BMVBS, 2007, S. 11).

Empfehlungen

Relevanz der eigentümerbezogenen Ursachen erkennen.

Einordnung der EigentümerInnen von Leerständen hinsichtlich Motivationslage (Aufgeschlossen – Ablehnen).

Identifizierung möglicher Einflussfaktoren auf den/die jeweilige EigentümerIn.

Maßnahmen zur Mobilisierung an den Eigentübertyp anpassen und anwenden.

Dialog und Kooperation mit den LeerstandseigentümerInnen.

6.2.2 Immobilie

In den Workshops gab es 43 Nennungen, die sich in die Kategorie „Immobilie“ zusammenfassen lassen. Damit ist diese Kategorie nach „Wirtschaft“ die zweitgrößte nach Anzahl der Nennungen. Die Nennungen waren sehr homogen und die Ursachen von Leerstand bezüglich der Immobilie in allen Gemeinden sehr eindeutig. Die veränderten Raumansprüche an Immobilien bzw. das Nichterfüllen von modernen Standards wurde insgesamt elf Mal genannt. Die meisten Immobilien, die in diesem Projekt behandelt wurden, sind Altbauten. Im Lauf der Zeit haben sich die Lebensgewohnheiten und die Ansprüche an Immobilien stetig gewandelt. Die Aufteilung der Räume, die Fläche pro Person, Haustechnik, Energiesysteme und das Design sind nur ein Auszug von Faktoren in denen sich ein Altbau von einem Neubau unterscheidet. Umfassende Sanierungsarbeiten sind notwendig um diese Immobilien den modernen Standards anzugleichen, was viele EigentümerInnen vor finanzielle Herausforderungen stellt. Für diese finanziellen Herausforderungen gibt es in Niederösterreich die Wohnbauförderung Eigenheimsanierung. In den Modellgemeinden wurde die Förderung jedoch oft kritisiert:

- Erstellung Energieausweis zu teuer
- Wertminderung der Immobilie durch Erstellung des Energieausweises
- Zu wenig Förderung
- Altbauten erfüllen Energieeffizienzkriterien nicht und sind nicht förderbar
- Gefühl von Benachteiligung von Sanierungen gegenüber Neubauten

Strategien für den Umgang mit den leerstehenden Immobilien auf der Objektebene waren vor allem Sanierung und Nutzungsänderungen. Konzepte zur Kostenaufteilung zwischen NutzerInnen und EigentümerInnen könnten die finanzielle Belastung für den/die EigentümerIn schmälern und eine Umsetzung ermöglichen. In der Modellgemeinde Maria Lanzendorf wurde beim zweiten Workshop die Idee zu einer Crowdfunding Kampagne zur Sanierung des Kirchenwirtgebäudes entwickelt. Solch neue Finanzierungskonzepte könnten für Gemeinde, EigentümerInnen und Bevölkerung Wege zur Wiedernutzbarmachung von Leerständen darstellen. Bei der Entwicklung neuer Nutzungsideen können, wie z.B. in Meiseldorf, BürgerInnen miteinbezogen werden. In Meiseldorf wurde ein ehemaliger Dreiseithof von der Gemeinde angekauft und im Zuge eines Dorferneuerungsprozesses eine neue Nutzung dafür entwickelt (siehe Kapitel 4.2.3). Die Gemeinde kann hier eine maßgebliche Rolle bei der Initiierung und Leitung eines solchen Prozesses einnehmen. Vor allem im Ortskern kann eine Kooperation der EigentümerInnen neue Impulse und Motivation in der Wiederbelebung von Leerständen bringen. Diese Kooperation kann informell (wie z.B. Eigentümerstammtische) oder auch formell (wie z.B. Flächenzusammenlegung um größere Geschäftsflächen zu erhalten) sein. Die Aufbereitung von Best Practice Beispielen durch die Gemeinde kann durch das Aufzeigen von Umsetzungsmöglichkeiten die Motivation der EigentümerInnen steigern.

Best Practice

„Die alten
Jahrhunderthäuser, die
60cm dicke Stein- und
Lehmmauern haben. Es
ist zwar alles drinnen
aber entspricht nicht
mehr den heutigen
Ansprüchen. Es ist
verwinkelt, klein und mit
niedriger Decke“

Bürgerin, Markt Piesting

Das **Multiple Haus** (Mehrfunktionshaus) in Thallwitz/Deutschland wurde in der ehemaligen Dorfschule errichtet. Das Gebäude ist die Hülle für verschiedenste Nutzungen. Nachdem die Dorfschule in Thallwitz geschlossen wurde stand das Gebäude jahrelange leer. Nun wird es jeden Tag anders genutzt. An jedem Wochentag werden unterschiedliche Dienstleistungen angeboten. Medizinische Versorgung (Arzt, Physiotherapie, Yogastunden, ...) aber auch Friseur, Bankdienstleistungen und der Verkauf von Lebensmittel finden temporär in der alten Dorfschule Platz. Das Haus ist ein Prototyp und wurde mit Hilfe von öffentlichen Geldern barrierefrei saniert.



Abbildung 101: Das Multiple Haus "Alte Dorfschule" in Thallwitz (DE) (MDR Sachsen, 2016)

Empfehlungen

Informationen und Beratung der EigentümerInnen bezüglich Sanierungsförderungen.

Kooperation, Vernetzung und Kommunikation zwischen den EigentümerInnen.

Flächenzusammenlegungen von Gebäuden bei zu kleinen Flächen (z.B. Geschäftsflächen im Erdgeschoss)

Neue Finanzierungsinstrumente wie **Crowdfunding** nutzen.

6.3 Mobilität und interregionale Vernetzung

Standortfaktoren werden in der Literatur meist in Bezug auf die Wahl von Unternehmensstandorten verwendet. Nachfolgend wird dieser Begriff jedoch um Privathaushalte und die Wahl des Wohnstandortes erweitert. Der Siedlungsraum bzw. die Wohnnutzung ist in den Modellgemeinden räumlich gesehen die meistgenutzte Funktion. Werden leerstehende Objekte als eine Folge mangelnder Nachfrage verstanden, kann dies unter anderen wie in Kapitel 6.1 erörtert, mit einer rückläufigen oder gleichbleibenden Bevölkerungszahl bei gleichzeitiger Neubautätigkeit, bzw. heterogenen Objekten erklärt werden. Die Entscheidung über den Wohn- und Betriebsstandort ist von Standortfaktoren abhängig. Dabei kann die Bevölkerungsentwicklung als Indikator dienen. In den Modellgemeinden Reingers und Meiseldorf ist ein Bevölkerungsrückgang zu beobachten, in Waidhofen an der Thaya eine eher leicht positive Entwicklung und in Langenlois, Markt Piesting und Maria Lanzendorf nimmt die Bevölkerung seit Jahren zu.

„Die Anbindung an Zentralräume ist ausschlaggebend für unsere Entwicklung“

Bürger, Waidhofen an der

In den Workshops wurde in den ländlichen Gebieten Mobilität und der Anschluss an Ballungszentren als eine mittelbare Ursache für leerstehende Objekte genannt. Die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ist für BewohnerInnen der Gemeinden wichtig, dieser Arbeitsplatz befindet sich meist in Ballungszentren oder größeren urbanen Agglomerationen. Fischer et al (2014) identifizierten als Motive für Binnenwanderung folgende Faktoren:

- Mangelndes Ausbildungsangebot

- Strukturelle Mängel und Ausdünnung des Arbeitsmarktes
- Mangelndes Wohnungsangebot
- Weite Wege: Alltagsbewältigung ist zeit- und kostenintensiv
- Infrastrukturelle Ausstattungsmängel
- „Enge“ des Dorflebens
- Private Gründe

Die Erreichbarkeit des Ausbildungs- und/oder Arbeitsplatzes ist dabei von zentraler Bedeutung. Die Forderung ländlicher Gemeinden nach Anschluss und Ausbau der Erreichbarkeit kann auch theoretisch gut begründet werden. Folgende Forderungen wurden in den Workshops an das Verkehrssystem gestellt:

- Versorgung und Mobilität
- Ausbau des öffentlichen Verkehrs
- Wirtschaftlichkeit der Mobilität
- Schnelle Erreichbarkeit von Zentralräumen
- Parkplätze Innenstadt
- Parkplätze Wohnort
- Schnelle Erreichbarkeit von Zentralräumen (2)
- Entwicklung der Verkehrsanbindung

Vor allem in den urbaneren Gemeinden waren die Rufe nach einem integrierten Leit- und Parksysteem für den Innenstadtbereich sehr laut. Parkmöglichkeiten sollte es sowohl für KonsumentInnen als auch BewohnerInnen im Ortszentrumsbereich geben.

Best Practice

In **Waidhofen an der Ybbs** wurde im Rahmen der Ortszentrumserneuerung ein umfassendes Leitsystem für den Verkehr erstellt. Es wurden Parkzonen und Parkgebühren neu festgelegt, Radwege zur Innenstadt geschaffen, mehr Radabstellplätze gebaut, die Innenstadt zur faktischen Begegnungszone gemacht, der Citybusverkehr verdichtet und ein Leit- und Infosystem für den gesamten Innenstadtbereich erstellt.

Wo der öffentliche Verkehr nicht mehr rentabel geführt werden konnte wurden in Deutschland vielerorts sogenannte **Bürgerbusse** eingeführt. Vorreiter war das Bundesland Nordrhein-Westfalen, wo es mittlerweile 126 Bürgerbusse und über 3000 ehrenamtliche BürgerbusfahrerInnen gibt. Die Bürgerbusse sind über Vereine organisiert in denen Kommunen und Freiwillige zusammenarbeiten. Da Kleinbusse mit bis zu 9 Sitzplätzen dafür genutzt werden, ist ein normaler Autoführerschein als Fahrberechtigung ausreichend und jeder der ein Auto lenken darf, kann auch mit dem Bürgerbus fahren. Die Organisation der Fahrpläne liegt in der Verantwortung des jeweiligen Vereins und kann getaktet, anlassbezogen oder auf Zielgruppen (Senioren, Kinder, ...) abgestimmt sein.

Empfehlungen

Ausbau des öffentlichen Verkehrs fördern um kurze Wege für Pendler zu schaffen und die Gemeinde als Wohnstandort zu attraktiveren.

Konsistente **Verkehrskonzept und Leitsystem** für das Zentrum entwickeln.

Eigeninitiative, Selbstorganisation und Kooperation hinsichtlich Mobilität und Transport fördern und unterstützen.

6.4 Politische Instrumente

In diesem Kapitel sind die Kategorien Gesetze, Umwelt, Gemeinde und Raumplanung zusammengefasst. Die gemeinsame Behandlung ergibt sich aus den Überschneidungen der Kategorien hinsichtlich Inhalt und Kompetenz. Vor allem das Thema Energieausweis und Energieeffizienzkriterien im Wohnbau bzw. der Wohnbausanierung dominierte in vielen Gemeinden den Dialog rund um die Finanzierbarkeit von Sanierungsprojekten.

Folgende Gesetze und Regelungen sahen die WorkshopteilnehmerInnen in den Gemeinden als Ursache für Gebäudeleerstand:

- Gesetzgebung begünstigt Neubau
- Wettbewerbsvorteil für geförderte Objekte
- Denkmalschutz (5)
- Erreichung Energiekennzahlen Altbau schwierig
- Kosten Energieausweis
- Wertminderung durch hohen Energieverbrauch (4)
- Energieausweis schafft Fairness
- Ressourceneffizienz
- Wahrheit Energieverbrauch
- Förderrichtlinien Althausanierung (8)
- Gesetzeskonforme Planung
- Konflikt Baurecht und bauliche Lösungen im Altbau
- Baulandmanagement
- Raumplanung und Flächenwidmung

Die meisten Nennungen beziehen sich auf die Wohnbauförderung Eigenheimsanierung, bzw. vorwiegend auf die Energieeffizienzkriterien dieser Förderung (8 Nennungen). Der Energieausweis wurde von vielen TeilnehmerInnen als zu kostspielig empfunden. Auch der Denkmalschutz wurde vor allem bei Gebäuden im Ortszentrum oft als Ursache für Leerstand genannt. Von den im Projekt behandelten Objekten war eine Fassade (Kirchenwirtgebäude in Maria Lanzendorf) und der Pulverturm in Waidhofen an der Thaya denkmalgeschützt. Für beide Gebäude gibt es Konzepte, wie der Denkmalschutz in die neue Nutzung integriert werden kann. Auch die neuen Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes zur Baustoffverwertung wurden von den BürgerInnen oftmals als zu teuer und nicht verhältnismäßig bewertet. Die Vorschriften bei der Entsorgung von Naturstoffen, die in der Region traditionell im Hausbau eingesetzt wurden (Stein, Lehm, ...) sorgte für großes Unverständnis.

„Möchte ich Bauschutt aus dem Altbau, der aus Steinen, Lehm und Ziegeln besteht, wiederverwenden muss ich zu Firma X fahren und zahle beim Hineinfahren und dann wieder beim Rausfahren.“

Bürger, Meiseldorf

Folgende Strategien wurden von den LeerstandseigentümerInnen dazu erarbeitet:

- Leerstand auf politische Agenda (2)
- Stärken der Gemeinde erkennen (7)
- Leerstandserhebung in der Gemeinde
- Politische Teilhabe der Bürger
- politische Instrumente (4)
- Kooperation innerhalb der Region
- Synergieeffekte von Unternehmen in der Gemeinde (2)
- Widerstand Bevölkerung
- Ortsunabhängige Berufe ansiedeln
- Konzept für Ortskern entwickeln
- Standortfaktoren analysieren
- Flächensparende Raumplanung
- Ressourceneffizienz durch Leerstandsnutzung

Um die Argumente der TeilnehmerInnen der Workshops in Verhältnis zu den realen Gegebenheiten zu setzen wurden die in den Workshops angestoßenen Themen recherchiert. Dabei wurde festgestellt, dass in manchen Gemeinden Informationsdefizite bezüglich aktueller Umsetzungen im Wohnbau und der Raumplanung bestehen, sowohl auf BürgerInnen als auf Gemeindeebene. Aber viele Kritikpunkte der BürgerInnen scheinen berechtigt und die Verzögerung der sichtbaren Wirksamkeit von Gesetzen und Programmen muss in die Betrachtung miteinbezogen werden (z.B. Handelszonen Raumplanung).

Wohnbauförderung in NÖ

Wohnbauförderung Eigenheimsanierung:

Die Förderung ist ein jährlicher Zuschuss von 3% des förderbaren Sanierungsbetrages über zehn Jahre, dabei handelt es sich um eine Unterstützung zur Rückzahlung eines Darlehens. Die Höhe der Wohnbauförderung Eigenheimsanierung ist von der Erreichung von Punkten aus einem Kriterienkatalog abhängig. Voraussetzung ist eine gewisse Verbesserung der Energieeffizienz der Wohnung auf Basis des Energieausweises. Die Zahlung erfolgt direkt und muss nicht rückerstattet werden.

Bsp. Sanierung Einfamilienhaus 140 m²: 64 000€ förderbare Ausgaben = 22 464 € Zuschuss (35% Förderung nicht rückzahlbar)

Wohnbauförderung Bau Eigenheim:

Die Förderung für die Errichtung von Eigenheimen erfolgt in Form eines Darlehens des Landes NÖ mit einer Laufzeit von 27,5 Jahren und ist mit 1% jährlich im Nachhinein verzinst. Die Höhe dieses Darlehens wird anhand eines Kriterienkataloges und damit verbundenen Punktesystem errechnet. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sind maßgebliche Kriterien zum Erhalt der Wohnbauförderung. Zusätzlich wird eine Familienförderung ebenfalls in Form eines Darlehens gewährt, die Höhe richtet sich nach Alter und Anzahl der im Haushalt lebenden Personen bzw. Kinder. Der Anspruch auf Wohnbauförderung gilt nicht für finanziell gut ausgestattete Personen, die über ein gewisses Jahreseinkommen verfügen.

Bsp. Eigenheim Bau: Energie + Lagebonus + Familienbonus= Wohnbaudarlehen von 73 500 € bei einer jährlichen Verzinsung von 1% beträgt die Endsumme etwa 85 000€

Derselbe Betrag würde bei der Raiffeisenbank bei einer Verzinsung von 2% 96 840 € kosten. Die Differenz der Endsummen und somit indirekte Förderung durch günstiges Darlehen beträgt also etwa 12 000€. Da die Kredite der Bankinstitute zurzeit auf Grund des Leitzinses sehr niedrig sind (Hypo NOE Effektivzins bei 1,8 €) ist die Ersparnis bzw. Förderungswirkung eher gering.

Vergleicht man nun die Sanierungsförderung mit der Neubauförderung in Prozent der förderbaren Summe nach Punkten, kann eine Differenz entdeckt werden. 12 000 Euro von 75 300€ entsprechen 15% der förderbaren Investitionssumme beim Beispiel des Eigenheimneubaus. Bei dem Beispiel der Eigenheimsanierung wurden 22 464€ bei einer förderbaren Investitionssumme von 64 000 direkt gefördert, das entspricht 35% der Investitionssumme für förderbare Maßnahmen.

Energieausweis

Die Erstellung eines Energieausweises ist für die Beantragung der Förderung sowie auch bei Veräußerung eines Objektes verpflichtend. In den Modellgemeinden wurde diese Erstellung als eine Ursache für Leerstand gesehen, da diese zwischen 200 und 600 € koste. Eine Internetrecherche zu

den Anbietern von Energieausweisen ergab ein sehr breites Angebot an Anbietern und Preisen (249 – 748 € für Einfamilienhaus)

Im Hinblick auf das Leerstandsphänomen ist zu erwähnen, dass im Kriterienkatalog der Fördermaßnahmen Nachverdichtung und Lage der Immobilie sowie auch Denkmalschutz berücksichtigt werden.

Das Thema Leerstand hat vor allem im Hinblick auf den Ortskern an Relevanz gewonnen und wird von der Politik aufgegriffen wie die Zusammenfassung einer Presseaussendung des Landes NÖ vom 6. April 2017 zeigt:

Pressemitteilung über Beschluss des Programmes zur Ortskernbelebung des Landes Niederösterreich:

- Niederösterreichische Flächenmanagementdatenbank wurde eingerichtet und wird in Mistelbach, Gaweinstal und Gerasdorf zurzeit getestet.
- Landesfinanzierungsaktion zur Unterstützung des Ankaufs von Leerständen durch Gemeinden
- NÖ Wohnbauförderung werde die Darlehensunterstützung im großvolumigen Wohnbau für Ortskernprojekte ausgebaut und auf zehn Millionen Euro verdoppelt
- Erhöhung Direktdarlehen für Hausbau im Ortskern um 5000 €
- Erhöhung der Förderbasis für Sanierungen in Zusammenhang mit thermischer Gesamtsanierung im Ortskern 3% zu einem Darlehen von weiteren 5000€ - somit höchstens 25000 oder 30000€ (NÖ Landesregierung, 2017)

Im März 2017 berichtete das österreichische Parlament in einer Presseaussendung über die Vorschläge der EU-Kommission zur Senkung der Treibhausgase im EU Raum. Energieeffizienzkriterien bei Gebäuden werden dort als eine der Maßnahmen für diese Zielerreichung genannt. Konkret soll die energieeffiziente Sanierung von Gebäuden noch weiter gefördert werden und der Energieverbrauch als auch die dadurch entstehenden Emissionen vermindert werden (Parlament der Republik Österreich, 2017).

Raumordnung in Niederösterreich

Ein weiterer Baustein im politischen Handlungsspielraum rund um Leerstand ist die Raumordnung bzw. das Raumordnungsgesetz als Instrument des Flächenmanagements. Die Raumordnung liegt in der Kompetenz der Bundesländer, daher gibt es neun verschiedene Gesetze. Das NÖ Raumordnungsgesetz schreibt die Nutzung des geographischen Raumes in Niederösterreich vor. Die Gemeinde verfügt mit den Instrumenten Flächenwidmungsplan und örtlichen Entwicklungskonzept die Kernkompetenz zur Steuerung der Flächenentwicklung im Gemeindegebiet.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Innenstädte und das vermehrte Bauen von Fachmarktzentren „auf der grünen Wiese“ wurde im Raumordnungsgesetz die Widmung von Handelsgebieten reglementiert. Im NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr.3/2015 und in der NÖ Warengruppenverordnung, LGBl. 8000/95-0 wurden folgende Grundsätze verabschiedet:

- In Zentrumszonen kann die Widmung Bauland-Kerngebiet um den Zusatz „Handelseinrichtung“ erweitert werden. Hier gibt es keine Beschränkung hinsichtlich Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe.
- In als Bauland gewidmeten und von Bebauung umgebenden Gebieten ist eine Fläche von max. 750m² pro Einzelhandelsunternehmung beim Verkauf von zentrumsrelevanten Waren

erlaubt. Gibt es mehrere Einheiten die eine bauliche oder funktionelle Einheit bilden, darf die Summe aller Verkaufsflächen 750m² nicht überschreiten.

- Auf Flächen die als Bauland gewidmet sind, es jedoch keine Bebauung gibt, dürfen Einzelhandelsbetriebe, die zentrumsrelevante Waren verkaufen, maximal 80m² Verkaufsfläche haben.

Zentrumsrelevante Waren umfassen alle Waren, die keinen Transport mit dem Auto erfordern. In der NÖ Warengruppenverordnung sind NICHT zentrumsrelevante Waren:

- Fahrzeuge inkl. Zubehör
- Baustoffe, Bauelemente und Eisenwaren
- Bodenbelege
- Brenn- & Treibstoffe
- Stein & Betonmauern
- Pflanzen und Gartenbedarfsartikel
- Holzrohstoffe
- Möbel

Der Gemeinde werden durch das Raumordnungsgesetz die Kompetenzen der Flächenwidmung sowie der Erstellung eines örtlichen Entwicklungskonzeptes übertragen. In Bezug auf Leerstand können diese beiden Instrumente sehr wirksam für eine gesteuerte Verwendung von Flächen und deren Nutzung eingesetzt werden. Das örtliche Entwicklungskonzept wird vom Gemeinderat beschlossen und von der Landesregierung genehmigt. Es bildet die Grundlage für Änderungen im Flächenwidmungsplan und soll die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde anhand von Entwicklungszielen darstellen.

Exkurs: Konventionelles und strategisches Leerstandsmanagement

Im Umgang mit Leerstand wird oft von Leerstandsmanagement gesprochen. Um diesen Begriff näher zu erläutern werden nachfolgend zwei Managementkonzepte vorgestellt. Konventionelles Leerstandsmanagement bedient sich zweier Hauptinstrumente, des Leerstandskatasters und der Immobilienbörsen. (Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2009, S. 5; Miosga, 2011, S. 13)

Konventionelles Leerstandsmanagement:

- Immobilienbezogen, Einzelobjekt
- Sammlung und Austausch von Informationen bezüglich nicht genutzte Gewerbeflächen mit dem Ziel, ein Vorgehen zu entwickeln, um dauerhafte, nicht marktfähige Leerstände zu beseitigen
- Aufgabe: Erarbeitung von spezifischen Handlungsoptionen für leerstehende Gewerbeflächen
- Insbesondere für sporadische und Umbruchsleerstände wirksam (Miosga, 2011)

Arbeitsphasen des konventionellen Leerstandsmanagements:

- Marktanalyse, Aufnahme der Objektdaten mit standardisiertem Erhebungsbogen
- Ermittlung der Eigentumsverhältnisse
- Erstellung eines Leerstandskataloges
- Informationsmanagement „Fördermittel“
- Konzept und Druck einer Standortinformation mit wichtigen Marktdaten
- Präsentation des Leerflächenangebotes auf der Homepage oder in speziellen Börsen

- Koordination von Vermittlungsgesprächen zwischen Interessenten und Objektbesitzern
- Öffentlichkeitsarbeit in regionalen Medien und in der örtlichen Bevölkerung (Miosga, 2011, S. 14)

Strategisches Leerstandsmanagement

Das strategische Leerstandsmanagement versucht hingegen das Phänomen ganzheitlich zu betrachten, um Leerstände gleich im Vorhinein zu vermeiden. Strategisches Leerstandsmanagement sollte daher eine abgestimmte Strategie sein, die mithilfe unterschiedlicher Maßnahmen und Instrumente aktiv auf eine zukunftsfähige Neuorientierung der Angebotsstrukturen und eine Verbesserung des Images an einem Standort hinwirkt (Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2009; Miosga, 2011).

Dabei sind folgende Handlungsansätze zu beachten:

- Standortbezogen
- Zielt auf eine aktive und umfassende Neuausrichtung von Standorten
- strukturelle Leerstände sollen wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden
- abgestimmte Strategie, die mithilfe unterschiedlicher Maßnahmen und Instrumente aktiv auf eine zukunftsfähige Neuorientierung der Angebotsstrukturen und eine Verbesserung des Images an einem Standort hinwirkt
- Neue Zukünfte, neue Leitbilder werden entwickelt
- Kooperativer Prozess der an vorhandenen Potenzialen anknüpft und systematisch zu einer neuen Spezialisierung und Vermarktung führt

Abbildung 102 stellt die Arbeitsschritte des strategischen Leerstandsmanagements dar.



Abbildung 102: Strategisches Leerstandsmanagement nach Miosga (2011, S. 15)

Erweiterung des strategischen Leerstandsmanagements:

- verpflichtender „Demographie-Check“ vor Ort kann Auskunft über Baulücken, Leerstand, Altersstruktur der Eigentümer sowie soziale Infrastruktur für die verschiedenen Altersgruppen geben.
- Aufbauend auf einem kontinuierlichen Monitoring sind Maßnahmen erforderlich, wie z.B. die Beratung von Eigentümern über Vermarktungsstrategien und Immobilienbörsen, eine Bewertung und Klassifizierung der Objekte nach den Potenzialen zur Weiternutzung und eine Strategie zur Vitalisierung des Ortes und der Grundstücke.
- Maßnahmen gelingen umso besser, je enger der Austausch mit den Privateigentümern ist. Eine realitätsnahe Einschätzung zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und die Formulierung von Szenarien dienen dazu, die Bevölkerung zu sensibilisieren und Angst vor einem Imageverlust oder dem „Sterben des Dorfes“ zu nehmen.
- Es kann sinnvoll sein, sich für neue, auch nur zeitweilige Nutzungen zu öffnen, wie z.B. Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen.
- Nicht in jedem Fall ist eine Nach- und Wiedernutzung von Gebäuden sinnvoll. Im Blickpunkt steht die Lebensqualität der Dorfbewohner, die in den Planungsprozess entsprechend mit einbezogen werden müssen.

Public Private Partnerships

Unter Public Private Partnerships werden Formen der Zusammenarbeit zwischen öffentlichen Institutionen, Privatunternehmen und/oder Nonprofit Organisationen verstanden. Die Innovationsagentur Stadtumbau NRW (2009, S. 12) bezeichnet diese Form der Kooperation als wesentliches Instrument des strategischen Leerstandsmanagements.

Interkommunale Kooperationen

Anstatt sich in Konkurrenz mit der Nachbargemeinde zu begeben, sei es um Zuwanderung oder Betriebsansiedelungen können interkommunale Kooperationen in einer Region zu einer effizienteren und erfolgreicherer Flächennutzung führen und Preisdumping bzw. Spekulationen eindämmen. Die Zusammenarbeit von Gemeinden kann auf verschiedenen Ebenen und in verschiedenen Sektoren erfolgen. Gemeinsames Marketing, Standortvermarktung, Projektumsetzungen im Wohnbau oder Ausbau von Infrastruktur sind nur ein paar Themenfelder der interkommunalen Kooperation.

Best Practice

Die Stadt **Roding in Nordrhein-Westfalen** verzeichnete im Innenstadtbereich vor allem Geschäftsflächenleerstand. Ausgehend von einem Einzelhändler wurde ein dreijähriges Projekt zur Etablierung der Innenstadt als Einkaufs- und Erlebniszentrum gestartet. Dabei arbeiteten Gemeinde, Unternehmen sowie eine private Beratungsagentur in einer Arbeitsgemeinschaft (Public Private Partnership) zusammen. Es wurde ein ständiges Projektbüro eingerichtet, eine Leerstandsdatenbank erstellt, Gespräche mit ImmobilieneigentümerInnen geführt, Mietkonditionen angepasst, Beratungsangebote für Existenzgründungen angeboten und kostenlose Machbarkeitsuntersuchungen angeboten. Die Maßnahmen wurden sehr gut angenommen und die Leerstände gefüllt. Im Jahr 2007 wurde die öffentliche Förderung des Projektes aufgrund der deutlichen Verbesserung der Situation eingestellt.

Empfehlungen

Leerstandsmanagement auf Gemeindeebene implementieren.

Innovative Ansätze und Ideen fördern sowie temporäre Nutzungskonzepte vorstellen und zulassen.

Bereitstellung von **Informationen zur NÖ Wohnbauförderung** und Finanzierungsmöglichkeiten.

BürgerInnenbeteiligung und Partizipation in der Gemeinde fördern, BürgerInnen in die Prozesse miteinbeziehen.

Raumplanerische Verantwortung in der Gemeinde wahrnehmen und die Instrumente örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan zukunftsorientiert einsetzen.

Private Public Partnerships auf Projektebene können Zusammenarbeit verschiedener Stakeholder ermöglichen. Das gemeinsame Vorgehen auf breiter Basis erhöht die Erfolgchancen von Projekten.

6.5 Entwicklungen

Die TeilnehmerInnen der Workshops sprachen oft die zukünftigen Entwicklungen und deren Unsicherheiten an. Themen waren Wanderungsverhalten und Migration, Überalterung und Strukturwandel der Wirtschaft (Agrarwirtschaft und Einzelhandel).

In den Modellgemeinden waren sowohl Gemeinden mit positiver als auch negativer Bevölkerungsbilanz vertreten. In den Abwanderungsgemeinden wurden die ursächlichen Bedingungen für Leerstand in der rückläufigen Nachfrage nach Immobilien gesehen. Vor allem die Abwanderung von jungen Menschen aus den Gemeinden wird als Ursache identifiziert. Der Anteil an älteren Personen in der Bevölkerung wird immer größer. In einer Zuwanderungsgemeinde im Wiener Zentralraum verursacht der Zuzug einen hohen Druck auf den Immobilienmarkt, der zu Spekulationen auf die kaum vorhandenen Gebäude und Baugründe führt. Lebensstilveränderungen bringen andere Ansprüche an Wohnraum mit sich. Wie Abbildung 103 zeigt, steigt die Anzahl der Haushalte in jedem Bundesland an. Der Grund dafür ist neben der Zunahme der Bevölkerung die Abnahme der Personen pro Haushalt (von 2,67 Personen/Haushalt 1985 auf 2,22 Personen/Haushalt 2016).

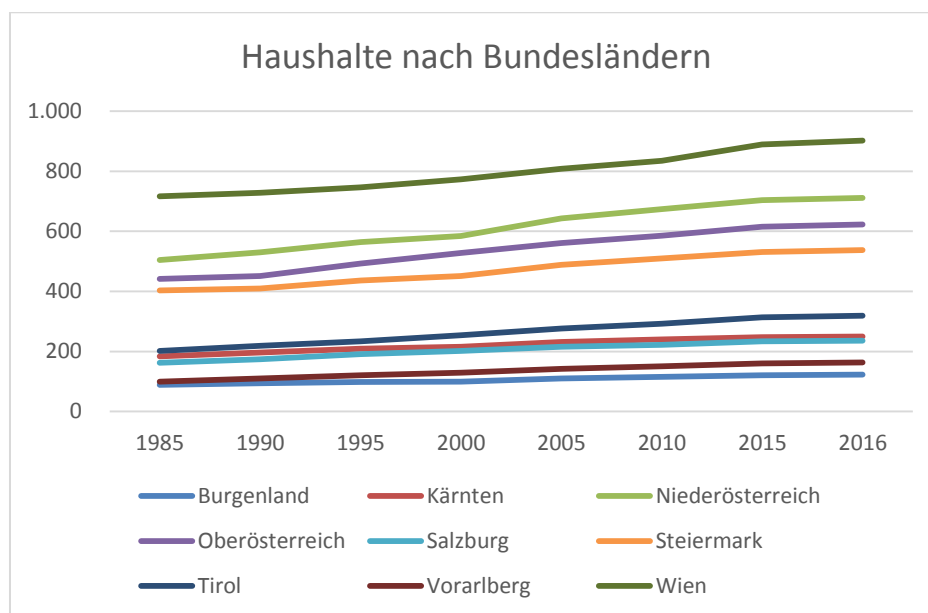


Abbildung 103: Anzahl der Haushalte von 1985 bis 2016 in Österreich nach Bundesländern (adaptiert nach Statistik Austria, 2016h)

Weiters wurde der Strukturwandel im Landwirtschaftssektor sowie im Einzelhandel in Zusammenhang mit Gebäudeleerstand gebracht. Durch die zunehmende Technisierung der Landwirtschaft sind dort immer weniger Arbeitsplätze vorhanden. Kleine Betriebe werden aus Wirtschaftlichkeitsgründen oft aufgegeben. Eine Kompensation dieser Reduktion im Landwirtschaftssektor wäre notwendig. Gerlind Weber erkannte, dass die Abwanderung aus ländlichen Gebieten oft weiblich ist. Als Grund dafür nennt sie das mangelnde Arbeitsangebot im ländlichen und die besseren Möglichkeiten im urbanen Raum. Darauf geht auch Minister Rupprechter in seinem „Masterplan ländlicher Raum“ ein (BMLFUW, 2017).

Wie in Kapitel 6.1.1 bereits kurz erwähnt erfährt auch der Einzelhandel einen Wandel:

- Sinkende Anzahl von Einzelhandelsbetrieben
- Steigende Fläche pro Einzelhandelsbetrieb
- Kleine, spezialisierte Anbieter stehen in Konkurrenz zu großflächigen Anbietern mit günstigerem und breiterem Warenangebot
- Stetig wachsende Einkaufs- und Vermarktungsformen stehen zunehmen individualistisch geprägten Einzelhändlern gegenüber
- Zunehmende Bedeutung des Onlinehandels
- Konzentrationsprozesse und Betriebsformenwandel im Handel
- Massiver Verdrängungswettbewerb
- Planerische Großzügigkeit bei der Zulassung nicht integrierter Standorte großflächiger Betrieb
- Langsames Sterben des inhabergeführten Fachhandels
- Mangel an Nachfolger für kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte (Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2009, S. 15; Kanzler, 2008, S. 28f; Vollmer, 2015, S. 172)

„Wie können wir den gesellschaftlichen Veränderungen begegnen, ohne in alte Denkmuster zurückzufallen? Welche Ansätze sind zukunftstauglich?“

Bürger, Markt Piesting

In den Gemeinden war eine Verunsicherung hinsichtlich dieser Entwicklungen zu spüren. Die in zwei Gemeinden erwähnte Skepsis gegenüber Innovationen und Neuheiten erschwert das Umsetzen von neuen Ideen zusätzlich. Andererseits war auch das Bedürfnis nach einer Vision, einem Plan für die Zukunft zu spüren. Die BürgerInnen und Entscheidungsträger in der Gemeinde scheinen verunsichert gegenüber den derzeitigen gesellschaftlichen Veränderungen. Die Digitalisierung und ihr Potential für den ländlichen Raum wurde ebenfalls thematisiert, jedoch mit Vorbehalten. Es scheint unklar welches Potential „Telearbeit“ und neue Formen des digitalen Arbeitsplatzes wirklich hat.

Digitalisierung

In einer Studie zum zukünftigen Wohnen beschäftigt sich Poppmeier (2008, S. 44) mit dem Trend der Digitalisierung. Demnach beträgt der Anteil an Menschen, die im Kreativsektor tätig sind in hoch entwickelten Industrienationen 25% - 30%. Eine weitere Zunahme wird prognostiziert. Im Kreativsektor ist es meist möglich zu Hause bzw. per Internetverbindung zu arbeiten, für das Wohnen bedeutet dies eine Verschmelzung von Wohn- und Arbeitsort. Eine Verlagerung des Wohn- und Arbeitsortes von Menschen aus dem Kreativsektor auf die sogenannten „Exurbs“ – Wohnorte im ländlichen Gebiet hinter den Suburbs wird als wahrscheinlich angesehen. Minister Rupprechter sieht in der Digitalisierung eine Chance den Standortnachteil ländlicher Regionen zu kompensieren und möchte einen flächendeckenden Ausbau von 5G (10GB/Sekunde) Internet in ganz Österreich, Digitalisierung ist eine Säule des „Masterplans ländlicher Raum“ (BMLFUW, 2017).

Best Practice

„Steinberg am Rofan ist ein Ort, den nicht einmal die Tiroler kennen“ (Architekturbüro nonconform, 2016, S. 33). Mit 295 Einwohner ist der Ort sehr überschaubar, es gibt kaum Infrastruktur und die Bevölkerungszahl nahm immer weiter ab. Der Dorfladen sowie der Dorfwirt wurden geschlossen und die Gebäude abgerissen. Dem **Mesnerhof** drohte dasselbe Schicksal. Ein ehemaliger Gemeindeglieder nahm sich um den Mesnerhof an, renovierte ihn von Grund auf und eröffnete ein Retro Chalet für Working Communities. Sein Geschäftsmodell nennt er „Community Retreat“. Das Konzept beruht auf der Idee, dass Kreativität und Innovation sich bei Aufenthalt in der Natur, abseits des gewohnten Umfeldes und ohne Ablenkung einstellen. Der Mesnerhof bietet Arbeitsgruppen und Unternehmen diese Möglichkeit. Vermarktet wird der Mesnerhof über AirBnB, wo der Betreiber mittlerweile zum „Superhost“ aufgestiegen ist (eine Auszeichnung für besonders viele positive Bewertungen). Als

Gäste begrüßte er Studierende des MIT (Massachusetts Institute of Technology) und verschiedene „HUB`s“ (Gruppen die sich mit der Entwicklung von Innovationen beschäftigen, oft als Vorstufe zu Start-ups) aus Europa.

Empfehlungen

Instrumente der regionalen Entwicklung (Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken Analyse, Szenarien Analyse) ermöglichen eine Analyse der Ausgangssituation. Davon ausgehend können mögliche Entwicklungspfade erarbeitet werden, um die Zukunft selbst zu gestalten und für BürgerInnen begreiflich zu machen.

Chancen der Digitalisierung erkennen und nutzen. Strategien für das Ansprechen von Zielgruppen des Kreativsektors.

Förderung von **Innovationsbereitschaft und -mentalität** in der Gemeinde. Die Offenheit hinsichtlich Innovationen und das Ausprobieren neuer Geschäftsmodelle schafft einen Nährboden für Unternehmertum und Existenzgründungen.

Erkennen des Strukturwandels und die Bedeutung für die jeweilige Gemeinde/Region. Erarbeitung von gemeindeadäquaten Strategien zum Umgang damit.

Austausch und Weiterbildung von politischen Entscheidungsträgern in der Region hinsichtlich aktuellen Herausforderungen und möglichen Lösungen.

7 Resümee

Das Phänomen Leerstand im ländlichen Raum Niederösterreich ist sehr vielfältig und umfasst verschiedenste Dimensionen. Jede Modellgemeinde hatte unterschiedliche Herausforderungen und Ursachen sowie Strategien gegen den Leerstand. Die Forschungsfragen konnten spezifisch für jede Modellgemeinde beantwortet werden. Dabei wurden für jedes Objekt Potentiale und Nutzungsmöglichkeiten in Kooperation mit zwei Architekturbüros erarbeitet. In zwei Workshops wurden die Ursachen und Lösungen objektbezogen und gemeindespezifisch erhoben und entwickelt. Das Ziel konnte somit erreicht werden. Das Leerstandsmanagement wurde unterschiedlich in den Gemeinden umgesetzt, in Reingers verebte das Interesse einerseits ausgehend von den EigentümerInnen, andererseits sind die Kapazitäten der Gemeindeverwaltung begrenzt und die Prioritäten zurzeit woanders. In den anderen Gemeinden konnten nachfolgende Aktionen beobachtet werden. Waidhofen an der Thaya möchte die Workshops weiterführen, in Langenlois werden leerstehende Gebäude in Wohnraum umgewandelt, in Markt Piesting konnten Nutzungsmöglichkeiten für eine verlassene Zielpunktfiliale entwickelt werden, in Meiseldorf entsteht ein neues Dorfzentrum und in Maria Lanzendorf konnte neue Motivation für die Wiedernutzbarmachung des Kirchenwirtgebäudes (vielleicht mittels Crowdfunding) generiert werden.

Durch die Workshops und den Prozess in den Gemeinden konnten Handlungsfelder des Leerstandsphänomeres identifiziert werden. Diese umfassen Immobilien- und Flächenmanagement, EigentümerInnen und Gebäude, Mobilität und interregionale Vernetzung, politische Instrumente und Entwicklungen. Diese Handlungsfelder zeigen die komplexe Dimensionalität des Phänomens sowie unterschiedliche Anknüpfungspunkte für Interventionen um Leerstand zu vermeiden. Die Motivation und Selbstorganisation vor Ort in den Gemeinden konnte als wesentlicher Faktor für das Gelingen eines erfolgreichen Leerstandsmanagements identifiziert werden. Ein strategisches Leerstandsmanagement seitens der Gemeinde, die Förderung von innovativen Ansätzen und Kooperationen können sich positiv auf die Leerstandssituation einer Gemeinde auswirken. Die Workshops zeigten außerdem, dass es ein Bedürfnis nach Information und Beratung der EigentümerInnen gibt. Oft waren Angebote, wie die Bauberatung des Landes NÖ nicht bekannt. Die Finanzierbarkeit der Wiederinstandsetzung von Immobilien ist ebenfalls eine Ursache für Leerstand. Verfügt der/die EigentümerIn nicht über ausreichend Kapital für die Sanierung des Objektes, kann es auf Grund der Mängel leer stehen. Es gibt Unterstützungen der öffentlichen Institutionen in Form von Darlehen und Förderungen. Ein gewisses Eigenkapital ist aber unerlässlich um eine Sanierung umzusetzen, kann dies nicht aufgebracht werden kann der Verkauf der Immobilie überdacht werden. Eine weitere Option wären Crowdfunding bzw. –investing, dass sich bei einer kommerziellen oder gemeinschaftlichen Nutzung der Immobilie anbietet. Dabei investieren viele Kleinanleger in das Projekt und bekommen je nach Gestaltung des Crowdfunding kleine Aufmerksamkeiten, Werbung, den Erhalt der Immobilie, die Aufrechterhaltung der Immobiliennutzung oder Renditen.

Wie Waidhofen an der Ybbs als Paradebeispiel für Leerstandsmanagement im Ortszentrum zeigt, sind Langfristigkeit und Beharrlichkeit zwei essenzielle Faktoren für die erfolgreiche Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden. Seit 10 Jahren gibt es einen „Kümmerer“, der die Entwicklung des Ortszentrums betreut und als Ansprechpartner und Initiator für alle Stakeholder agiert. Auch die Literatur zeigt, dass ein ganzheitlicher Ansatz eines strategischen Leerstandsmanagements am erfolgversprechendsten ist. Die Miteinbeziehung der EigentümerInnen und der Bevölkerung führt zu einer höheren Umsetzungswahrscheinlichkeit und Bewusstseinsbildung. Dabei können externe Experten wie die Regionalentwicklung,

Beratungsunternehmen sowie Forschungsinstitute die Gemeinden bzw. eine Region unterstützen und Knowhow sowie Werkzeuge und Instrumente bereitstellen.

8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kodierprozedur in systematischer Anordnung (Breuer, 2010, S. 76)	6
Abbildung 2: Kategorisierung von Leerstandsquoten und Wohnungsmärkten (Rink und Wolff, 2015, S. 316).....	7
Abbildung 3: geographische Lage der ausgewählten Modellgemeinden (eigene Darstellung).....	10
Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Reingers seit 1869 (Statistik Austria, 2016a) .	10
Abbildung 5: Leerstände der Gemeinde Reingers August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017)	11
Abbildung 6: Mitschrift der Diskussion über die Gründe für Gebäudeleerstand in Reingers (eigene Darstellung)	12
Abbildung 7: Mitschrift der Diskussion über Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Reingers (eigene Darstellung)	14
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Meiseldorf seit 1869 (Statistik Austria, 2016)	16
Abbildung 9: Leerstände der Gemeinde Meiseldorf August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017)	17
Abbildung 10: Mitschrift der Diskussion über die Gründe von Gebäudeleerstand in Meiseldorf (eigene Darstellung)	18
Abbildung 11: Mitschrift der Diskussion über Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Meiseldorf (eigene Darstellung)	19
Abbildung 12: Lage des neuen Dorfbereichs in Klein Meiseldorf (adaptiert nach Google Maps, 2017)	23
Abbildung 13: Fotos der Begehung des Objektes Meiseldorf 23 (Foto: Mag. Gschwantner).....	24
Abbildung 14: Bebauungsplan Meiseldorf 23 (Gschwantner, 2017a)	25
Abbildung 15: Skizze Raumaufteilung Dorfbereich Meiseldorf (Gschwantner, 2017a)	25
Abbildung 16: Skizze Außenansicht Dorfbereich Meiseldorf (Gschwantner, 2017a).....	26
Abbildung 17: Lage des Objektes Klein Meiseldorf 61 im Ort (adaptiert nach Google Maps, 2017) ...	27
Abbildung 18: Grundstück von Klein Meiseldorf 61 (Gschwantner, 2017b).....	27
Abbildung 19: Straßenseitig Ansicht des Objektes Klein Meiseldorf 61 (Foto: Mag. Gschwantner)	28
Abbildung 20: Skizze zur Umsetzung einer Wohnnutzung in Klein Meiseldorf 61 (Gschwantner, 2017b)	29
Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Waidhofen an der Thaya seit 1869 (Statistik Austria, 2016d)	31
Abbildung 22: Leerstände der Stadt Waidhofen an der Thaya im August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017).....	31
Abbildung 23: Ausgewählte Leerstände im Stadtzentrum von Waidhofen an der Thaya (adaptiert nach Google Maps, 2017).....	32
Abbildung 24: Mitschrift der Diskussion über die Gründe von Gebäudeleerstand in Waidhofen an der Thaya (eigene Darstellung).....	33
Abbildung 25: Mitschrift der Diskussion über Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Waidhofen an der Thaya (eigene Darstellung)	34
Abbildung 26: Lage des Pulverturms in Waidhofen an der Thaya (Gschwantner, 2017c).....	38
Abbildung 27: Ansichten des Pulverturms in Waidhofen an der Thaya (Foto: Mag. Gschwantner)	38
Abbildung 28: Plan Querschnitt Pulverturm (Gschwantner, 2017c).....	39
Abbildung 29: Auszug aus den genehmigten Einreichplänen des Pulverturms in Waidhofen an der Thaya (Gschwantner, 2017c).....	39
Abbildung 30: Lage des Objektes Hauptplatz 5 am Stadtplatz in Waidhofen an der Thaya (Gschwantner, 2017d).....	40
Abbildung 31: Ansicht Gebäude Hauptplatz 5 (Foto: Mag. Gschwantner)	40

Abbildung 32: Satellitenbild der Niederleuthnerstraße 9 (Gschwantner, 2017e)	42
Abbildung 33: Straßenansicht der Niederleuthnerstraße 9 (Foto: Mag. Gschwantner).....	42
Abbildung 34: Hofansicht der Niederleuthnerstraße 9 (Foto: Mag. Gschwantner).....	43
Abbildung 35: Satellitenbild des Gebäudes in der Moritz Schadekgasse 16 (Gschwantner, 2017f).....	44
Abbildung 36: Straßenansicht Schadekgasse 16 (Foto: Mag. Gschwantner).....	44
Abbildung 37: Satellitenbild Niederleuthnerstraße 21 (Gschwantner, 2017g).....	44
Abbildung 38: Straßenansicht Niederleuthnerstraße 21 (Foto: Mag. Gschwantner)	46
Abbildung 39: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Langenlois seit 1869 (Statistik Austria, 2016e)	48
Abbildung 40: Leerstände im Stadtzentrum von Langenlois im August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017).....	49
Abbildung 41: Darstellung des Stadtzentrums und der für das Projekt ausgewählte Objekt (adaptiert nach Schubert & Franzke Ges.m.b.H., 2015).....	50
Abbildung 42: Mitschrift der Diskussion zu den Gründen von Gebäudeleerstand in Langenlois (eigene Darstellung)	51
Abbildung 43: Mitschrift der Diskussion zu den Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Langenlois (eigene Darstellung)	52
Abbildung 45: Foto des Gebäudes Kirchplatz 9 (Foto: Mag. Franz Gschwantner).....	54
Abbildung 45: Querschnitt des Sanierungsplanes Kirchplatz 9 (Gschwantner, 2016).....	54
Abbildung 46: Straßenansicht der Wienerstraße 3 in Langenlois (Foto: Mag. Franz Gschwantner)	55
Abbildung 47: Seitenansicht der Sanierungsplanung der Wienerstraße 3 (Gschwantner, 2016)	56
Abbildung 48: Satellitenbild des Objektes Wienerstraße 16 (Gschwantner, 2016).....	57
Abbildung 49: Vorderansicht der Wienerstraße 16 im Foto und am Plan (Gschwantner, 2016)	57
Abbildung 50: aktueller Plan und Ideen für die Gestaltung der Wienerstraße 16 (Gschwantner, 2016)	58
Abbildung 51: Ideenskizze für die Sanierung der Wienerstraße 16 (Gschwantner, 2016)	58
Abbildung 52: Seitenansicht des Objekts in der Bahnstraße 5 (Foto: Mag. Franz Gschwantner)	59
Abbildung 53: Bevölkerungsentwicklung Markt Piesting seit 1869 (Statistik Austria, 2016f)	61
Abbildung 54: Leerstände im Ortszentrum von Markt Piesting im August 2016 (adaptiert nach Google Maps, 2017).....	61
Abbildung 55: Mitschrift der Diskussion zu den Gründen für Gebäudeleerstand in Markt Piesting (eigene Darstellung)	63
Abbildung 56: Mitschrift der Diskussion über die Nutzungsmöglichkeiten von Leerständen in Markt Piesting (eigene Darstellung).....	64
Abbildung 57: Foto des Leerstandes von außen und vom Foyer im Inneren (Fotos: Andrea Lösch) ...	67
Abbildung 58: Planerische Darstellung des Gebäudes inkl. Foto der zu beratenden Fläche (Architekturbüro nonconform, 2017).....	67
Abbildung 59: Lage des Objektes in der Umgebung (Architekturbüro nonconform, 2017)	68
Abbildung 60: Plan der Zielpunktfläche mit Markierung der nicht zufriedenstellenden Zugangssituation (Architekturbüro nonconform, 2017)	70
Abbildung 61: Gestaltungsmöglichkeit für die Vorderseite des leerstehenden Gebäudes (Architekturbüro nonconform, 2017).....	71
Abbildung 62: Plan des Geländes mit der Umsetzung der Wohnnutzung im hinteren Teil des Grundstücks (Architekturbüro nonconform, 2017)	71
Abbildung 63: Skizze des Nutzung des Leerstandes als Gemeindesaal (Architekturbüro nonconform, 2017).....	72
Abbildung 64: baulich getrennte Raumaufteilung in große Räume (Architekturbüro nonconform, 2017).....	72

Abbildung 65: freie Raumaufteilung des Raumes und Gliederung durch Marktstände und Raumnischen (Architekturbüro nonconform, 2017).....	73
Abbildung 66: Unterteilung der Räume bei einer Nutzung in Richtung Radsport (Architekturbüro nonconform, 2017).....	73
Abbildung 67: Beispiel Fassadengestaltung anhand einer M-Preis Filiale aus Altenmarkt (Architekturbüro nonconform, 2017).....	75
Abbildung 68: Beispiel für die Innenraumgestaltung bei einer Marktnutzung (Architekturbüro nonconform, 2017).....	75
Abbildung 69: Beispielbild für flexible Möblierung (Architekturbüro nonconform, 2017).....	75
Abbildung 70: Beispiel für Gemeindesaal und Veranstaltungsort (Architekturbüro nonconform, 2017)	75
Abbildung 71: Beispiele für regelmäßige Nutzungen in einem großen Raum (Architekturbüro nonconform, 2017).....	76
Abbildung 72: Bevölkerungsentwicklung in Maria Lanzendorf seit 1869 (Statistik Austria, 2015)	78
Abbildung 73: Leerstehende Gebäude im Ortskern von Maria Lanzendorf (adaptiert nach Google Maps, 2017).....	79
Abbildung 74: Vorder- und Rückansicht des Kirchenwirtes in Maria Lanzendorf (Fotos: DI Eva Huber)	82
Abbildung 75: Ansicht Maria Lanzendorf und Kirchenwirt aus vergangenen Zeiten (Bildarchiv Austria, 2017).....	83
Abbildung 76: Innenraum Objekt Kirchenwirt in Maria Lanzendorf (Fotos: DI Eva Huber).....	84
Abbildung 77: Raum Obergeschoss über dem Gastraum des Kirchenwirts (Foto: DI Eva Huber).....	84
Abbildung 78: Bauplan Kirchenwirt mit Umbauarbeiten der 1940 Jahre (Architekturbüro nonconform, 2017).....	86
Abbildung 79: Nutzbare Räume Kirchenwirt Maria Lanzendorf (Architekturbüro nonconform, 2017).....	87
Abbildung 80: Bezug zwischen Außen- und Innenräumen des Kirchenwirts (Architekturbüro nonconform, 2017).....	87
Abbildung 81: Darstellung der Räume im Obergeschoss des Kirchenwirtgebäudes (Architekturbüro nonconform, 2017).....	88
Abbildung 82: Skizze Neugestaltung der Hofansicht des Kirchenwirtgebäudes (Architekturbüro nonconform, 2017).....	88
Abbildung 83: Beispiel für die Vereinbarkeit von alter Bausubstanz und neuer Architektur (Architekturbüro nonconform, 2017).....	89
Abbildung 84: Das Haus der Kinder in Inzing (Architekturbüro nonconform, 2017)	89
Abbildung 85: Funktionsprinzip des Gemeinschaftshauses (Architekturbüro nonconform, 2017).....	90
Abbildung 86: Frontansicht Café Maria (Foto: Eva Huber)	91
Abbildung 87: Skizze offener Gastgarten und Blickbeziehungen (Architekturbüro nonconform, 2017)	92
Abbildung 88: Darstellung der Blickbeziehungen an der Straßenseite des Café Maria (Architekturbüro nonconform, 2017).....	93
Abbildung 89: Planerische Darstellung der Innenraumorganisation im Café Maria mit Fotos der Räumlichkeiten (adaptiert nach Architekturbüro nonconform, 2017, Fotos: DI Eva Huber)	93
Abbildung 90: Der Gastraum im Café Maria (Foto: DI Eva Huber).....	94
Abbildung 91: Skizzen zur Neugestaltung des Gastraumes des Café Maria (Architekturbüro nonconform, 2017).....	94
Abbildung 92: Beispiel für einladende Fassade durch große Fensterflächen (Architekturbüro nonconform, 2017).....	95
Abbildung 93: Beispiele für straßenseitigen Gastgarten (Architekturbüro nonconform, 2017)	95

Abbildung 94: Beispiel für die Umsetzung des Konzeptes "American Diner" (Architekturbüro nonconform, 2017).....	95
Abbildung 95: Beispiel für einen durch Jugendliche selbst gestalteten Raum (Architekturbüro nonconform, 2017).....	96
Abbildung 96: Grafische Darstellung des Leerstandsphänomens und seinen Kategorien (eigene Darstellung)	100
Abbildung 97: Fachmarktzentrum Thayapark in Waidhofen an der Thaya (Bildquelle: DBN-Du bist Nachrichten, 2011).....	102
Abbildung 98: Urlaub am Bahnhof in Annaberg	110
Abbildung 99: Darstellung von Eigentübertypen (Vollmer, 2015, S. 87)	112
Abbildung 100: Umsetzungspyramide unter Berücksichtigung der Motivationslage der EigentümerInnen (Vollmer, 2015, S. 217)	112
Abbildung 101: Das Multiple Haus "Alte Dorfschule" in Thallwitz (DE) (MDR Sachsen, 2016).....	116
Abbildung 102: Strategisches Leerstandsmanagement nach Miosga (2011, S. 15).....	123
Abbildung 103: Anzahl der Haushalte von 1985 bis 2016 in Österreich nach Bundesländern (adaptiert nach Statistik Austria, 2016h).....	126

9 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Fragestellungen und Methoden (eigene Darstellung).....	5
Tabelle 2: Leerstandstypologie (adaptiert nach Miosga, 2011, p. 12)	8
Tabelle 3: Anzahl der Immobilieninserate in Niederösterreich auf unterschiedlichen Plattformen (eigene Erhebung am 27.04.2016)	9
Tabelle 4: Vergleich der Verfügbarkeit von Anzeigen auf unterschiedlichen online Immobilienplattformen (eigene Darstellung)	9
Tabelle 5: Ausgewählte Leerstände in der Gemeinde Reingers (eigene Darstellung)	11
Tabelle 6: Ausgewählte und teilnehmende EigentümerInnen und ihre Objekte in Meiseldorf (eigene Darstellung)	17
Tabelle 7: Teilnehmende EigentümerInnen und ihre Objekte (eigene Darstellung)	32
Tabelle 8: Teilnehmende EigentümerInnen und ihre Objekte (eigene Darstellung)	49
Tabelle 9: : Ausgewählte und teilnehmende Objekte Markt Piesting (eigene Darstellung)	62
Tabelle 10: leerstehende Objekte und EigentümerInnen in Maria Lanzendorf (eigene Darstellung) ..	79
Tabelle 11: Einflussfaktoren auf das Verhalten der ImmobilieneigentümerInnen (Vollmer, 2015, p. 88)	113

10 Literaturverzeichnis

- Architekturbüro nonconform, 2016. Zimmer frei! Dokumentation der Leerstandskonferenz 2016. Architekturbüro nonconform, Wien.
- Architekturbüro nonconform, 2017. Nutzungen für Leerstände an den Beispielen Markt Piesting und Maria Lanzendorf.
- Berndgen-Kaiser, A., 2012. Wohnen im Alter 60+ Ergebnisse einer empirischen Untersuchung. Trends 49, 1–12.
- BMLFUW, 2017. Mehr Chancengerechtigkeit für den Ländlichen Raum: Innovativer Masterplan auf Zielgerade [WWW Document]. URL <https://www.bmlfuw.gv.at/service/presse/land/2017/170608Masterplan.html> (zugegriffen 15.04.17).
- BMUB, 2014. Chancen für den Altbau - Gute Beispiele im Stadtumbau Ost. BMUB, Berlin.
- BMVBS, 2007. Private Eigentümer im Stadtumbau Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?, Werkstatt:Praxis. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bonn.
- Bortz, J., Döring, N., 2006. Forschungsmethoden und Evaluation, Journal of Chemical Information and Modeling. Springer Medizin Verlag Heidelberg, Heidelberg.
- Breuer, F., 2010. Reflexive Grounded Theory. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Bromberger, A., 2013. Umgang mit Leerstand – Ein interkommunaler Ansatz am Beispiel der ILE-Region Westrich. Konzept zur Leerstandserhebung und Entwicklung von Handlungsempfehlungen.
- DBN-Du bist Nachrichten, 2011. Einkaufszentrum Thayapark Waidhofen an der Thaya [WWW Document]. URL <http://www.dbn.at/baureportagen/einkaufszentrum-thayapark-waidhofen-thaya.html> (zugegriffen 30.05.17).
- Deppermann, A., 2001. Gespräche analysieren. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Dubielzig, F., Schaltegger, S., 2004. Methoden transdisziplinärer Forschung und Lehre. Ein zusammenfassender Überblick.
- Egerer, K., 2017. „Cowerk“ in Kirchberg wächst [WWW Document]. Bote aus der buckligen Welt. URL <http://www.bote-aus-der-buckligen-welt.at/wp/blog/2017/04/10/cowerk-in-kirchberg-waechst/> (zugegriffen 7.06.17).
- Fischer, T., 2014. Weggehen.Zurückkommen.Verbunden bleiben. - Wanderungs- und Bleibeverhalten junger Menschen im Alter von 20 bis 29 Jahren in peripheren ländlichen Regionen am Beispiel der LEADER Region Nationalpark Kalkalpen. Wien.
- Frey, O., 2011a. Perspektive Leerstand Teil 1.
- Frey, O., 2011b. Perspektive Leerstand Teil 3.
- Gemeinde Langenlois, 2016. Langenlois: Kargl der große Baumeister [WWW Document]. Webpage. URL <http://www.langenlois.at/rathaus/aktuelles/kargl-der-grosse-baumeister.html> (zugegriffen 7.12.16).
- Google Maps, 2017. Karte Niederösterreich [WWW Document]. URL <https://www.google.at/maps/place/Klein-Meiseldorf+61,+3744+Kleinmeiseldorf/@48.6650826,15.7518932,500m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x4772a3c1a648d1c5:0xdf84f63233624cee!8m2!3d48.6650791!4d15.7540819> (zugegriffen 11.05.17).

- Gschwantner, F., 2016. Pläne und Ausführungen Wienerstraße 16. Krems an der Donau.
- Gschwantner, F., 2017a. Pläne und Ausführungen Meiseldorf 23. Krems an der Donau.
- Gschwantner, F., 2017b. Pläne und Ausführungen Meiseldorf 61. Krems an der Donau.
- Gschwantner, F., 2017c. Pläne und Ausführungen Pulverturm. Krems an der Donau.
- Gschwantner, F., 2017d. Pläne und Ausführungen Hauptplatz 5. Krems an der Donau.
- Gschwantner, F., 2017e. Pläne und Ausführungen Niederleuthnerstraße 9. Krems an der Donau.
- Gschwantner, F., 2017f. Pläne und Ausführungen Moritz Schadekgasse 16. Krems an der Donau.
- Gschwantner, F., 2017g. Pläne und Ausführungen Niederleuthnerstraße 21. Krems an der Donau.
- Habringer, A., 2016. St. Florian schafft leistbaren Wohnraum für Jungfamilien [WWW Document]. Bezirks Rundschau. URL <https://www.meinbezirk.at/enns/lokales/st-florian-schafft-leistbaren-wohnraum-fuer-jungfamilien-d1892978.html> (zugegriffen 8.0617).
- Hadorn, G.H., Pohl, C., Hoffmann-Riem, H., Biber-Klemm, S., Wiesmann, U., Grossenbacher-Mansuy, W., Zemp, E., Joye, D., 2008. Handbook of transdisciplinary research, Handbook of Transdisciplinary Research. Springer Netherlands.
- Henne, H., Rehbock, H., 2001. Einführung in die Gesprächsanalyse. Gruyter Walter de GmbH, Berlin.
- Holz, I.-H., 1994. Stadtentwicklung- und Standorttheorien unter Einbeziehung des Immobilienmarktes. Geographisches Institut Universität Mannheim, Mannheim.
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW, 2009. Strategisches Leerstandsmanagement - Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Reaktivierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Düsseldorf.
- Kanzler, K., 2008. Kommunales Flächen- und Leerstandsmanagement unter Einbeziehung der Einzelhandelsstandortplanung. Universität Osnabrück.
- Land Niederösterreich, 2017. NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr.3/2015.
- Lettner, M.S., Gumpinger, G., Paar, T., Raab, T., Cipriano, A., Weber-Haslberger, J., Hager, A., 2006. Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Niederösterreich (KANO 2006) Landesbericht - Hauptergebnisse 2006, 1–103.
- Magistrat Waidhofen an der Ybbs, o. J. Stadtentwicklung & Innenstadtbelebung. Waidhofen an der Ybbs.
- MDR Sachsen, 2016. Multiples Haus Thallwitz: Alles unter einem Dach [WWW Document]. URL <http://www.mdr.de/sachsen/leipzig/multiples-haus-thallwitz-100.html> (zugegriffen 19.0617).
- Miosga, M., 2011. Strategisches Leerstandsmanagement Inhalt. Universität Bayreuth, Bayreuth.
- NÖ.Regional.GmbH, 2017. Wir bauen den Königsberg aus! [WWW Document]. URL <https://gemeinsam.noeregional.at/projekt/action/show/projekt/crowdfunding-koenigsberg.html> (zugegriffen 19.06.17).
- NÖ Landesregierung, 2017. Ortskernbelebung - Land Niederösterreich [WWW Document]. URL http://noel.gv.at/noe/126285_Ortskernbelebung.html (zugegriffen .06.17).
- Oetzmann, A., 2012. Demografische Herausforderungen und Zukunftschancen der Ortschaft Leiferde im Landkreis Gifhorn –. Hannover.
- ORF NÖ, 2016. Immer mehr Ein-Personen-Unternehmen [WWW Document]. URL <http://noe.orf.at/news/stories/2770230/> (zugegriffen 26.04.16).
- Parlament der Republik Österreich, 2017. Energiepaket der EU: Österreich sieht viel Licht und Schatten [WWW Document]. URL

- https://www.parlament.gv.at/PAKT/PR/JAHR_2017/PK0313/index.shtml
- Poppmeier, T., 2008. Zukünftiges wohnen: Entwicklungen, Trends, Einflussfaktoren.
- Rauch, C., Vandrei, L., 2013. Theoretische Ursachen für Immobilienleerstand 1–19.
- Regio aktuell, 2009. Gibt es die ideale Wohnform im Alter ? Reg. aktuell 3, 29–30.
- Reisel, N., 2016. Protokoll erster Termin Gemeinde Meiseldorf.
- REVAL, 2017. Crowdfunding - Wie Funktioniert's [WWW Document]. URL <https://reval.co.at/wie-funktioniert> (zugegriffen 19.06.17).
- Rink, D., Wolff, M., 2015. Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. Raumforsch. Raumordn. 73, 311–325.
- Rischaneck, U., Amann, W., Götzl, K., 2002. Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich.
- Rischaneck, U., Schuster, B., 2007. Strategien zur Innenstadtbelebung in NÖ im Lichte der neuen Einkaufszentren-Verordnung.
- RIZ Niederösterreich, 2016. Wir sind 1 - EPU Netzwerk [WWW Document]. URL <https://wirsind1.at/kontakt> (zugegriffen 26.04.16).
- Schmied, D., 2007. Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. RURAL 1, 1–18.
- Schubert & Franzke Ges.m.b.H., 2015. Stadtplan Langenlois.
- Schwantner, U., Hagenauer, K., 2011. Potenziale im Ortszentrum gemeinsam entwickeln. Ottensheim.
- Spehl, H., Damm, G.-R., Diller, C., Horbach, W., Rings, K., Spellerberg, A., Streich, B., 2011. Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen.
- Statistik Austria, 2002. Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Meiseldorf.
- Statistik Austria, 2009. Gebäude- u . Wohnungszählung Gemeinde Maria Lanzendorf. Wien.
- Statistik Austria, 2011a. Gebäude und Wohnungen Gemeinde Meiseldorf. Wien.
- Statistik Austria, 2011b. Gebäude und Wohnungen Gemeinde Langenlois. Wien.
- Statistik Austria, 2011c. Bevölkerung nach Erwerbsstatus Markt Piesting. Wien.
- Statistik Austria, 2011d. Gebäude und Wohnungen Gemeinde Markt Piesting. Wien.
- Statistik Austria, 2014a. Demographische Daten , Wanderung Politischer Bezirk: Meiseldorf. Wien.
- Statistik Austria, 2014b. Demographische Daten 2014 Waidhofen a.d. Thaya. Wien.
- Statistik Austria, 2014c. Abgestimmte Erwerbsstatistik 2014 - Bevölkerung nach Erwerbsstatus Waidhofen a.d. Thaya. Wien.
- Statistik Austria, 2015. Demographische Daten Maria Lanzendorf. Wien.
- Statistik Austria, 2016a. Bevölkerungsentwicklung Reingers. Wien.
- Statistik Austria, 2016b. Bevölkerungsentwicklung Meiseldorf 1869-2016. Wien.
- Statistik Austria, 2016c. Abgestimmte Erwerbsstatistik 2014 Meiseldorf. Wien.
- Statistik Austria, 2016d. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2016 Waidhofen a.d. Thaya. Wien.
- Statistik Austria, 2016e. Bevölkerungsentwicklung Langenlois. Wien.
- Statistik Austria, 2016f. Bevölkerungsentwicklung Markt Piesting. Wien.
- Statistik Austria, 2016g. Abgestimmte Erwerbsstatistik 2014 -Maria Lanzendorf. Wien.

- Statistik Austria, 2016h. Privathaushalte nach Haushaltsgröße und Bundesländer. Wien.
- Statistisches Bundesamt Deutschland, 2011. Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland [WWW Document]. Zensus 2011. URL <https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bevoelkerung/Zensus/ZensusBuLaGWZ/ersteErgebnisse.html> (zugegriffen 3.05.17).
- Strauss, A., Corbin, J., 1996. Grounded Theory: Grundlagen Qualitativer Sozialforschung, Libri.
- Strübing, J., 2008. Grounded Theory, 2. Auflage. ed. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.
- Vollmer, M., 2015. Der Dreiklang der Eigentümermobilisierung. Springer Fachmedien Wiesbaden, Wiesbaden.
- Wallenberge & Linhard Regionalberatung, 2013. Wohn(t)raum Waldviertel. J. Chem. Inf. Model. 53, 1689–1699.
- WKO Österreich, 2015a. Ein-Personen-Unternehmen 2015 nach Bundesländern [WWW Document]. URL http://wko.at/statistik/EPU/EFGmbH_Bld.pdf (zugegriffen 26.04.16).
- WKO Österreich, 2015b. Ein-Personen-Unternehmen 2015 nach Sparten [WWW Document]. URL http://wko.at/statistik/EPU/EFGmbH_Sparten.pdf (zugegriffen 26.04.16).
- WKO Österreich, 2016. Fact-Sheet EPU.



Universität für Bodenkultur Wien

Handbuch Gebäudeflächenmanagement Strategien gegen Leerstand

O. Univ. Prof. Mag. Dr. Walter Schiebel
DI Andrea Lösch



Inhaltsverzeichnis

1. Wann kann mir dieser Leitfaden helfen?	1
2. Leerstände – Wie entdecken? Was erheben? Wen miteinbeziehen? Warum sind sie da?	3
Warum gibt es Leerstände?.....	3
Leerstände entdecken.....	3
Auswahl interessanter Gebäudetypen.....	4
3. Aktivierung und Einbindung	5
Ansprechen der EigentümerInnen.....	5
Abhaltung eines Workshops	5
4. Ausarbeitung von Nutzungsmöglichkeiten.....	7
Die Beratung durch ein Architekturbüro	7
Auswahl von Gebäuden für das Projekt.....	7
Die Begehung	7
Wiedernutzbarmachung des Gebäudes	7
5. Vorstellung der Nutzungsmöglichkeiten und Konsultation	9
6. Umsetzung der Ergebnisse.....	10
Immobilien- und Flächenmanagement:	10
EigentümerInnen und Gebäude	12
Mobilität und regionale Vernetzung	13
Politische Instrumente	14
Entwicklungen.....	16
7. Fazit.....	17
8. Literaturverzeichnis	18

1. Wann kann mir dieser Leitfaden helfen?

Leerstehende Immobilien, vor allem im Ort, vermitteln einen unattraktiven Eindruck. Wenn sie länger leer stehen und daher schon erste Verfallserscheinungen aufweisen, kann dies heruntergekommen und verlassen wirken. Eigenschaften, die nicht den Eindruck einer belebten, attraktiven und hochwertigen Gemeinde machen. Neben den ästhetischen Auswirkungen von Leerstand gilt Leerstand auch aus ökonomischer und ökologischer Sicht als ineffizient und vermeidenswert.

Leerstehende Gebäude werden als unattraktiv wahrgenommen. Doch es wurden noch weitere negative Auswirkungen von leerstehenden Gebäuden entdeckt:

- Wahrnehmung der Leerstände als Zeichen für negative wirtschaftliche Entwicklung,
- Erhöhung von kommunalen Gebühren,
- Kosten durch Imageschädigung – fehlende Neuansiedelungen und Unzufriedenheit der Bevölkerung,
- Wertsenkung der angrenzenden Immobilien,
- Teil der „Abwärtsspirale“,
- Leerstände und die dadurch vermittelte negative Entwicklung vermindert die Bleibebereitschaft der Bewohner sowie die touristische und wirtschaftliche Entwicklung (vgl. Miosga, 2011)

Mit diesem Leitfaden wollen wir Ihnen zeigen wie dem Leerstand auf Gemeindeebene begegnet werden kann. Es sollen Hintergründe und Handlungsoptionen aufgezeigt werden, welche in einem Projekt in Niederösterreich gemeinsam mit sechs Gemeinden erarbeitet und angeandt wurden. Dabei wollen wir folgende Fragen beantworten:

- Was ist Leerstand und ab wann ist er problematisch?
- Wie entdecke ich leerstehende Gebäude in meiner Gemeinde?
- Wie können die Leerstände wieder nutzbar gemacht werden?
- Wie kann Leerstand langfristig vermieden werden?

Die Vorgehensweise zur Beantwortung dieser Fragen kann in verschiedene Phasen eines Prozesses unterteilt werden. Diese sind in Abbildung 1 abgebildet:



Abbildung 1: Prozess Leerstandsmanagement (in Anlehnung an Miosga, 2011)

2. Leerstände – Wie entdecken? Was erheben? Wen miteinbeziehen? Warum sind sie da?

Warum gibt es Leerstände?

Dass Gebäude nicht mehr genutzt werden, kann verschiedene Ursachen haben. Ob ein Leerstand ein Gemeinde-Problem darstellt, kann anhand der Dauer des Leerstandes sowie der Anzahl der Leerstände in der Gemeinde beurteilt werden. In Tabelle 1 sind Leerstandstypen nach Dauer des Leerstandes unterteilt.

Tabelle 1: Typisierung von Leerständen (adaptiert nach Miosga, 2011)

Typen	Merkmale
Sporadische Leerstände	Kurzfristig, vereinzelt auftretender Teil der normalen wirtschaftlichen Fluktuation
Umbruch Leerstände	Wegfall, Verlagerung von Frequenzbringern, meist mittelfristige Dauer
Leerstandsinduzierte Leerstände	Dauerhaft geringe Frequentierung erzeugt weitere Leerstände
Strukturelle Leerstände	Wegbrechende Nachfrage in Abwanderungsgebieten, Schließung führender oder gesamter Branchen

Ein Indikator für eine Leerstandssituation in einer Gemeinde oder einem Ortsteil kann die Leerstandsquote sein. Eine Leerstandsquote von 2-3% von nicht strukturellem Leerstand des Gebäudebestandes kann als unproblematisch, da der Marktfluktuation zuzurechnend, bezeichnet werden. Die Formel zur Berechnung der Leerstandsquote lautet:

$$\text{Leerstandsquote \%} = (\text{Anzahl der leerstehenden Gebäude} / \text{Summe aller Gebäude}) * 100$$

Bei einer Leerstandsquote um die 10% sollten die Leerstände näher betrachtet werden. Liegt ein struktureller Leerstand vor? Und wenn ja, warum?

Leerstände entdecken

Es gibt verschiedene Methoden um leerstehende Objekte in einer Gemeinde zu identifizieren. Je kleiner die Gemeinde ist, desto einfach ist die Erhebung, da die Anzahl kleiner und die Ortskundigkeit der Verwaltung gut ausgeprägt ist. In größeren Gemeinden kann auf andere Methoden zurückgegriffen werden, welche auch kombiniert angewandt werden können:

- Online Immobilienplattformen,
- Befragung von Ortskundigen,
- Begehung vor Ort,
- Datenbank der Gemeinde über leerstehende Immobilien,
- Abgleich Abwasserdaten oder Wasseruhren,
- Stromzählergestützte Erhebung,
- Melderegister,
- Visualisierung durch GIS nach Nutzungsarten (Broszio, 2012, S. 69; Frey, 2011, S. 60; Schmied, 2007, S. 6; Spehl u. a., 2011, S. 29f).

Die Erfassung soll innerhalb eines definierten Zeitraums und innerhalb eines definierten Gebietes erfolgen. Dabei können die Daten einmalig oder kontinuierlich gesammelt werden um Entwicklungen zu beobachten. Optimal ist die Anlage einer Datenbank zu Sammlung und Verwaltung der leerstehenden Gebäude.

Die Erhebung sollte einerseits in Listenform „leerstehende Gebäude und EigentümerInnen“, andererseits grafisch auf einem Plan wie z.B. Katasterauszug, Bebauungsplan, Orthofoto oder Flächenwidmungsplan erfolgen.

Auswahl interessanter Gebäudetypen

Grundsätzlich ist eine Miteinbeziehung der EigentümerInnen aller leerstehenden Gebäude in den Prozess des Leerstandsmanagements zu begrüßen. Die Aufmerksamkeitswirkung des Projektes kann erhöht werden, wenn zu Beginn des Prozesses vor allem „prominente“ leerstehende Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden.

In Ergänzung dazu stechen vielleicht im Rahmen der Erhebung leerstehende Gebäude hervor, die sich für eine Auswahl eignen, weil sie:

- bereits lange leer stehen,
- an einem prominenten Ort in der Gemeinde stehen,
- historisch wertvoll für die Gemeinde sind,
- strategische wertvoll für die Gemeinde sind,
- eine hohe Kooperationsbereitschaft bzw. Umsetzungskompetenz der EigentümerInnen bekannt ist.

Im Prozess soll an ausgewählten Objekten exemplarisch gezeigt werden, wie leerstehende Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden können. Wenn dabei unterschiedliche Problemstellungen behandelt werden, können diese eine Vorbildwirkung auf andere EigentümerInnen haben und die Machbarkeit zur Wiederbelebung der Gebäude zeigen. Zusätzlich wird ein Bewusstsein für Leerstand geschaffen und auch an die Eigenverantwortung von ImmobilieneigentümerInnen gegenüber der Gemeinde appelliert.

3. Aktivierung und Einbindung

Ansprechen der EigentümerInnen

Nach der Erhebung der Leerstände können die EigentümerInnen auf ihre leerstehenden Gebäude angesprochen werden. Das Verstehen der Ursachen des Leerstandes ist wichtig um zu erkennen um welche Art von Leerstand es sich handelt, um später mögliche Lösungswege zu identifizieren. Ist der/die EigentümerIn bekannt und liegt ein gutes Verhältnis mit den Verantwortlichen in der Gemeinde vor, kann eine direkte persönliche Kontaktaufnahme erfolgen. Ist der/die EigentümerIn unbekannt oder liegt ein Konflikt vor, kann es hilfreich sein, eine schriftliche Einladung mit einer Erklärung des Vorhabens zu übermitteln.

Ob im Gespräch oder schriftlich der/die EigentümerIn sollte über folgende Punkte informiert bzw. befragt werden:

- Bedeutung von Leerstand für die Gemeinde,
- Ziele des Leerstandsmanagements,
- Frage nach Dauer des Leerstandes,
- Frage nach Grund für Leerstand,
- Frage nach eigenen Plänen/Ideen für das Gebäude.

Abhaltung eines Workshops

Im ersten Workshop können Fragen nach den Ursachen des Gebäudeleerstandes gemeinsam mit den EigentümerInnen erläutert werden. Diese können vielfältig sein und sollten möglichst nicht bewertet werden, um eine Abwehrhaltung zu vermeiden und einen möglichst offenen Gedankenaustausch zu ermöglichen. Davon ausgehend kann diskutiert werden mit welchen Maßnahmen das leerstehende Gebäude wiederbelebt werden kann. Benötigt es eine Renovierung bzw. eine Finanzierung oder findet sich kein Mieter? Durch die Identifikation der Ursache/n kann eine Lösung für den Leerstand entwickelt werden. Es hat sich gezeigt, dass bei strukturellem Leerstand (siehe Tabelle 1) eine neue Nutzung dem leerstehenden Gebäude „neues Leben einhauchen“ kann. Dabei ist auch abzutasten, ob der/die EigentümerIn für neue Konzepte wie Zwischennutzung, Shared Spaces, Vereinsnutzung oder Pop-up Stores (dazu siehe im weiteren) offen ist. Gemeinsam können so mögliche Nutzungswünsche und Ideen entwickelt werden.

Vorbereitung:

- Einladung und Information von relevanten Stakeholdern (EigentümerInnen, Gemeindevertreter, Wirtschaftsvertreter, Regionalmanagement, ...),
- Auswahl der Methode/Moderation nach Zielsetzung und Anzahl und Vertrautheit der TeilnehmerInnen mit partizipativen Methoden,
- Raum auswählen (Gemeindesaal, leerstehendes Gebäude, ...),
- Dokumentation der Ergebnisse überlegen und vorbereiten (Flip Chart, Stifte, Laptop, Beamer ...)

Der Ablauf kann individuell nach Belieben und Zielsetzung der Gemeinde gestaltet werden. Es hat sich gezeigt, dass sich eine Bestuhlung im Kreis bzw. Rechteck eignet um eine Stimmung „auf Augenhöhe“ zu erzeugen die konstruktives Arbeiten erleichtert.

Die Kinobestuhlung hingegen lädt eher zur Passivität ein und vermittelt durch die Trennung von Vorne und Publikumsraum eine „Grenze“, welche kontraproduktiv sein kann.

4. Ausarbeitung von Nutzungsmöglichkeiten

Die Beratung durch ein Architekturbüro

Es empfiehlt sich im Vorhinein ein Architekturbüro für die Bauberatungen der leerstehenden Objekte auszuwählen. Idealerweise hat das Architekturbüro Erfahrung mit dem im Projekt behandelten Gebäudetyp (Altbau, Industriegebäuden, ...). Ein in der Gemeinde ansässiger Architekt kennt die Gemeinde bereits und kann sein Wissen in die Beratung einfließen lassen. Oft ist auch eine neue Perspektive von außerhalb sehr erfrischend und kann dem Prozess neue Richtungen weisen.

Auswahl von Gebäuden für das Projekt

Je nach Umfang des Projektes sollten Typenvertreter von Gebäuden ausgewählt werden, z.B.: nicht mehr genutztes Infrastrukturgebäude (Post, Schule, ...), private Wohngebäude, ehemalige Handelsgebäude, Anhand der unterschiedlichen historischen Funktionalitäten der leerstehenden Gebäude können darauf aufbauend Lösungen entwickelt werden, die als Umsetzungsbeispiel der Motivation weiterer LeerstandseigentümerInnen dienen können.

Im ersten Workshop werden idealerweise mit den Leerstands-EigentümerInnen und interessierten GemeindegängerInnen die Ursachen des Leerstands sowie mögliche Lösungen zur Wiedernutzbarmachung ausgearbeitet.

Diese Informationen können nun an den/die ausgewählte/n ArchitektIn weitergeleitet werden, damit der/die ArchitektIn sich ein Stimmungsbild über die örtliche Situation und die zu behandelnden Objekte machen kann. Erfahrungen mit leerstehenden Gebäuden oder alten Gebäuden sowie Ortskenntnisse sollten wie schon erwähnt bei der Wahl des Architekturbüros miteinbezogen werden.

Die Begehung

Anschließend wird ein Termin zur Begehung der leerstehenden Objekte vereinbart. Dabei werden die bauliche Struktur, der Erhaltungszustand sowie die Lage und Einbettung des Objektes in der Gemeinde erfasst. Gemeinsam mit dem/der EigentümerIn werden gewünschte Nutzungen und Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert. Die Anwesenheit eines Vertreters aus der Gemeinde ist von Vorteil, da dieser wertvolle Informationen zur Lage, Gemeindeentwicklung und Immobiliennachfrage beisteuern kann.

Wiedernutzbarmachung des Gebäudes

Neue Nutzungskonzepte

Jede Gemeinde hat andere Voraussetzungen und Herausforderungen im Hinblick auf leerstehende Gebäude. Hier sollen kurz einige Konzepte zur Wiedernutzbarmachung von Leerständen präsentiert werden, die als Inspiration dienen und zur weiteren Recherche anregen sollen.

Coworking Spaces

Als „Coworking Spaces“ werden Räume bezeichnet, die von verschiedenen Menschen gemeinsam genutzt werden. Ein etabliertes Beispiel wäre z.B. eine Gemeinschaftspraxis. Weniger bekannt sind geteilte Büroräumlichkeiten, Künstlerateliers oder Innovationslabore. Oft werden nicht nur die Räumlichkeiten, sondern auch das Equipment oder das Personal geteilt. Dieses Teilen hat den Vorteil der Kostenersparnis und der Nutzung von Synergien zwischen den NutzerInnen.

Zwischennutzungen

Zwischennutzungen sind vor allem für leerstehende Geschäftsflächen eine Option. National wie international gibt es zahlreiche Beispiele für die positive Auswirkung von Zwischennutzungen auf Quartiere und Leerstandsquoten. Das Gebäude wird dadurch wieder belebt und bei ansprechender Mietvertragsgestaltung kann auch eine Instandhaltung des Gebäudes durch den Mieter vereinbart werden. Oft wird die Zwischennutzung an finanziell unterdurchschnittlich ausgestattete Mieter wie Jungunternehmer, Kreativschaffende oder soziokulturelle Initiativen vergeben. Auch das sogenannte Pop-Up Konzept fällt unter den Begriff Zwischennutzung. Dabei wird eine Geschäftsfläche temporär durch ein Handels- oder Dienstleistungsunternehmen genutzt. Die temporäre Begrenztheit kann in einem Versuchscharakter der Unternehmung, Saisonalität (z.B. Eis) oder begrenzte Menge an Verkaufsgütern begründet sein. Um Zwischennutzungen zu ermöglichen, benötigt es eine Vermittlungsstelle, die Raumbieter und Raumnachfrager zusammenbringt. Die Professionalisierung und Institutionalisierung der Raumvermittlung gibt beiden Parteien Sicherheit und Kontinuität, was Vertrauen schafft. Diese Vermittlung kann auch an eine Leerstandsdatenbank bzw. Immobilienplattform angegliedert sein.

Neue Wohnformen

Unter neuen Wohnformen werden Formen des Zusammenlebens oder der Infrastruktur verstanden, die sich von herkömmlichen Wohnformen unterscheiden. Als Beispiele können hier generationenübergreifendes Wohnen und Wohnprojekte (Wohngemeinschaft in einem Haus aber auch Ambient Assisted Living, d.h. altersgerechte Assistenzsysteme für selbstbestimmtes Leben) genannt werden. Diese Nutzungen können auch zur Belebung von Stadt-, Dorf- und Ortszentren genutzt werden. Die Wohnbevölkerung hält sich in den öffentlichen Räumen/Zentren auf und nutzt die dort vorhandene Infrastruktur (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, ...). Für die BewohnerInnen bedeutet eine zentrale Lage somit kurze Wege, die zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt werden können.

Im Hinblick auf den demographischen Wandel sowie den Trends zur Singularisierung (Abnahme der Anzahl der Personen pro Haushalt), Pluralisierung (Differenzierung der Haushalts-, Familien- und Lebensformen) und Haushaltstechnisierung („Intelligent Home“, d.h. soziotechnische Vernetzung) ergeben sich vor allem im ländlichen Raum Herausforderungen hinsichtlich der Versorgung von älteren Menschen (vgl. Glatzer, 2001). Je zersiedelter die Region ist, desto höher sind die Kosten für die Bereitstellung der benötigten Infrastruktur (Essen, medizinische Versorgung, ...). Vor

allem für Menschen in Randlagen, die nicht mehr Autofahren können, stellt die Distanz zu Nahversorgung, medizinischer Versorgung sowie sozialer Einbindung in die Gemeinschaft ein Problem dar. Eine Lösung dafür wäre die Unterbringung von älteren Menschen in sanierten Altbauten (bzw. revitalisierten Leerständen) im Dorf- bzw. Stadtzentrum. Durch gemeinschaftliches Wohnen können sich die BewohnerInnen gegenseitig bei Tätigkeiten des alltäglichen Lebens unterstützen. Auch die Unterbringung von Betreuungs- bzw. Servicepersonal in dafür benötigten Räumlichkeiten wären möglich. Eine Fokussierung auf Selbstständigkeit und Service spricht die „neuen fitten Älteren“ an, die ihren Ruhestand aktiv genießen möchten.

Jungfamilien ziehen zunehmend mehr zur Familiengründung wieder in den ländlichen Raum. Die Bereitstellung von Wohnraum für Kleinfamilien in Leerständen kann eine bereichernde Wirkung auf den Ort haben. Auch im Ortszentrum kann die Ansiedelung von Jungfamilien einen belebenden Effekt haben.

Grundsätzlich sollten bei der Umsetzung von neuen Wohnformen die Bedürfnisse und Wünsche der neuen NutzerInnen berücksichtigt werden um eine möglichst große Attraktivität zu erreichen. Menschen werden oft an Lebensabschnitten mobil und sind bereit ihren Wohnort zu ändern. Erster Auszug, Familiengründung, Auszug der Kinder und Pensionsantritt stellen solche Lebensabschnitte beispielhaft dar. Die heutigen Pensionisten erfreuen sich meist einer guten Gesundheit und möchten den Lebensabschnitt „Pension“ aktiv und selbstbestimmt erleben.

5. Vorstellung der Nutzungsmöglichkeiten und Konsultation

Hat der Architekt/die Architektin die Nutzungsentwürfe für die Leerstände erstellt, können sie den EigentümerInnen und auch BürgerInnen präsentiert werden. Ein gemeinsamer Workshop im Gemeindesaal oder auch in einem leerstehenden Gebäude bietet sich dafür an. Ziel dieses zweiten Zusammentreffens ist es:

- Präsentation der Ergebnisse der Begehung,
- Präsentation der Entwürfe des Architekturbüros,
- Diskussion der Entwürfe,
- Umsetzbarkeit der Entwürfe,
- Motivation der Stakeholder zur Umsetzung.

Eingeladen werden sollten alle relevanten Stakeholder (Gemeinde, Wirtschaft, Vereine, ...). Dadurch wird die Diskussion auf eine breite Ebene gestellt, viele Menschen fühlen sich miteinbezogen und erhöhen somit die Wahrscheinlichkeit der Umsetzung von Projekten. Der Workshop sollte moderiert werden, um eine produktive und positive Atmosphäre zu schaffen. Die Moderation kann von Seiten der Gemeinde organisiert werden oder auch über das Regionalmanagement erfolgen, das Erfahrung in der Moderation solcher Prozesse hat.

Dabei kann gezielt auf die Probleme und Herausforderungen der EigentümerInnen eingegangen werden. Durch das Knowhow der beteiligten Stakeholder kann eine

geeignete Lösung für die Objekte erarbeitet werden. Verschiedene Perspektiven fördern die Realisierbarkeit.

Die Ergebnisse dieses Zusammentreffens sollten dokumentiert werden und können danach an alle TeilnehmerInnen versandt werden. Für die Aufrechterhaltung der Motivation der TeilnehmerInnen empfiehlt es sich je nach Ergebnis eine weitere Vorgehensweise zu vereinbaren. Welche Schritte sind als nächstes zu tätigen? Wie kann die Gemeinde dabei unterstützen?

6. Umsetzung der Ergebnisse

Es wurden nun also leerstehende Gebäude in der Gemeinde identifiziert, die Gründe für den Leerstand gemeinsam erarbeitet und neue Nutzungsmöglichkeiten erarbeitet. Was kann nun aus diesem Prozess gelernt werden und wie kann Leerstand in Zukunft vermieden werden?

Im Projekt „Neues Leben in alten Mauern“ konnten Handlungsfelder identifiziert werden, die mit der Entstehung von Leerständen in Verbindung stehen. Da Leerstand vielfältige Ursachen haben kann und jede Gemeinde andere Voraussetzungen und Gegebenheiten hat, sind diese Handlungsfelder für jede Gemeinde speziell zu gestalten.

- Immobilien- und Flächenmanagement,
- EigentümerInnen und Gebäude,
- Standortfaktoren,
- Politische Instrumente,
- Entwicklung der Gemeinde.

Immobilien- und Flächenmanagement:

Es wird grundsätzlich zwischen Büro-, Geschäfts- und Wohnflächen unterschieden, da hier unterschiedliche Bedingungen am Markt vorhanden sind.

Empfehlungen Geschäftsflächen

Für ein umfassendes Leerstandsmanagement ist eine **Analyse der Ursachen und die Erhebung** der leerstehenden Objekte in der Gemeinde notwendig. Die Erhebung sollte standardisiert und in regelmäßigen Abständen erfolgen und die Ergebnisse in einer Datenbank abgespeichert werden.

Die **Miteinbeziehung** aller relevanten AkteurInnen (EigentümerInnen, Wirtschaftstreibende, usw.) ermöglicht Austausch über gemeinsame Ziele und Strategien und Kooperation bei den Maßnahmen.

Ein umfassendes **Verkehrs- und Parkkonzept** unter Miteinbeziehung der öffentlichen Verkehrsmittel kann für eine zielgruppenadäquate An- und Abreise sowie einen zufriedenstellenden Aufenthalt sorgen.

Fördermaßnahmen wie Zuschüsse bei Investitionen, Mieten, Fassadenrenovierung etc. können bei der Wiederbelebung von Leerständen helfen.

Zwischennutzungen und neue Nutzungskonzepte können den ersten Schritt zur kommerziellen Vermarktung darstellen.

Empfehlungen Wohnflächen

Wohnen im Ortszentrum für **SeniorInnen und Jungfamilien** attraktiveren. Es entsteht eine Win-Win Situation für BewohnerInnen, Gemeinde und Wirtschaftstreibende (Ausweitung des fußläufigen Bereichs, Frequenzerhöhung, Verringerung von Opportunitätskosten, Infrastrukturergänzung bei Neubau für die Gemeinde, ...)

Ankauf von Alt(leer)bestand durch die Gemeinde mit einer anschließenden Sanierung zur Wohnnutzung durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger.

Instrumentenmix von Beratung, Finanzierungshilfe und rechtlicher Instrumente anwenden

Mietzuschüsse können sich positiv auf die Nachfrage nach Wohnraum im Ortszentrum auswirken.

Empfehlungen Büroflächen

Erhebung des **Potentials für Ein-Personen-Unternehmen (EPU`s)** aus dem Kreativ-, Digital- und Mediensektor in der Gemeinde. Was sind die Ansprüche der oft jungen UnternehmerInnen an Ihren Wohnort? Können diese Ansprüche in der Gemeinde erfüllt werden? Wie können Angebote geschaffen und die Zielgruppe erreicht werden?

Kooperation zwischen Gemeinde, EigentümerInnen und lokalen WirtschaftsvertreterInnen hinsichtlich Raumsuche und -bereitstellung für Unternehmen.

Coworking Spaces als ressourcensparendes Konzept für EPU`s aus verschiedenen Sektoren und Branchen in Betracht ziehen. Durch die Teilung der Kosten für Raum und Büroeinrichtung können Kosten gespart werden und eine höhere Wirtschaftlichkeit der Unternehmen erreicht werden.

Einzigartige Gemeindespezifika/Alleinstellungsmerkmal finden, ausbauen und weiterentwickeln. Wodurch hebt sich die Gemeinde gegenüber anderen Gemeinden ab? Was gibt es nur in dieser Gemeinde?

Empfehlungen Vermarktung und Kommunikation

Objektebene: attraktive Eigenschaften der Objekte für NutzerInnen aufzeigen um diese besser zu vermitteln (Miete/Verkauf).

Gemeindeebene: Einerseits die Vermarktung der Gemeinde durch die Benennung und Kommunikation attraktiver Standortfaktoren für Zielgruppen. Andererseits die Kooperation der EigentümerInnen, der Wirtschaftstreibenden und der Gemeinde hinsichtlich Kommunikation basierend auf den gemeinsam erarbeiteten Entwicklungsstrategien.

EigentümerInnen und Gebäude

Die wichtigsten AkteurInnen in der Diskussion rund um leerstehende Objekte sind die EigentümerInnen. Von ihrem Entscheidungsverhalten hängt die Zukunft des jeweiligen Gebäudes und seine weitere Nutzung ab. Dieses Entscheidungsverhalten wiederum wird auch von der Beschaffenheit und Ausstattung der Objekte beeinflusst.

Es können grundsätzlich drei verschiedene Typen von ImmobilieneigentümerInnen unterschieden werden, auf die folgende Maßnahmen zur Mobilisierung angewandt werden können:

- **Bestandsverbesserer** sind Eigentümer die Modernisierungsinvestitionen vornehmen. Hierzu zählen beispielsweise Selbstnutzer und Objektliebhaber oder aber Vermieter, die unabwendbaren Forderungen ihrer Mieter gegenüberstehen oder sich verbesserte Vermietungschancen bzw. Renditeaussichten versprechen oder sich durch hohe Förderungen dazu motiviert fühlen.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

- Information und Beratung,
- Öffentlichkeitswirksame Darstellung von guten Beispielen,
- Gute-Beispiele-Handbücher,
- Wettbewerb mit Preis,
- Entwicklungsstrategie,
- Gewinnung neuer Bestandsverbesserer durch Akquise (zielgruppenspezifische Mobilisierungsstrategien).

- **Bestandserhalter** sind zu Erhaltungsinvestitionen bereit, da sie das Objekt selbst nutzen, Mieter halten wollen oder aufgrund von Substanz- und Werterhalt bzw. gesellschaftlichem Druck dazu bewegt werden.

Maßnahmen zur Mobilisierung:

- Zum Bestandsverbesserer machen,
- Beratungs- und Fördermaßnahmen,
- Strukturcheck für Immobilien (Analyse und Weiterentwicklungsmöglichkeiten),
- Best-Practice Beispiele,
- Fördermaßnahmen (Fassadensanierung, Hofgestaltung, ...).

- **Exit-Strategen** möchten die Immobilie veräußern. Gründe hierfür können finanziellen Schwierigkeiten, fehlende Renditeaussichten, Altersgründe oder das Abschöpfen von Verkaufsgewinnen sein (BMVBS, 2007, S. 11).

Empfehlungen ImmobilieneigentümerInnen

Relevanz der eigentümerbezogenen Ursachen erkennen.

Einordnung der EigentümerInnen von Leerständen hinsichtlich Motivationslage (Aufgeschlossen – Ablehnen).

Identifizierung möglicher Einflussfaktoren auf den/die jeweilige/n EigentümerIn.

Maßnahmen zur Mobilisierung an den Eigentübertyp anpassen und anwenden.

Dialog und Kooperation mit den LeerstandseigentümerInnen.

Einer der beiden Hauptgründe für Immobilienleerstand ist der Zustand des Gebäudes. Oft entsprechen die Immobilien nicht mehr den modernen Anforderungen und müssen saniert werden.

Empfehlungen Wiedernutzbarmachung Immobilien

Informationen und Beratung der EigentümerInnen bezüglich Sanierungsförderungen.

Kooperation, Vernetzung und Kommunikation zwischen den EigentümerInnen.

Flächenzusammenlegungen von Gebäuden bei zu kleinen Flächen (z.B. Geschäftsflächen im Erdgeschoss)

Neue Finanzierungsinstrumente wie **Crowdfunding** nutzen.

Mobilität und regionale Vernetzung

Die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes ist für BewohnerInnen der Gemeinden wichtig. Die Mehrzahl der Arbeitsplätze befindet sich meist in Ballungszentren oder größeren urbanen Agglomerationen. Daher ist die Mobilität und die regionale Vernetzung ein wichtiges Handlungsfeld.

Folgende Forderungen werden an das Verkehrssystem gestellt:

- Versorgung und Mobilität,
- Ausbau des Öffentlichen Verkehrs,
- Wirtschaftlichkeit der Mobilität,
- Schnelle Erreichbarkeit von Zentralräumen,
- Parkplätze Innenstadt/Ortzentrum,
- Parkplätze Wohnort,
- Entwicklung der Verkehrsanbindung.

Empfehlungen Mobilität und regionale Vernetzung

Ausbau des öffentlichen Verkehrs fördern um kurze Wege für Pendler zu schaffen und die Gemeinde als Wohnstandort zu attraktiveren.

Konsistente **Verkehrskonzepte und Leitsysteme** für das Zentrum entwickeln.

Eigeninitiative, Selbstorganisation und Kooperation hinsichtlich Mobilität und Transport fördern und unterstützen.

Politische Instrumente

Politische Instrumente sind Werkzeuge um gewünschte Entwicklungen zu forcieren und/oder unerwünschten Entwicklungen zu entgegenen. Die wichtigsten Werkzeuge einer Gemeinde sind das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungsplan, privatrechtliche Verträge, Information und Beratung, Bürgerbeteiligungsprozesse sowie Projektentwicklung. Auf Landesebene sind Raumordnungsgesetz und Wohnbauförderung die wichtigsten Instrumente hinsichtlich Leerstand.

Örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan

Um Leerstände zu verhindern, sind diese beiden Werkzeuge sehr wirkungsvoll. Die Festlegung der Entwicklungsziele im Entwicklungskonzept schafft eine Entscheidungsgrundlage für den Flächenwidmungsplan. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung der Neuausweisung von Bauland zu bevorzugen. Damit können nicht nur Infrastrukturkosten gespart, sondern auch leerstehende Gebäude wieder nutzbar gemacht werden. Eine Gemeinde der kurzen Wege ist ökologisch, ökonomisch und auch sozial verträglicher als eine sich immer weiter ausdehnende Gemeinde durch Zersiedelung und Randflächenausweitung.

Privatrechtliche Verträge (Public Private Partnerships)

Die Gemeinde kann als juristische Person am Markt agieren und ist berechtigt privatrechtliche Verträge abzuschließen. Somit ist auch der Kauf von leerstehenden Objekten für die Gemeinde eine Option um gewünschte Nutzungen umzusetzen oder besonders unattraktive Gebäude wieder instand zu setzen. Kooperationen mit sozialen Wohnbauträgern sind dabei möglich. Aber auch die Zusammenarbeit mit privaten Unternehmen, Vereinen und NGO's zu bestimmten Themen und Projekten ist eine gute Form der Zusammenarbeit auf breiter Basis. Damit können z.B. Konzepte zur Geschäftsflächennutzung im Ortszentrum initiiert und umgesetzt werden.

Information und Beratung

Die Bereitstellung von Informationen über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten von Sanierungsprojekten kann die Umsetzungswahrscheinlichkeit und die Motivation der EigentümerInnen erhöhen. Das Land Niederösterreich fördert Sanierungsmaßnahmen sowie Eigenheimwohnbau in Form von Zuschüssen und

Kredit. Für die Inanspruchnahme müssen gewisse Kriterien eingehalten werden. Auch das Angebot der Bauberatung durch ein Architekturbüro kann für ImmobilieneigentümerInnen attraktiv sein. Best Practice Beispiele zeigen außerdem wie sich Ideen und Nutzungen entwickeln und umsetzen lassen.

Bürgerbeteiligungsprozesse

Um gute Lösungen für Problemstellungen zu generieren, Entscheidungsgrundlagen zu schaffen und die Meinung der BürgerInnen einzuholen, eignen sich Bürgerbeteiligungsprozesse. Wobei abgewogen werden sollte welche Fragestellungen und Themen behandelt werden sollen und wie mit den Ergebnissen umgegangen werden soll. Partizipative Prozesse eignen sich auch um Kreativität und Aufbruchsstimmung zu generieren und innovative Lösungen zu finden.

Empfehlungen politische Instrumente

Leerstandsmanagement auf Gemeindeebene implementieren.

Innovative Ansätze und Ideen fördern sowie temporäre Nutzungskonzepte vorstellen bzw. entwickeln zulassen.

Bereitstellung von **Informationen zur NÖ Wohnbauförderung** und Finanzierungsmöglichkeiten.

BürgerInnenbeteiligung und Partizipation in der Gemeinde fördern, BürgerInnen in die Prozesse miteinbeziehen.

Raumplanerische Verantwortung in der Gemeinde wahrnehmen und die Instrumente örtliches Entwicklungskonzept und Flächenwidmungsplan zukunftsorientiert einsetzen.

Private Public Partnerships auf Projektebene kann die Zusammenarbeit verschiedener Stakeholder ermöglichen. Das gemeinsame Vorgehen auf breiter Basis erhöht die Erfolgchancen von Projekten.

Entwicklungen

Die Entwicklungen in der Gemeinde beeinflussen das Investitionsverhalten der EigentümerInnen. Zu erwartende positive Gemeinde-Entwicklungen sind der Wiederbelebung von Leerständen zuträglich. Gemeindeentwicklungs-Workshops bzw. regionale Entwicklungsstrategie-Konzepte können wertvolle Beiträge liefern, um Visionen und Zukunftsperspektiven für die Gemeinde zu erarbeiten.

Empfehlungen Entwicklungen

Instrumente der regionalen Entwicklung (Stärken/Schwächen & Chancen/Risiken Analyse, Szenarien Analyse) ermöglichen eine Auseinandersetzung mit der gemeindespezifischen Ausgangssituation. Davon ausgehend können sodann mögliche Entwicklungspfade erarbeitet werden, um die Zukunft selbst zu gestalten und für BürgerInnen wünschenswert zu machen.

Chancen der Digitalisierung erkennen und nutzen. Strategien erarbeiten für das Ansprechen von Zielgruppen des Kreativsektors.

Förderung von **Innovationsbereitschaft und -mentalität** in der Gemeinde. Die Offenheit für Innovationen und das Ausprobieren neuer Geschäftsmodelle schafft einen Nährboden für Unternehmertum im Allgemeinen und für Existenzgründungen im Besonderen.

Erkennen des Strukturwandels und seiner Bedeutung für die jeweilige Gemeinde/Region. Erarbeitung von gemeindeadäquaten Strategien zum Umgang mit den Folgen des Strukturwandels.

Austausch und Weiterbildung von politischen Entscheidungsträgern in der Gemeinde/Region hinsichtlich aktueller Herausforderungen und möglicher Lösungen.

Wie in einer nö. Beispielgemeinde, die als Paradebeispiel für Leerstandsmanagement im Ortszentrum gilt, zu beobachten ist, sind Langfristigkeit und Beharrlichkeit zwei essenzielle Faktoren für die erfolgreiche Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden. Seit 10 Jahren gibt es einen „Kümmerer“, der die Entwicklung des Ortszentrums betreut und als Ansprechpartner und Initiator für alle Stakeholder agiert. Auch die Literatur zeigt, dass ein ganzheitlicher Ansatz eines strategischen Leerstandsmanagements am erfolgversprechendsten ist. Die Miteinbeziehung der EigentümerInnen und der Bevölkerung führt zu einer höheren Umsetzungswahrscheinlichkeit und Bewusstseinsbildung. Dabei können externe Experten wie die Regionalentwicklung, Beratungsunternehmen sowie Forschungsinstitute die Gemeinden bzw. Regionen durch Wissen und Methoden unterstützen.

7. Fazit

Dieses Handbuch hat Ihnen nun eine Vorgehensweise im Umgang mit dem Phänomen Leerstand aufgezeigt. In fünf Schritten wurde erklärt wie Sie erkennen, ob Sie ein Problem „Leerstand“ haben und wie sie dem entgegen können. Die Erfassung von leerstehenden Gebäuden, einmalig oder besser kontinuierlich, zeigt Ihnen die jeweilige Ausgangssituation. Dementsprechend können Sie dann darauf reagieren und relevante Stakeholder identifizieren und ansprechen. Dies können einerseits die EigentümerInnen der leerstehenden Objekte sein, andererseits aber auch potentielle NutzerInnen. Gemeinsam kann dann in einem ersten Workshop über die Ursachen und Lösungen des Leerstandes in der Gemeinde diskutiert werden. Für Bauberatungen durch Architekturbüros werden interessante Gebäude ausgewählt, die eine „Vorbildwirkung“ in der Gemeinde haben sollen. Sie können als positive Beispiele zur Motivation von weiteren LeerstandseigentümerInnen verwendet werden. Nach der gemeinsamen Begehung durch ArchitektInnen, EigentümerInnen sowie GemeindevertreterInnen wird von den Architekturbüros auf Basis der Nutzungswünsche der EigentümerInnen ein Entwurf für eine entsprechende neue Nutzung erstellt. Diese Entwürfe werden anschließend in einem zweiten Workshop in der Gemeinde diskutiert und ihre Umsetzbarkeit besprochen. Aus den in den Workshops gesammelten Informationen kann die Gemeinde nun weitere Handlungsmöglichkeiten ableiten. Diese Handlungsmöglichkeiten können auf der Ebene des Immobilien- und Flächenmanagements, der EigentümerInnenmotivation, der Gebäudeentwicklungsplanung sowie der Infrastrukturplanung mit politischen Instrumenten im Hinblick auf zukünftige wünschenswerte Entwicklungen abgeleitet werden. Eine Strategie für den zukünftigen Umgang mit Leerstand bzw. Leerstandsmanagement könnte daraus gemeindespezifisch entwickelt werden. So könnte die Entstehung von Leerstände verringert werden.

8. Literaturverzeichnis

- BMVBS, 2007. Private Eigentümer im Stadtumbau - Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?, Werkstatt:Praxis. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bonn.
- Broszio, C., 2012. Immobilieneigentümer als Akteure in schrumpfenden Städten - Von der „Kunst“ der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Eigentümern. Universität Hamburg.
- Frey, O., 2011. Perspektive Leerstand Teil 3.
- Glatzer, W., 2001. Neue Wohnformen für Junge und Alte, in: wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Schader Stiftung, Darmstadt, S. 216–227.
- Miosga, M., 2011. Strategisches Leerstandsmanagement, Mitwitz 10.11.2011, https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebauforderung/4_iic6_moddellvorhaben_osm_tw_leerstand_miosga.pdf
- Schmied, D., 2007. Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. RURAL 1, 1–18.
- Spehl, H., (Hrsg.), 2011. Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. E-Paper der ARL Nr. 12, Hannover. <http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-73022>