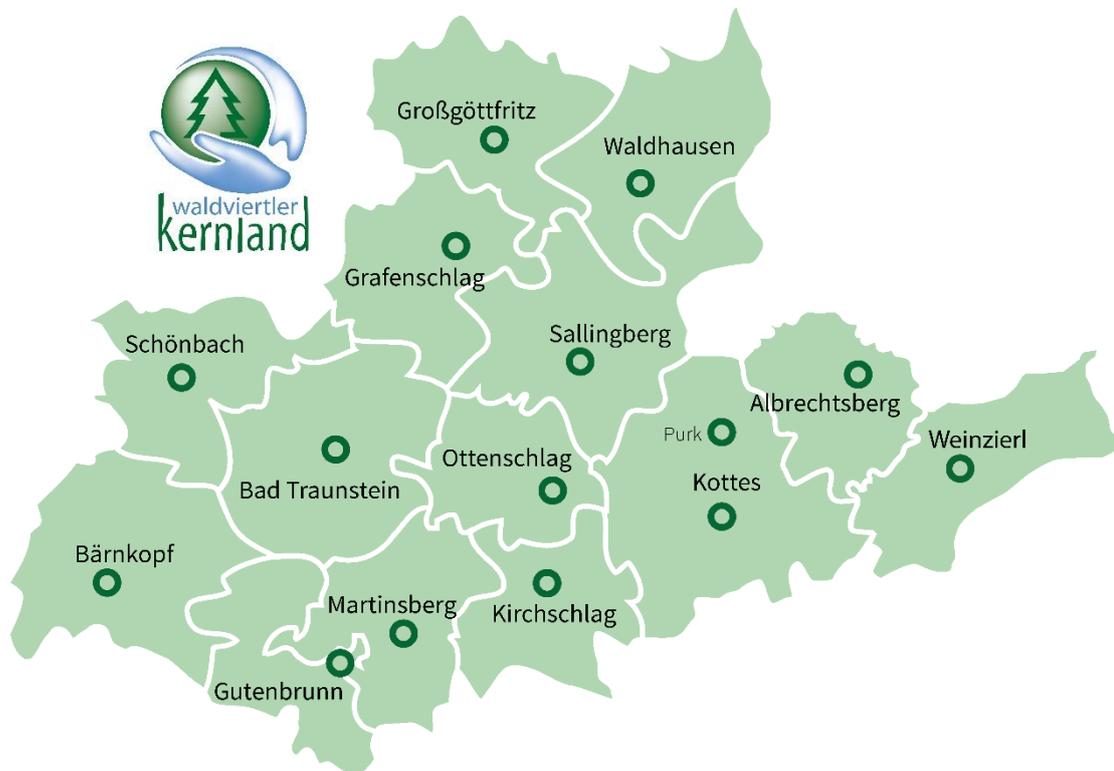


# Endbericht

März 2018 – April 2021

## Leerstandsreduktion

durch soziale Integration von  
Zuzügler\*innen im ländlichen Raum



Projektwerber: Verein Waldviertler Kernland

Projektleitung: Doris Maurer, MA, MA

Projektmitarbeiterin: DI Elisabeth Höbartner-Gußl

Projektlaufzeit: 1.3.2018 – 30.4.2021

Kennzeichen: F2-F-2268



## Inhalt

1.	Ausgangslage .....	4
2.	Inhalt und Ziele .....	4
3.	Forschungsdesign .....	4
4.	Erhebungen im Waldviertler Kernland.....	5
4.1.	Bevölkerungsentwicklung .....	5
4.2.	Leerstandsentwicklung im Projektzeitraum .....	7
4.2.1.	Methodik .....	7
4.2.2.	Überblick Waldviertler Kernland .....	7
4.2.3.	Leerstandsentwicklung in den einzelnen Gemeinden .....	9
4.2.4.	Erkenntnisse .....	16
4.3.	Entwicklung des Gemeindelebens .....	16
4.3.1.	Vereinsleben in vier ausgewählten Gemeinden.....	16
4.3.2.	Rolle der Zuzügler*innen in den Gemeinden .....	17
5.	Erhebungen der FH St. Pölten .....	20
5.1.	Projektüberblick .....	22
5.1.1.	Fragestellung .....	22
5.1.2.	Ablauf .....	22
5.1.3.	Forschungsmethoden.....	23
5.1.4.	Vorgangsweise und Prinzipien .....	24
5.2.	Ist-Stand Erhebung .....	24
5.2.1.	Kurzinterviews .....	27
5.2.2.	Recherche von Best-Practice-Beispielen .....	30
5.2.3.	Maßnahmen und Thesen .....	36
5.3.	Projektentwicklung in der Zukunftswerkstatt .....	37
5.3.1.	Visionsentwicklungs-Phase .....	37
5.3.2.	Ideenkonkretisierungs-Phase .....	40
5.3.3.	Projektkonkretisierung .....	41
5.3.4.	Mediales Interesse .....	45
5.3.5.	Auswahl Pilotprojekte, Umsetzungsbewerbung und Plan-Änderung .....	45
5.4.	Vertiefende Erhebungen zum Leerstand .....	46
5.4.1.	Ergebnisse der Befragungen.....	46
5.4.2.	Schlussfolgerungen.....	49
5.4.3.	Kommunikative Validierung mit lokalen Entscheidungsträger*innen .....	50
5.5.	Resümee: Innovationskultur und Zusammenhalt weiter stärken .....	51

6.	Schlussfolgerungen aus allen Erhebungen .....	56
7.	Maßnahmenentwicklung .....	57
7.1.	Faires Wohnen.....	57
7.2.	„Dating Plattform“ für Häuser.....	57
7.3.	Neues Leben in Stadeln .....	58
7.4.	Regionale Zuzügler*innen-Mappe .....	58
8.	Ausblick.....	59
9.	Presseberichte .....	59
10.	Kurzzusammenfassung des Projektes .....	61

## 1. Ausgangslage

Die demographische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Alterung der Gesellschaft, ...) stellt für die Gemeinden des Waldviertler Kernlands eine große Herausforderung dar. Nicht nur der Erhalt der Infrastruktur ist von dieser Entwicklung betroffen, auch die negativen Auswirkungen auf das gesellschaftliche Zusammenleben werden immer drastischer.

Daher wollen die Gemeinden des Waldviertler Kernlands unterschiedliche Aktivitäten setzen, um einen Zuzug zu forcieren und die Zuzügler\*innen so schnell wie möglich ins aktive Gemeindeleben zu integrieren. So soll einerseits die soziale Struktur gestärkt werden, andererseits sollen von Beginn an Barrieren abgebaut und Konflikte vermieden werden.

## 2. Inhalt und Ziele

Im Fokus dieser Forschung stand einerseits die Frage nach den Motiven von Personen, die ins Waldviertel ziehen, und andererseits die Ermittlung und Evaluierung von Faktoren und Maßnahmen für eine rasche soziale Integration dieser Personen sowie die Reduktion von Leerständen.

- Wie kann Zuzug forciert werden (Motive)?
- Welche Auswirkungen haben die Motive auf die Wahl der Gebäude, in die diese Personen ziehen?
- Wie kann Leerstand bestmöglich genutzt werden?
- Wie können durch Inklusionsprozesse der Verbleib der Zuziehenden gefördert und weitere Nutzungsmöglichkeiten für Leerstand eröffnet werden?
- Wie können diese Prozesse zur Stärkung der sozialen Struktur und zum Abbau von Barrieren und Konflikten genutzt werden?

## 3. Forschungsdesign

Im ersten Teil des Projektes wurden die Basisdaten erhoben sowie das Forschungsdesign mit der FH-St. Pölten überarbeitet und der Fokus stärker auf die Reduktion von Leerständen gelegt.

Für die erste Projektphase (März 2018 – Februar 2019) wurden folgende Arbeitspakete vereinbart und zugeteilt. Da diese teilweise parallel durchgeführt wurden, war der Austausch untereinander von zentraler Bedeutung.

In der ersten Phase wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

- Bevölkerungsentwicklung (WKL)
- Leerstandserhebung (WKL)
- Motive für Zuzug (WKL)
- Recherche und Literaturarbeit (FH St. Pölten)
- Sozialraumanalyse (FH St. Pölten)
- Partizipative qualitative Erhebungen (FH St. Pölten)
- Maßnahmenentwicklung (FH St. Pölten & WKL)

Diese Ergebnisse wurden im Rahmen einer „Zukunftswerkstatt“ der Bevölkerung präsentiert und Ideen für leerstehende Objekte entwickelt. Im Anschluss wurden diese Ideen mittels Aussendungen bekannt gemacht, um leerstehende Objekte für die Umsetzung der Ideen zu finden. Aufgrund fehlender Rückmeldungen auf die Ideen der Zukunftswerkstatt wurde das Thema der Motivation der Eigentümer\*innen von Leerständen aufgegriffen und näher untersucht. Darüber hinaus wurden Schichtungen in den Gemeinden analysiert, um Potenziale für die soziale Inklusion zu finden.

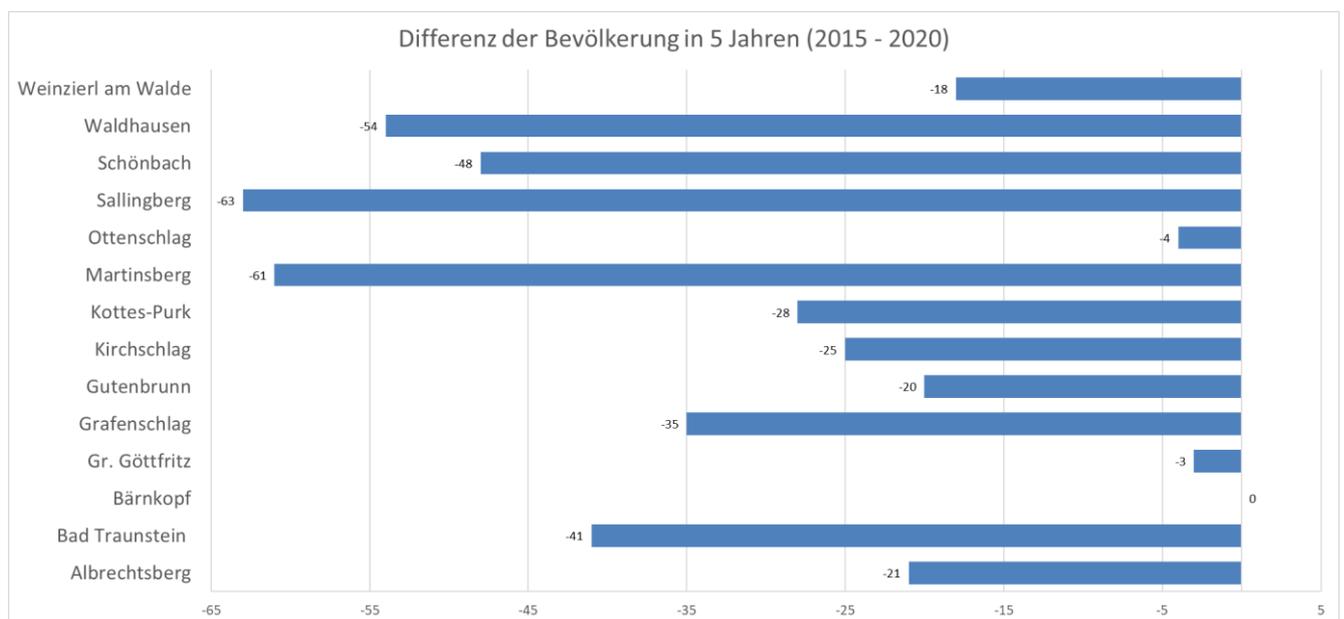
In der zweiten Projekthälfte fokussierte das Projekt daher auf folgende 3 Themenbereiche:

- Entwicklung der Leerstände in den Gemeinden während der Projektlaufzeit (WKL)
- Auswirkungen von etwaigen Schichtungen auf die Gemeindeentwicklung (WKL)
- Motiverhebung von Eigentümer\*innen von leerstehenden Objekten (FH St. Pölten)

Darauf aufbauend wurden Maßnahmen entwickelt, welche den Leerstand reduzieren, den Zuzug Förderung und die Inklusion erleichtern.

## 4. Erhebungen im Waldviertler Kernland

### 4.1. Bevölkerungsentwicklung

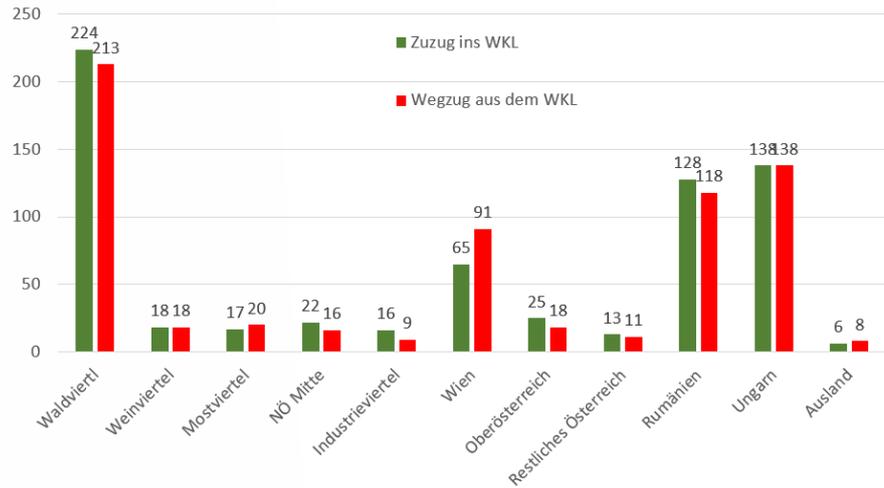


Zwischen 2015 und 2020 verringerte sich die Bevölkerung in der gesamten Region um 421 Personen, was einem Rückgang von 3% der Gesamtbevölkerung in den letzten 5 Jahren entspricht.

Um die Gründe dieser Entwicklung besser ermitteln zu können, wurden am Projektbeginn die Bewegungslisten aus den 14 Gemeinden der Jahre 2015-2017 genauer analysiert.

Laut Erhebungen sind zwischen 2015 und 2017 672 Personen zugezogen, und 660 Personen weggezogen. Trotzdem wird die Bevölkerung in der Kleinregion immer weniger. Dies ist auf die negative Geburtenbilanz zurückzuführen (es werden weniger Menschen geboren als sterben). Aufgrund der Überalterung wird erwartet, dass sich dieser Trend weiter fortsetzt.

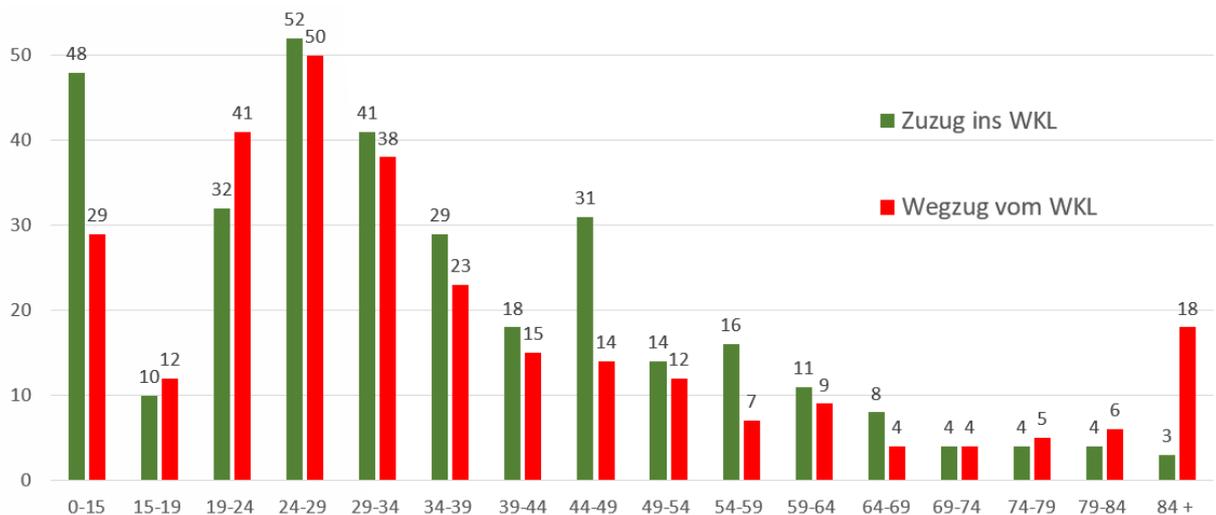
Betrachtet man von wo bzw. wohin die Personen ziehen, wird deutlich, dass ein Großteil innerhalb des Waldviertels umzieht. Auffallend sind auch die Veränderungen von Personen, die aus bzw. nach Rumänien und Ungarn ziehen. Dies sind zum überwiegenden Teil 24-Stunden-Betreuer\*innen. Im Vergleich dazu zeigen die



Daten von Wohnen im Waldviertel, dass waldviertelweit betrachtet mehr Personen aus Wien zu uns ins Waldviertel kommen. Ein Trend, der bei den Kernlandgemeinden noch nicht angekommen ist.

Innerhalb der Region sind 141 Personen zwischen 2015 und 2017 umgezogen. Der verfügbare Wohnraum, bzw. die Lage von Baugründen haben einen großen Einfluss darauf, in welche Gemeinden Personen eher zuziehen.

Laut Bewegungslisten ziehen Personen ab dem 25. Lebensjahr wieder vermehrt ins Waldviertel. Dies deckt sich auch mit den Erfahrungen aus Wohnen im Waldviertel. Viele Junge ziehen zum Studieren oder bezüglich Berufsausbildung weg, um dann zurückkommen, wenn sie eine Familie gründen. Dies belegt auch der Zuzug von Kindern (0-15 Jahren), wie in der nachstehenden Grafik deutlich wird.



Durch die Veröffentlichung dieser Ergebnisse in den Gemeinden via Gemeindemedien wurde das Bewusstsein bei den Entscheidungsträger\*innen aber auch bei der Bevölkerung für die Dringlichkeit des Themas weiter geschärft.

Auch die intensive Berichterstattung in überregionalen Medien lenkte den Fokus auf die Thematik und erzeugte großes Interesse.

## 4.2. Leerstandsentwicklung im Projektzeitraum

### 4.2.1. Methodik

Die Erhebung des Leerstandes erwies sich als äußerst komplex, da auch auf Gemeindeebene keine Daten über leerstehende Objekte vorhanden waren. Aus bestehenden Daten (Melderegister, Bauplan, usw.) kann nicht ermittelt werden, ob die Objekte leer stehen oder bewohnt sind.

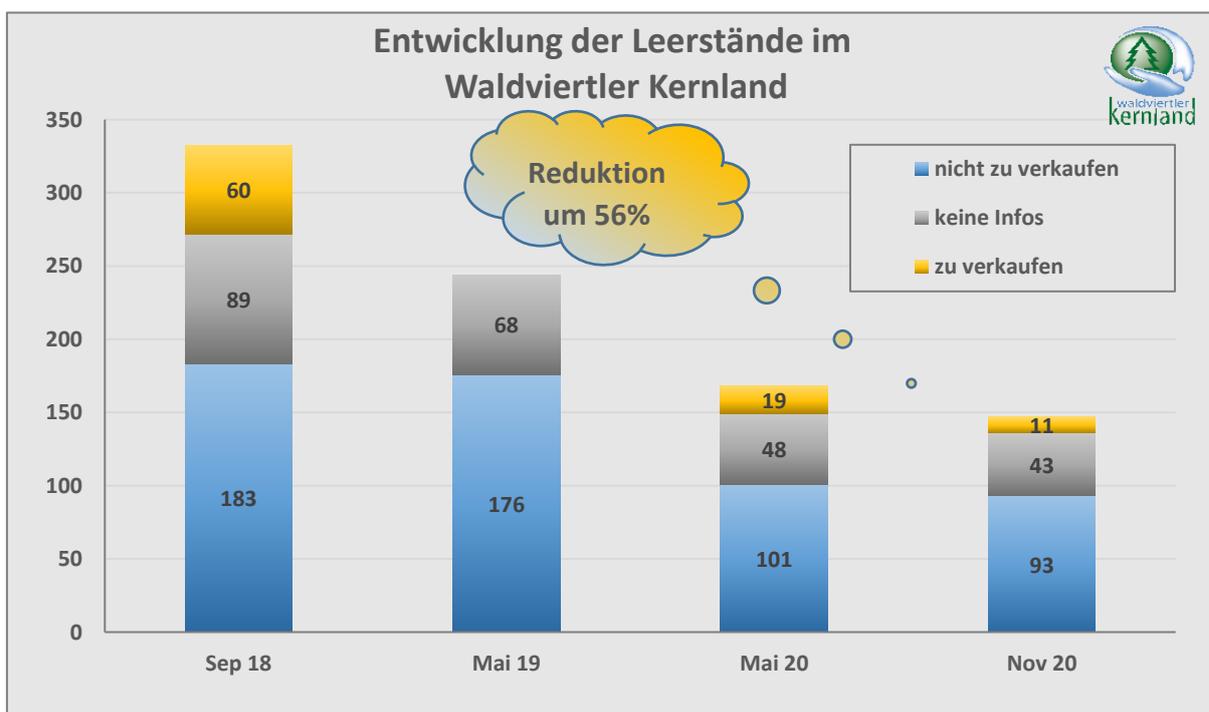
Aus diesem Grund erfolgte die Erhebung des Leerstandes über die Gemeinderät\*innen, Ortsvorsteher\*innen und Gemeindemitarbeiter\*innen der einzelnen Gemeinden.

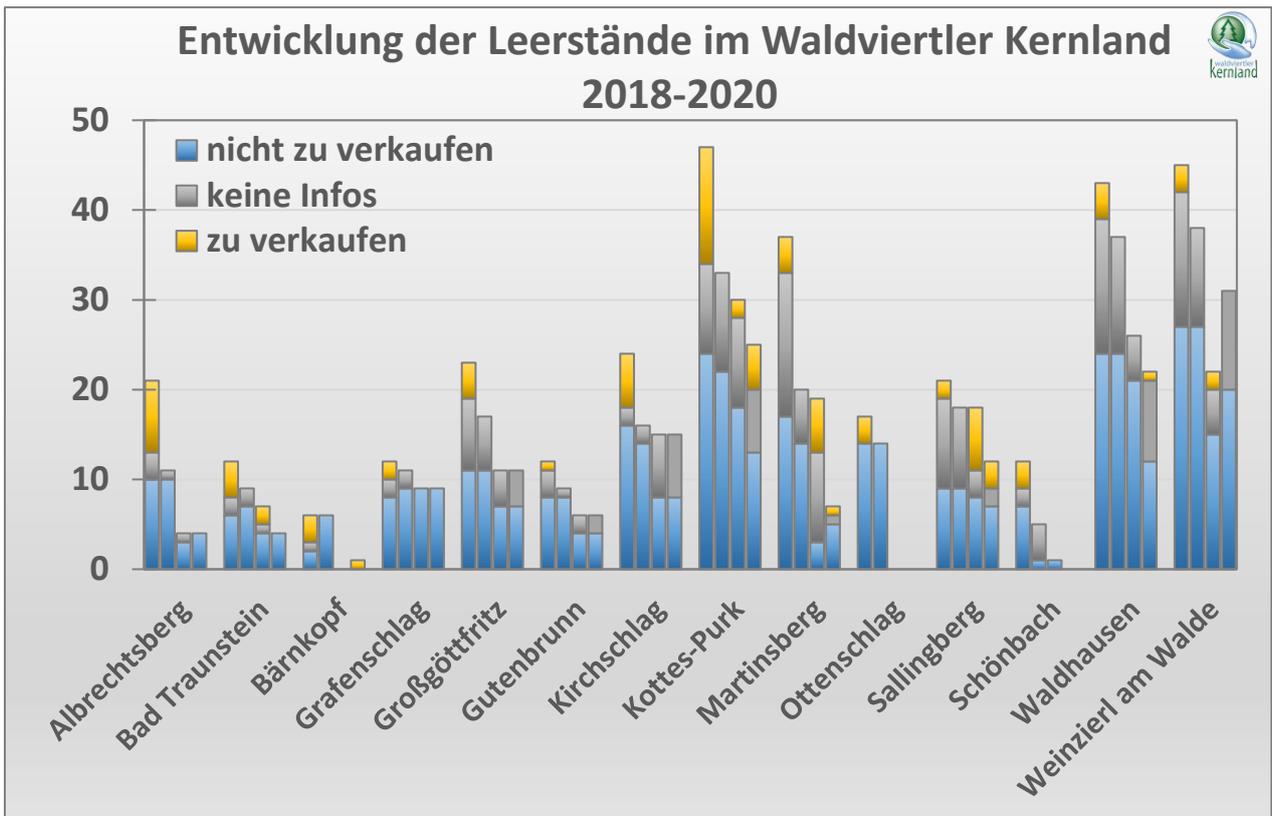
Im September 2018 wurde erhoben, welche Leerstände es in den Gemeinden gibt, die von ihren Eigentümer\*innen nicht verkauft werden, bzw. zu denen die Gemeinde keine Informationen diesbezüglich hat. Darüber hinaus wurden auch jene Leerstände erhoben, die zum jeweiligen Zeitpunkt zum Verkauf standen.

Im Mai 2019 und Mai 2020 wurde diese Erhebung wiederholt und analysiert, welche Leerstände in der Zwischenzeit bereits verkauft oder einer Eigennutzung zugeführt wurden, bzw. welche Leerstände zum Erhebungszeitpunkt zum Verkauf standen. Im November 2020 wurden genau diese Daten wiederholt erhoben, da viele Gemeindefunktionär\*innen von ihren Erfahrungen berichteten, dass aufgrund der COVID 19-Pandemie eine steigende Nachfrage nach leerstehenden Objekten in den Gemeinden zu beobachten ist.

Von 13 der 14 Gemeinden konnten Daten zu allen Zeitpunkten erhoben werden, lediglich eine Gemeinde (Gemeinde Ottenschlag) stellte nur im Jahr 2018 und 2019 Daten zur Verfügung. Bei der Analyse der Daten ist zu beachten, dass es sich hier um keine abschließende und vollständige Darstellung handeln kann, da die Daten auf dem Kenntnisstand der Gemeindefunktionär\*innen und -mitarbeiter\*innen beruhen und nicht auf offiziellen, öffentlich zugänglichen Daten.

### 4.2.2. Überblick Waldviertler Kernland





Im September 2018 gab es in der gesamten Region 332 Leerstände. Im November 2020 reduzierte sich diese Zahl auf 147. Das ergibt eine Reduktion bei den Leerständen von 56 Prozent im Beobachtungszeitraum von zwei Jahren.

Die Reduktion der Leerstände innerhalb des Projektzeitraums zeigt sich unmissverständlich. Dies ist einerseits auf die Projektaktivitäten zurückzuführen, andererseits auch auf die Coronakrise, welche einen generellen Anstieg der Nachfrage an Wohnraum am Land bewirkt hat.

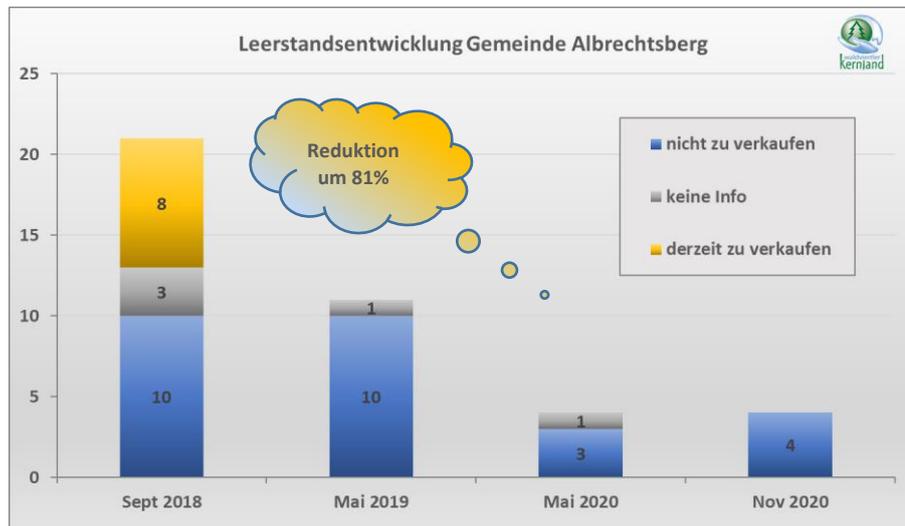
### 4.2.3. Leerstandsentwicklung in den einzelnen Gemeinden

Nachstehend werden die Ergebnisse der einzelnen Gemeinden präsentiert und kurz diskutiert.

#### Gemeinde Albrechtsberg

Im September 2018 wurden 21 leerstehende Objekte in der Gemeinde identifiziert. Davon waren 13 Objekte entweder nicht zu verkaufen oder es gab keine Information, und 8 Objekte zu verkaufen. Ein Jahr später, im Mai 2019, gab es nur mehr 11 leerstehende Objekte. Ein weiteres Jahr später schrumpfte diese Zahl auf 4 Objekte, welche leer, aber nicht zum Verkauf standen, da 9 Objekte in der Zwischenzeit verkauft wurden, und 2 neue Leerstände dazu kamen. Ein halbes Jahr später, im November 2020, gab es keine Veränderung gegenüber Mai 2020.

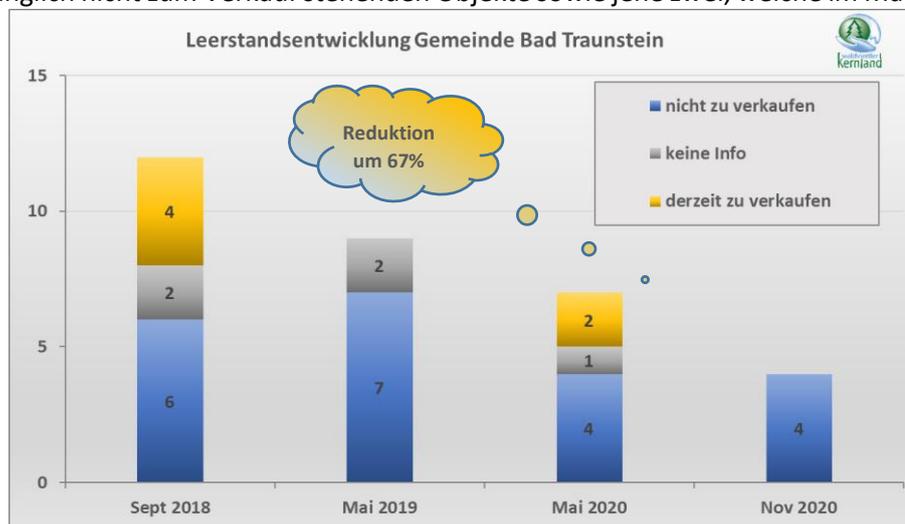
In Summe reduzierte sich die Anzahl an leerstehenden Gebäuden im Beobachtungszeitraum von September 2018 bis November 2020 um 81 Prozent.



#### Gemeinde Bad Traunstein

Im September 2018 wurden 12 leerstehende Objekte identifiziert. 4 Objekte davon standen zum Verkauf und wurden bis zum nächsten Beobachtungszeitpunkt im Mai 2019 bereits verkauft. Die restlichen Objekte waren nicht zu verkaufen bzw. es gab keine Information diesbezüglich. Im Mai 2019 gab es 9 leerstehende Objekte. Ein Jahr später, im Mai 2020, waren 3 Objekte davon bereits verkauft, eines wurde von den Eigentümer\*innen wieder selbst genutzt, und 2 Objekte standen aktuell zum Verkauf. Zu diesem Zeitpunkt gab es 5 leerstehende Objekte, welche nicht zum Verkauf standen bzw. wo es keine Informationen gab. Ein halbes Jahr später, im November 2020, war eines der leerstehenden und ursprünglich nicht zum Verkauf stehenden Objekte sowie jene zwei, welche im Mai 2020 zum Verkauf standen, bereits verkauft. Somit gibt es aktuell 4 Leerstände, welche nicht zum Verkauf stehen.

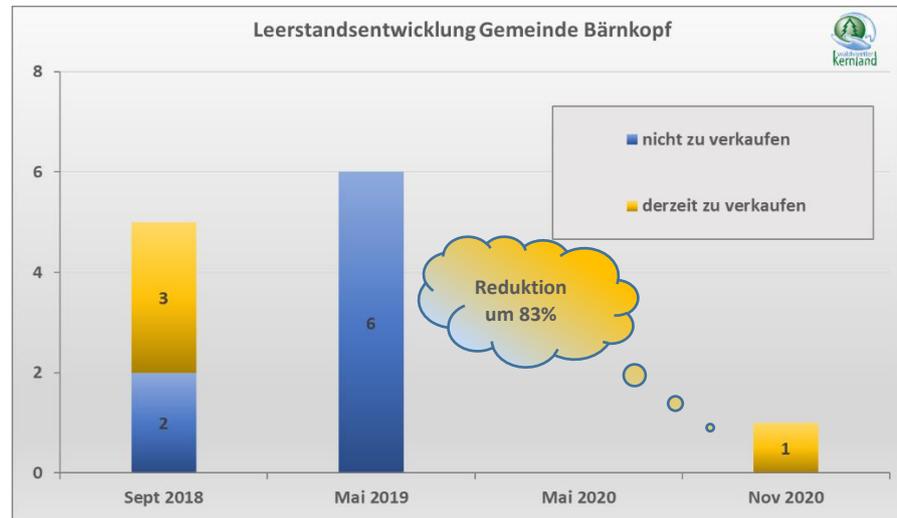
In Summe verringerte sich die Zahl um 67 Prozent. Außerdem war eine starke Dynamik am Immobilienmarkt zu erkennen.



## Gemeinde Bärnkopf

In der Gemeinde Bärnkopf zeigte die Entwicklung der leerstehenden Objekte im Beobachtungszeitraum folgendes Bild. Zwei leerstehende, nicht zum Verkauf stehende Objekte sowie eines, wo keine Information vorhanden war, wurden im September 2018 identifiziert und zusätzlich 3 zum Verkauf stehende Objekte. Im Mai 2019 waren die 3 zum Verkauf stehenden Objekte bereits verkauft, allerdings kamen 3 neue Leerstände dazu, welche nicht zum Verkauf standen. Ein Jahr später wurden alle diese 6 Objekte von den Eigentümer\*innen wieder selbst genutzt. Im November 2020 gab es wieder ein neues leerstehendes, aber zum Verkauf stehendes Gebäude.

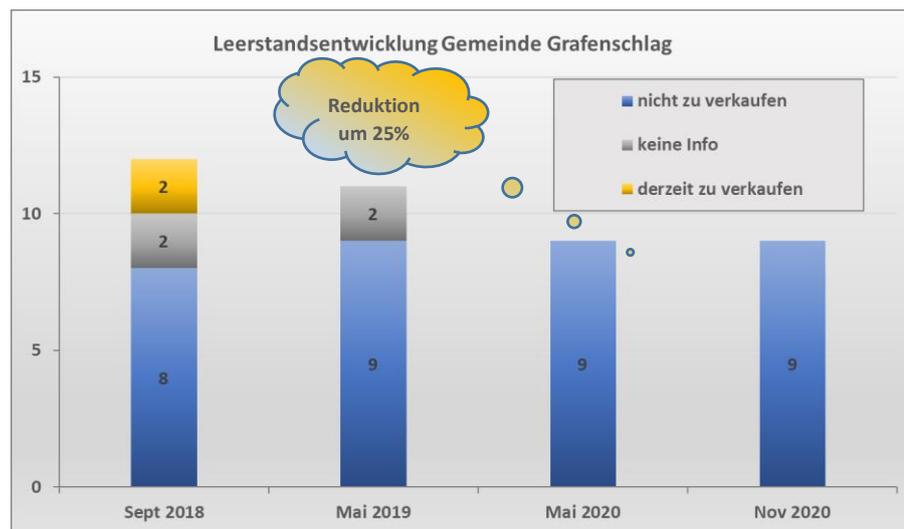
In Summe konnten die Leerstände im gesamten Beobachtungszeitraum von September 2018 bis November 2020 um 83 Prozent reduziert werden.



## Gemeinde Grafenschlag

In der Gemeinde Grafenschlag gab es keine große Dynamik am Immobilienmarkt im Beobachtungszeitraum. Zu Beginn, im September 2018 gab es 12 leerstehende Objekte, wovon 2 zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 2 Objekte bereits verkauft und ein neues – nicht zum Verkauf stehendes – Objekt kam dazu. Ein Jahr später, im Mai 2020, waren zwei dieser Objekte verkauft, die restlichen 9 leerstehenden Objekte waren weiterhin nicht zu verkaufen. Ein halbes Jahr später gab es keine Veränderungen.

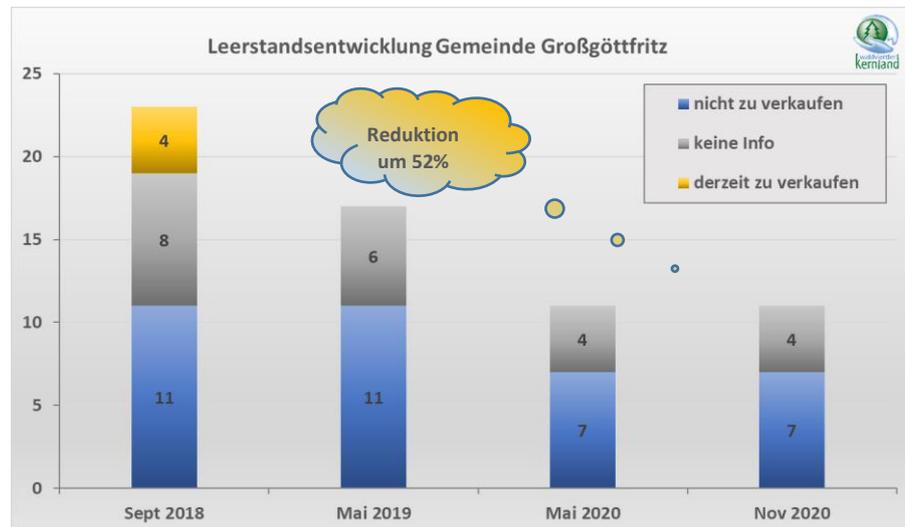
In Summe konnten die Leerstände im Beobachtungszeitraum um 25 Prozent reduziert werden.



## Gemeinde Großgöttfritz

In der Gemeinde Großgöttfritz gab es im September 2018 19 leerstehende Objekte, welche entweder nicht zum Verkauf standen oder wo die Gemeinde keine Informationen diesbezüglich hatte. Zusätzlich gab es 4 Leerstände, welche zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 4 Objekte sowie 2, zu welchen ursprünglich keine Information vorhanden war, bereits verkauft oder wurden einer Eigennutzung zugeführt. Ein Jahr später, im Mai 2020, waren 5 der vor einem Jahr leerstehenden Objekte bereits verkauft und eines wurde von den Eigentümer\*innen selbst genützt. Die restlichen 11 Objekte standen noch leer, auch ein halbes Jahr später, im November 2020, änderte sich diese Situation nicht.

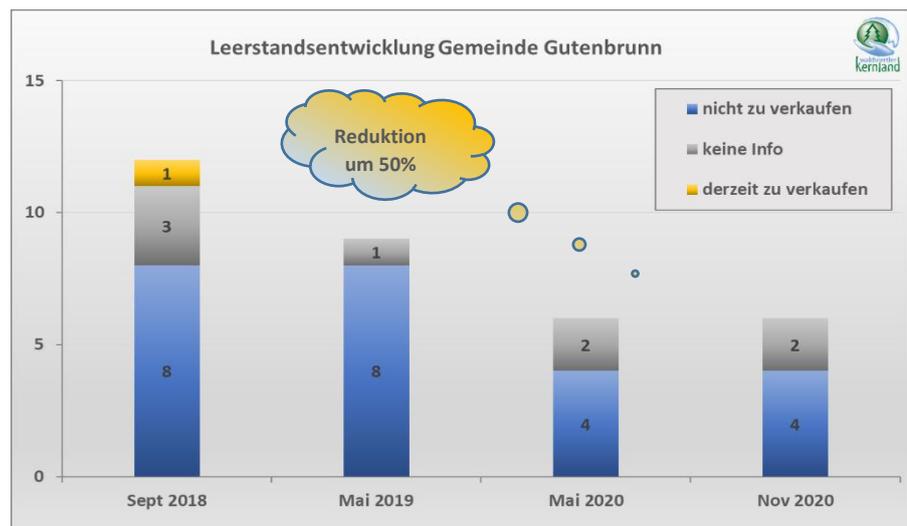
Die Anzahl der leerstehenden Objekte im Beobachtungszeitraum reduzierte sich kontinuierlich um mehr als die Hälfte (52 Prozent).



## Gemeinde Gutenbrunn

In der Gemeinde Gutenbrunn gab es im September 2018 12 leerstehende Objekte, wovon eines zum Verkauf stand. Im Mai 2019 waren es nur mehr neun Objekte, welche nicht zum Verkauf standen, bzw. wo keine Informationen darüber vorhanden waren. Im Mai 2020 war eines davon bereits verkauft und 3 weitere wurden von den Eigentümer\*innen selbst genutzt. Ein neuer Leerstand kam hinzu. Im November 2020 gab es keine Änderung im Vergleich zum Mai 2020, 6 leerstehende Objekte standen nicht zum Verkauf oder es gab keine Informationen diesbezüglich.

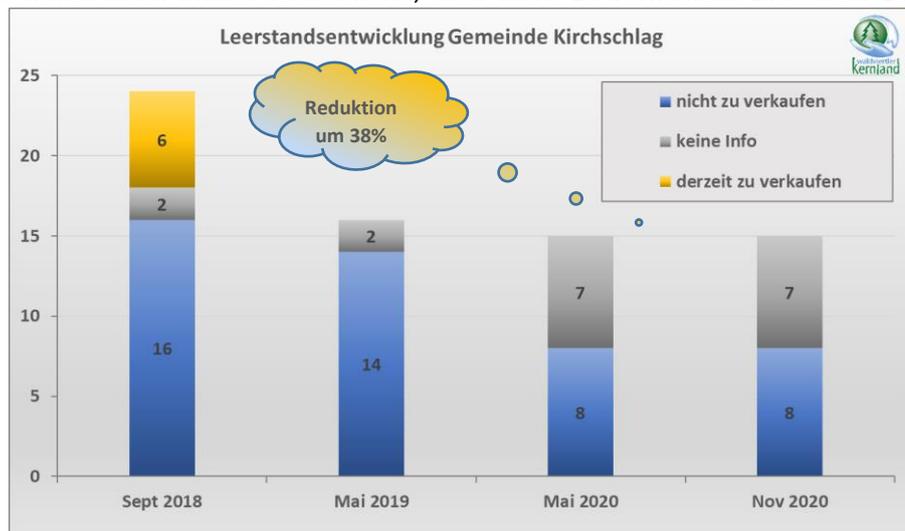
In Summe reduzierte sich der Leerstand zwischen September 2018 und November 2020 um genau die Hälfte.



## Gemeinde Kirchschatz

In der Gemeinde Kirchschatz gab es keine großen Veränderungen im Beobachtungszeitraum. Im September 2018 gab es 24 leerstehende Objekte, wovon 6 zum Verkauf standen. Diese 6 Objekte waren im Mai 2019 bereits verkauft, ebenso waren 2 Objekte, die im September 2018 nicht zum Verkauf standen, verkauft oder wurden einer Eigennutzung zugeführt. Somit gab es im Mai 2019 16 leerstehende Objekte, welche nicht zu verkaufen waren, oder wo keine Info diesbezüglich vorhanden war. Ein Jahr später wurde lediglich eines der Objekte von den Eigentümer\*innen selbst genutzt und die restlichen 15 Objekte waren noch immer leerstehend, aber nicht zu verkaufen. Dieselben 15 Objekte waren auch ein halbes Jahr später noch nicht zu verkaufen, bzw. hatte die Gemeinde keine Informationen darüber.

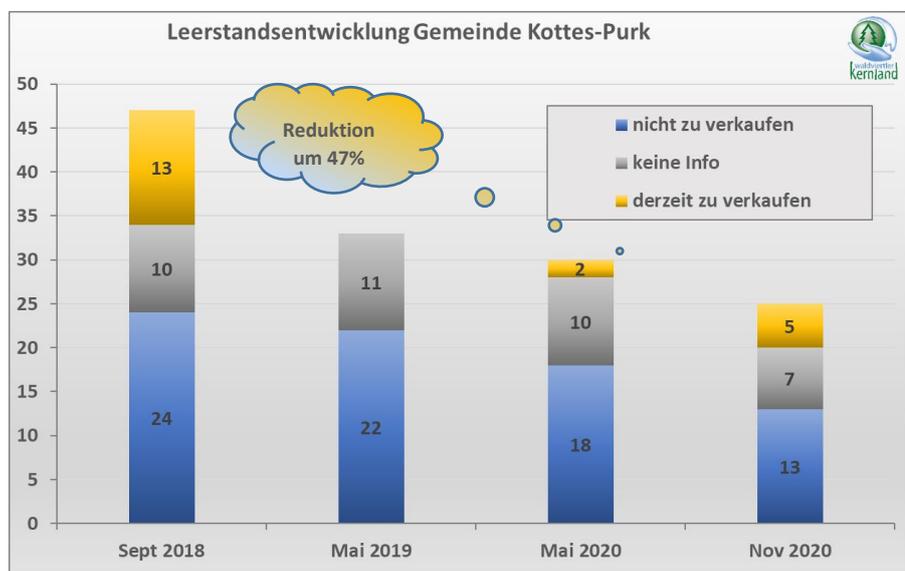
In Summe reduzierte sich die Anzahl an leerstehenden Objekten zwischen September 2018 und November 2020 um 38 Prozent.



## Gemeinde Kottes-Purk

In der Gemeinde Kottes-Purk herrschte im Beobachtungszeitraum eine starke Dynamik, was leerstehende Objekte betrifft. Im September 2018 gab es 34 Objekte, welche nicht zu verkaufen waren bzw. wo es keine genauen Informationen gab. Zusätzlich gab es 13 zum Verkauf stehende Objekte. Im Mai 2019 waren diese 13 Objekte bereits verkauft und ein weiteres Objekt wurde entweder einer Eigennutzung zugeführt oder war ebenfalls verkauft. Im Mai 2020 gab es 30 Leerstände, wobei in der Zwischenzeit ein Objekt verkauft wurde, 2 Objekte von den Eigentümer\*innen selbst genutzt wurden. 2 Objekte standen aktuell zum Verkauf. Im November 2020 reduzierte sich der Leerstand weiter, 5 Objekte wurden mittlerweile zum Verkauf angeboten und 3 Objekte wurden in der Zwischenzeit einer Eigennutzung zugeführt.

In Summe reduzierte sich der Leerstand zwischen September 2018 und November 2020 um 47 Prozent.

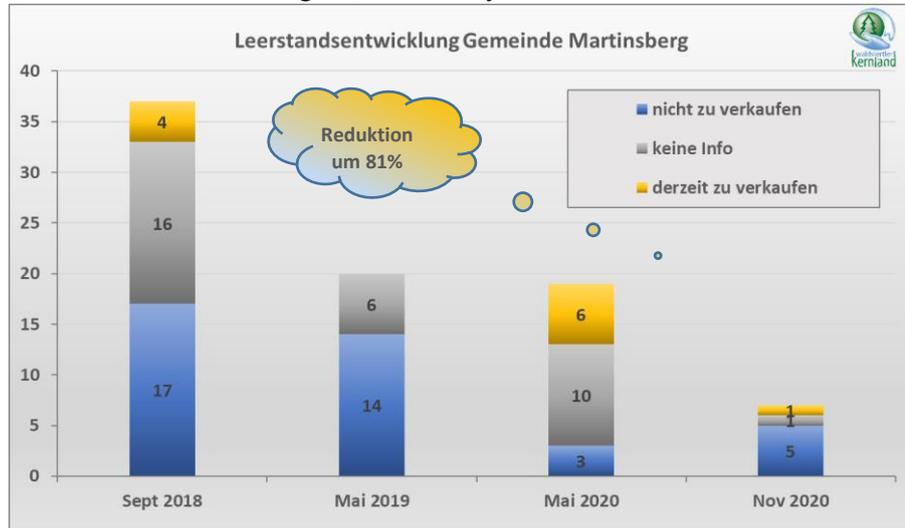


### Gemeinde Martinsberg

In der Gemeinde Martinsberg gab es im September 2018 37 Leerstände, wovon 4 zu verkaufen waren. Im Mai 2019 hatte sich diese Zahl schon stark auf 20 nicht zu verkaufende Leerstände reduziert. Ein Jahr später, im Mai 2020, gab es nur mehr 13 nicht verfügbare Leerstände, 6 Objekte wurden zwischenzeitlich von den Eigentümer\*innen selbst genutzt und ein Objekt wurde verkauft. Zusätzlich gab es im Mai 2020 6 neue leerstehende Objekte, die zu verkaufen waren. Im November 2020 waren nur mehr 6 Objekte leerstehend und nicht verfügbar, da 10 Objekte in der Zwischenzeit von den Eigentümer\*innen

genutzt und 2 Objekte verkauft wurden. Ein weiteres Objekt stand mittlerweile zum Verkauf.

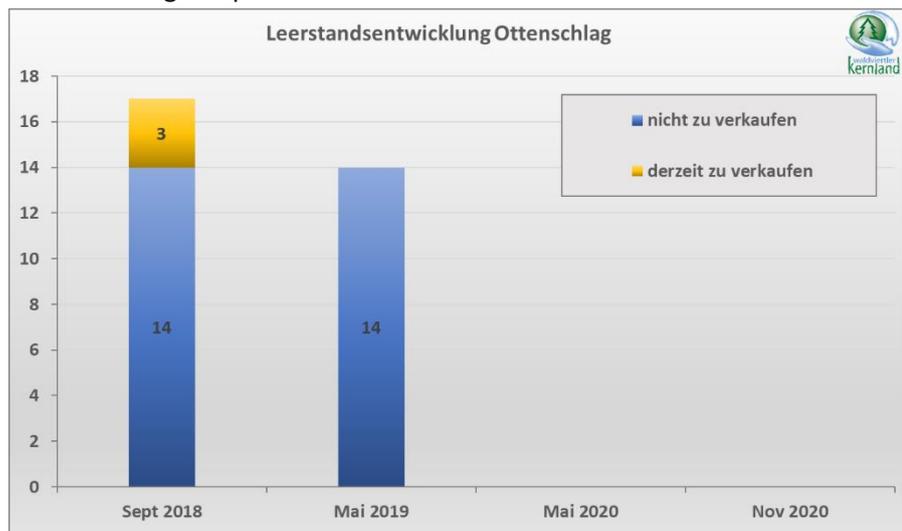
Über den gesamten Beobachtungszeitraum betrachtet hat sich der Leerstand in der Gemeinde um 81 Prozent reduziert.



### Gemeinde Ottenschlag

In der Gemeinde Ottenschlag gab es im September 2018 17 Leerstände, wovon 3 zum Verkauf standen. Diese 3 Leerstände wurden bis zum Mai 2019 verkauft und somit gab es im Mai 2019 14 leerstehende Objekte. Für die weiteren Beobachtungszeitpunkte konnten keine Daten mehr erhoben werden. Daher

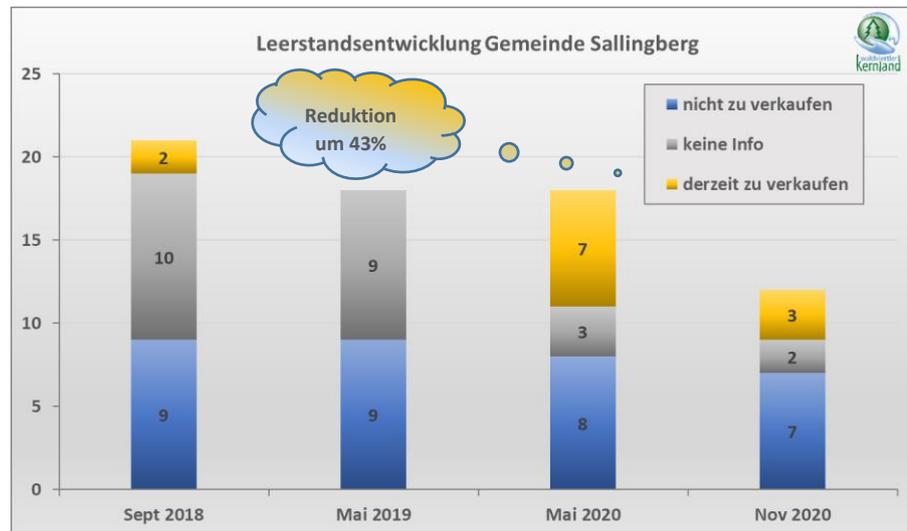
kann nur die Veränderung zwischen September 2018 und Mai 2019 analysiert werden, in diesem Zeitraum reduzierte sich der Leerstand um 18 Prozent.



## Gemeinde Sallingberg

In der Gemeinde Sallingberg zeigte sich eine starke Dynamik, was die Entwicklung der leerstehenden Gebäude betrifft. Im September 2018 gab es 21 leerstehende Objekte, wovon 2 zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 2 Objekte bereits verkauft und ein Objekt wurde einer Eigennutzung zugeführt. Somit gab es 18 nicht verfügbare, leerstehende Objekte. Im Mai 2020 gab es 11 nicht verfügbare Objekte, 3 Objekte wurden in der Zwischenzeit verkauft, ein Objekt wurde von den Eigentümer\*innen selbst genutzt. 7 Objekte waren zu diesem Zeitpunkt zu verkaufen. Es kamen auch einige neue Leerstände zwischen Mai 2019 und Mai 2020 dazu. Zwischen Mai 2020 und November 2020 wurden 6 Objekte verkauft und 3 weitere Objekte standen aktuell zum Verkauf.

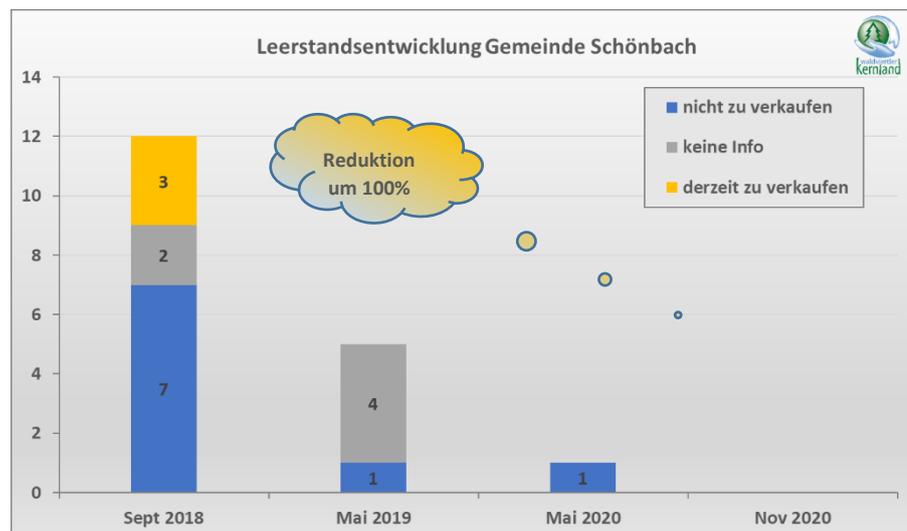
Die Leerstände reduzierten sich am Ende des Beobachtungszeitraum auf 12 Objekte. Im gesamten Beobachtungszeitraum gab es eine Reduktion um 43 Prozent.



## Gemeinde Schönbach

In der Gemeinde Schönbach gab es im September 2018 12 leerstehende Objekte, wovon 3 zu verkaufen waren. Im Mai 2019 gab es nur mehr 5 leerstehende Objekte, die nicht zum Verkauf standen oder wo es keine Informationen diesbezüglich gab. Im Mai 2020 waren 4 davon bereits verkauft und es gab nur mehr einen Leerstand. Dieser wurde bis November 2020 ebenfalls verkauft, wodurch es im November 2020 keine Leerstände in der Gemeinde Schönbach gab.

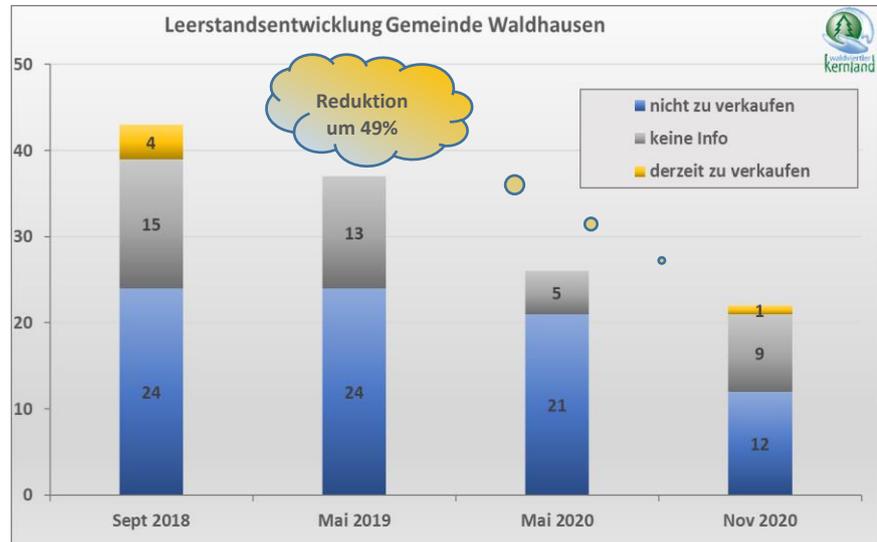
Dadurch reduzierte sich der Leerstand zwischen September 2018 und November 2020 um 100 Prozent.



## Gemeinde Waldhausen

In der Gemeinde Waldhausen gab es im September 2018 43 Leerstände, wovon 4 zum Verkauf standen. Im Mai 2019 gab es 37 nicht verfügbare Leerstände. Im Mai 2020 reduzierte sich diese Zahl bereits um 11, da 4 Objekte in der Zwischenzeit verkauft wurden und 7 Objekte von den Eigentümer\*innen selbst genutzt wurden. Bis November 2020 konnten weitere 4 Objekte verkauft werden und 1 Objekt stand aktuell zum Verkauf. Somit reduzierte sich die Zahl der Leerstände auf 22.

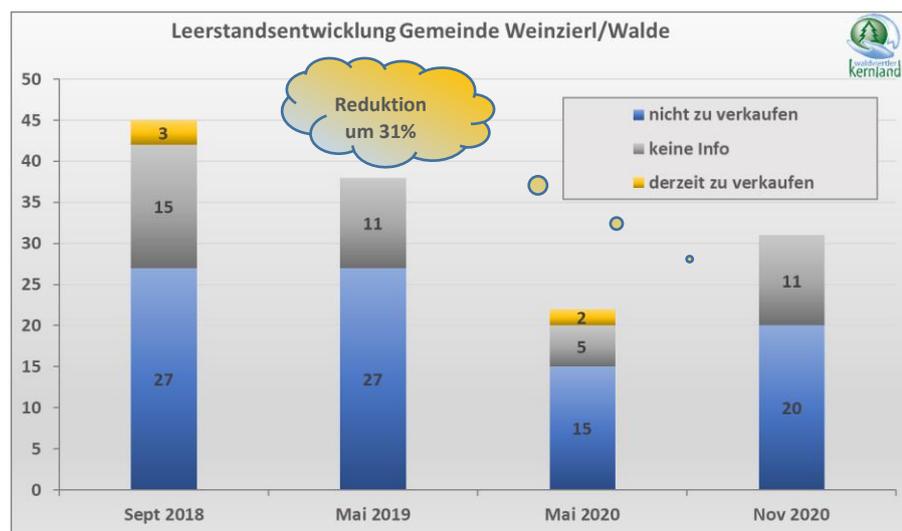
Im Beobachtungszeitraum zwischen September 2018 und November 2020 reduzierten sich die Leerstände um 49 Prozent.



## Gemeinde Weinzierl/Walde

In der Gemeinde Weinzierl/Walde gab es im September 2018 45 Leerstände, wovon 3 Objekte zum Verkauf standen. Im Mai 2019 waren diese 3 Objekte bereits verkauft und weitere 4 Objekte wurden einer Eigennutzung zugeführt oder ebenfalls verkauft. Zwischen Mai 2019 und Mai 2020 reduzierte sich die Anzahl der Leerstände weiter, da von den 38 leerstehenden Objekten in der Zwischenzeit 4 Objekte verkauft wurden und 12 Objekte von den Eigentümer\*innen selbst genutzt wurden. 2 Objekte standen im Mai 2020 zum Verkauf. Zwischen Mai 2020 und November 2020 kamen jedoch wieder einige neue Leerstände dazu, wodurch die Zahl der Leerstände wieder auf 31 stieg.

Dennoch reduzierte sich der Leerstand in der Gemeinde Weinzierl im gesamten Beobachtungszeitraum um 31 Prozent.



#### 4.2.4. Erkenntnisse

In allen 14 Gemeinden reduzierte sich die Anzahl der Leerstände im Beobachtungszeitraum zwischen September 2018 und November 2020. In vielen Gemeinden herrschte eine große Dynamik am Immobilienmarkt, viele Leerstände wurden verkauft oder auch einer Eigennutzung zugeführt, einige Leerstände kamen neu dazu, in Summe reduzierte sich die Zahl der Leerstände jedoch in allen Gemeinden deutlich. Dennoch gibt es noch immer viele leerstehende Objekte, die die Eigentümer\*innen weder verkaufen noch nutzen möchten.

Die Erhebung zeigt deutlich, dass der Bedarf an Nutzungsoptionen für Leerstände ohne Verkauf von zentraler Bedeutung ist. Dieser Gedanke war bereits richtungsweisend für die Erarbeitung von Ideen im Rahmen der Zukunftswerkstatt am 15.2.2019.

Zur Realisierung der Ideen, die bei dieser Zukunftswerkstatt gemeinsam mit der Bevölkerung entwickelt wurden (siehe Kapitel 5.3.3), sollten im nächsten Schritt leerstehende Objekte gefunden werden.

Dazu wurden unterschiedliche Aussendungen getätigt, in denen die Ideen genau beschrieben wurden (Postwurf, Regionszeitung, Homepage, regionale & überregionale Presse). Es erfolgten einige Rückmeldungen, welche sich aber eher auf Anfragen zum Kauf von Leerständen bezogen und nicht, wie gewünscht von Eigentümer\*innen leerstehender Objekte.

Dadurch wurde deutlich, dass es zahlreiche Ideen für die Nutzung von leerstehenden Objekten gibt, aber die Eigentümer\*innen mit den entwickelten Ideen nicht zur Mobilisierung der Leerstände bewegt werden konnten. Es stellte sich daher die Frage: Welche Motive Eigentümer\*innen haben, ihren Leerstand nicht zu nutzen bzw. zu veräußern? Was braucht es, damit diese die Leerstände „aktivieren“? Antworten auf diese Fragen sollte eine weitere Erhebung der FH St. Pölten geben, die in Kapitel 5.4.1 dargestellt ist.

### 4.3. Entwicklung des Gemeindelebens

In den Gemeinden wurden Schichtungen analysiert, um Potenziale für die soziale Inklusion zu finden. Hier wurden zwei konkrete Aspekte ausgewählt. Zum einen wurde untersucht, ob das Vereinsleben, das in ländlichen Regionen prägend für das gesellschaftliche Leben ist, Schichtungen aufweist. Zum anderen wurde erhoben, welche Rolle Zuzügler\*innen in den Gemeinden spielen und wie die Inklusion verläuft.

#### 4.3.1. Vereinsleben in vier ausgewählten Gemeinden

Um das Vereinsleben näher zu beleuchten, wurden für die Region beispielhaft vier Gemeinden ausgewählt, welche sich in den letzten Jahren bezüglich der Bevölkerungsentwicklung unterschiedlich entwickelt haben. Bei der Auswahl der Gemeinden wurde darauf geachtet, dass diese in etwa die gleiche Größe sowie die gleiche Anbindung an größere Städte aufweisen. Auch sind alle vier Gemeinden bei der Initiative „Wohnen im Waldviertel“, wobei angemerkt werden muss, dass eine der Gemeinden erst seit 2019 bei der Initiative ist.

Obwohl keine wesentlichen Unterschiede bei der Größe, der Lage, Infrastruktur und der Anbindung der Gemeinden erkennbar sind, ist in zwei Gemeinden der Bevölkerungsrückgang erheblich geringer als in den beiden Vergleichsgemeinden.

Daher sollte erhoben werden, ob dies mit dem gesellschaftlichen Leben in der Gemeinde in Zusammenhang steht. Es sollte herausgefunden werden, ob es Schichtungen in den Gemeinden gibt und wenn ja, ob dies eine Auswirkung auf die Gemeindeentwicklung hat. Das Vereinsleben ist in ländlichen Regionen prägend für das gesellschaftliche Leben, daher wurde dieses mittels

nachstehender Parameter genauer betrachtet. Es wurden zusätzlich zu einer Internetrecherche über die Vereinslandschaft in den Gemeinden leitfadengestützte Interviews mit Obleuten ausgewählter Vereine in den Gemeinden geführt.

**Frauen/Männer:** Bei der Verteilung von Männern und Frauen in den Vereinen zeigt sich ein traditionelles Bild. Frauen sind in den Vereinen nahezu gleich vertreten wie Männer (außer bei der freiwilligen Feuerwehr). Auffallend ist allerdings, dass Frauen generell in den Vorständen unterrepräsentiert sind. Dies zeichnet vor allem nach außen hin ein eher männlich dominiertes Bild der Vereinslandschaft.

**Akademiker\*innen:** Akademiker\*innen sind in den Vereinen, verglichen zum Anteil in der Gesamtbevölkerung, leicht unterrepräsentiert. Ein Unterschied zwischen den vier Gemeinden ist nicht gegeben.

**In mehreren Vereinen aktiv:** Die Anzahl an Personen, welche in mehr als einem Verein aktiv sind, variiert in allen vier Gemeinden stark. Sogenannte „Vereinsmeier“ bzw. „Vereinsmeierfamilien“, welche innerhalb einer Gemeinde in mehreren Vereinen in leitender Funktion aktiv sind, wurden in keiner Gemeinde identifiziert.

**Nebenwohnsitzer\*innen:** Diese werden in allen 4 Gemeinden kaum als potenzielle Vereinsmitglieder gesehen. Eine Besonderheit ist hier der Seniorenbund bzw. der Pensionistenverband. Dort sind Nebenwohnsitzer\*innen mit heimischen Wurzeln in allen vier Gemeinden auch Vereinsmitglieder.

**Mitgliederwerbung:** Das Anwerben von neuen Mitgliedern ist in allen vier Gemeinden annähernd gleich. Angeworben werden die Mitglieder meistens durch Mundpropaganda beziehungsweise aktives Ansprechen gezielter Personengruppen und bei der Musikkapelle auch über die Musikschule.

Beim Anwerben mittels persönlicher Ansprache werden Zweitwohnsitzer\*innen bzw. auch Zuzügler\*innen, welche nicht aktiv im Gemeindeleben sichtbar sind, gerne „übersehen“. Diese werden kaum zur aktiven Mitarbeit eingeladen, weil Kontaktpunkte fehlen.

**Zugezogene:** In den Interviews mit den Vereinsobleuten wird deutlich, dass die Obleute der beiden ersten Gemeinden (niedriger Bevölkerungsrückgang) bewusst wahrnehmen, dass Menschen in die Gemeinde zuziehen und versuchen, diese auch aktiv in das Vereinsleben einzubinden.

In den anderen beiden Gemeinden werden Zuzügler\*innen kaum wahrgenommen „*Es gibt keine Zuzügler in der Gemeinde im passenden Alter*“, so die Aussage der Vereinsobleute.

Anzumerken ist allerdings, dass in allen 4 Gemeinden die Zuzugsrate annähernd gleich ist. Es ist demnach eher ein subjektives Empfinden der Vereinsobleute, denn ein Faktum.

Durch die Analyse des Vereinslebens wurden kaum Unterschiede bzw. Schichtungen in den Gemeinden festgestellt, welche einen Rückschluss auf die Gemeindeentwicklung geben konnten. Lediglich in der Ansprache von Zuzügler\*innen konnten leichte Unterschiede festgestellt werden. Um dieses Thema weiter zu vertiefen, wurde die Rolle der Zugezogenen in allen Gemeinden näher analysiert.

#### 4.3.2. Rolle der Zuzügler\*innen in den Gemeinden

In einem weiteren Schritt wurde die Rolle der Zuzügler\*innen in allen Gemeinden näher analysiert. Hierfür wurden mit den Bürgermeister\*innen und/oder Amtsleiter\*innen Interviews geführt.

Folgende Punkte wurden untersucht:

### **Wer sind die Zuzügler\*innen?**

In vielen Gemeinden ist eines der Hauptmotive für Zuzug die intakte Landschaft und die Ruhe als großer Gegensatz zum Leben in der Stadt. Viele Menschen, die ursprünglich in der Gemeinde geboren und aufgewachsen sind, aber zu Ausbildungs- und Berufszwecken in eine größere Stadt gezogen sind, kehren spätestens in der Pension wieder retour, weil sie genau diese Ruhe und Natur schätzen und suchen.

Auch einige Personen, die bisher über keine Anknüpfungspunkte zur Region verfügen, ziehen in die Region aus eben genannten Gründen.

In letzter Zeit ist auch zu beobachten, dass Personen, die noch aktiv im Erwerbsleben stehen, aus größeren Städten und Ballungszentren in die Region ziehen und zu ihrem weiter entfernten Arbeitsplatz pendeln, bzw. einen Teil der Arbeitszeit im Homeoffice verbringen.

Als weitere Gruppe an Zuzügler\*innen konnten in den meisten Gemeinden jüngere Familien identifiziert werden. Diese schätzen die vergleichsweise niedrigen Baulandpreise in Kombination mit einer vorhandenen Infrastruktur, was Kinderbetreuung und verkehrstechnische Anbindung an die nächstgelegenen Städte Zwettl und Krems/Donau betrifft.

Diese Zuzügler\*innen gibt es vor allem in jenen Gemeinden, die eine zentrale Lage mit guten Verkehrsverbindungen aufweisen. In einigen Gesprächen wurde auch die Rolle der Vereine als Zuzugsmotor explizit herausgestrichen. Personen sind Mitglied beispielsweise im Sportverein oder der Musikkapelle, leben aber in anderen, angrenzenden Gemeinden und bauen dann in der Gemeinde ein Haus. Sie verlegen ihren Lebensmittelpunkt in die Gemeinde, die sie über den Verein „kennengelernt“ haben.

Der Großteil der Zugezogenen begründet spätestens nach einiger Zeit auch einen Hauptwohnsitz in der Gemeinde.

### **Welche Personen integrieren sich besser, welche schlechter?**

Es konnten keine großen Unterschiede in der Integration der Zugezogenen festgestellt werden. Der Großteil der zugezogenen Personen integriert sich gut. Die Integration in den Gemeinden läuft größtenteils über die Vereine. Zugezogene Personen können hier bei der Vereinsarbeit aktiv eingebunden werden, und auch bei den Veranstaltungen der Vereine entstehen viele Anknüpfungspunkte zwischen einheimischer Bevölkerung und Zugezogenen. Aufgrund der derzeit herrschenden COVID-19-Pandemie liegt das Vereinsleben in den Gemeinden auf Eis, was sich auch auf Integrationsmöglichkeiten für Zuzügler\*innen negativ auswirkt.

Die zweite Schiene der Integration, vor allem bei jüngeren Personen und Jungfamilien, stellt die Schule/der Kindergarten/die Kleinkindbetreuung dar. Hier können über die Kinder viele Kontakte geknüpft werden und somit die Integration besser gelingen. Fehlt dieser Anknüpfungspunkt, erschwert sich die Eingliederung.

In einigen Gemeinden wurde betont, dass alle zugezogenen Personen sehr aktiv in das Gemeindeleben eingebunden werden seitens der Gemeinde. Schon bei der Anmeldung am Gemeindeamt bekommen die Zugezogenen Informationen über die Gemeinde, und das Thema „Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in der Gemeinde“ wird aktiv thematisiert.

### **Positive Impulse durch Zugezogene**

Konkrete positive Impulse, die von zugezogenen Personen in der Gemeinde gesetzt wurden, gab es nur in wenigen Gemeinden. In einigen Gemeinden wurden von Zugezogenen konkrete Ideen

verwirklicht, die die Nahversorgung in den Gemeinden verbessern, leerstehende Gebäude einer neuen Nutzungsmöglichkeit zuführen oder auch neue Vereine oder Kulturinitiativen begründen. Diese Impulse wurden von der einheimischen Bevölkerung sehr positiv und unterstützend angenommen.

### **Negative Beispiele von Zugezogenen**

Von größeren Problemen mit Zugezogenen wurde in den wenigsten Gemeinden berichtet. Abgesehen von einigen kleineren Unstimmigkeiten bezüglich Ruhestörung, Schneeräumung usw. gibt es keine größeren Probleme mit Zugezogenen. In einer Gemeinde wurde berichtet, dass viele Zugezogene, die in sehr desolate (eigentlich renovierungsbedürftige) Häuser ziehen, immer wieder negativ auffallen.

### **Sozialer Wohnbau und Zugezogene**

In allen Gemeinden, die über soziale Wohnbauten verfügen, sind diese sehr gut ausgelastet und stehen selten leer. Hier gibt es vereinzelt Probleme mit sogenannten Mietnomaden, welche von einer geförderten Wohnung in die nächste ziehen. Diese leben oft nur 2-3 Jahre in der Gemeinde und ziehen dann wieder weiter. Meist haben sie Kinder und bringen dadurch auch Irritationen in den Kindergärten bzw. Schulen mit sich. Großteils werden diese geförderten Wohnungen als Startwohnungen genutzt, um im Anschluss ein Eigenheim in der Gemeinde zu errichten.

Durch die Analyse des Vereinslebens in den ausgewählten Gemeinden wurde deutlich, dass dort, wo die Zuwanderung von den Vereinsobleuten aktiv gesehen wird, auch eine gute Integration der Zugezogenen ins gesellschaftliche Leben erfolgt. Dort, wo Zugezogene von den Vereinsobleuten nicht oder weniger wahrgenommen werden, bedarf es struktureller Kontaktpunkte, wie beispielsweise die Schule, damit Zuzügler\*innen wahrgenommen werden und Anschluss im gesellschaftlichen Leben finden.

Es wird auch deutlich, dass es für eine gute Inklusion von großem Vorteil ist, wenn schon ein Kontaktpunkt (aktive Mitarbeit im Verein) vorhanden ist.

## 5. Erhebungen der FH St. Pölten



# Endbericht

## Inklusion von Zuzügler\*innen und Leerstandsreduktion im Waldviertler Kernland

Autor\*innen:

FH-Prof.in Dr.in Michaela Moser

Carmen Elbe, BA MA

Florian Zahorka, BA MA

Stand: 19. Mai 2021

## Inhalt

5.1.	Projektüberblick .....	22
5.1.1.	Fragestellung .....	22
5.1.2.	Ablauf .....	22
5.1.3.	Forschungsmethoden.....	23
5.1.4.	Vorgangsweise und Prinzipien .....	24
5.2.	Ist-Stand Erhebung .....	24
5.2.1.	Kurzinterviews .....	27
5.2.2.	Recherche von Best-Practice-Beispielen .....	30
5.2.3.	Maßnahmen und Thesen .....	36
5.3.	Projektentwicklung in der Zukunftswerkstatt.....	37
5.3.1.	Visionsentwicklungs-Phase .....	37
5.3.2.	Ideenkonkretisierungs-Phase .....	40
5.3.3.	Projektkonkretisierung.....	41
5.3.4.	Mediales Interesse .....	45
5.3.5.	Auswahl Pilotprojekte, Umsetzungsbewerbung und Plan-Änderung.....	45
5.4.	Vertiefende Erhebungen zum Leerstand .....	46
5.4.1.	Ergebnisse der Befragungen.....	46
5.4.2.	Schlussfolgerungen.....	49
5.4.3.	Kommunikative Validierung mit lokalen Entscheidungsträger*innen.....	50
5.5.	Resümee: Innovationskultur und Zusammenhalt weiter stärken.....	51

## 5.1. Projektüberblick

Die demographische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Alterung der Gesellschaft) stellt für die Gemeinden des Waldviertler Kernlands eine große Herausforderung dar. Neben dem Erhalt der vorhandenen Infrastruktur rückt vor allem die Frage nach gesellschaftlichem Zusammenhalt in den Mittelpunkt.

Ziel der Gemeinden in der Kleinregion Waldviertler Kernland ist es Aktivitäten zu setzen, um die Attraktivität der Region zu erhöhen. Damit soll sowohl ein Verbleib der Bewohner\*innen sichergestellt, als auch Zuzug forciert werden. Dabei ist es den Gemeinden besonders wichtig, Zuzügler\*innen aktiv ins Gemeindeleben zu integrieren. So soll einerseits die soziale Struktur gestärkt werden, andererseits sollen von Beginn an Barrieren abgebaut, um daraus resultierende langfristige Konflikte zu reduzieren.

### 5.1.1. Fragestellung

Zu den in der Studie zu behandelnden Fragestellungen zählen:

- Wie kann Zuzug forciert werden?
- Wie kann Leerstand bestmöglich genutzt werden?
- Wie kann durch Inklusionsprozesse der Verbleib der Zuziehenden gefördert und weitere Nutzungsmöglichkeiten für Leerstand eröffnet werden?
- Wie können diese Prozesse zur Stärkung der Sozialen Struktur und dem Abbau von Barrieren und Konflikten genutzt werden?

### 5.1.2. Ablauf

Der ursprüngliche Ablaufplan gliederte die Studie in folgende Teile:

#### **AP1: Recherche und Literaturarbeit**

- Sozialraumanalyse
- Erhebung der Ist-Situation

#### **AP2: Partizipative qualitative Erhebung der Ist-Situation und Maßnahmenentwicklung**

- Zukunftswerkstatt
- Unterstützung bei der Umsetzung

#### **AP3: Evaluierung der durchgeführten Maßnahmen**

- Prozessevaluation und Ergebnisevaluation

#### **AP4: Steuerung**

- Dokumentation, Endbericht

Aufgrund unerwarteter Schwierigkeiten bei der Umsetzung der entwickelten Maßnahmen kam es zu einer notwendigen Änderung im Projektablauf. Anstelle der in AP3 geplanten Evaluierung der durchgeführten Maßnahmen wurde daher eine vertiefende Erhebung zu den Motiven von Leerstands-Besitzer\*innen durchgeführt, um weitere Erkenntnisse zu gewinnen, was es braucht, um diese oder andere wirksame Aktivitäten in Zukunft tatsächlich umzusetzen und Leerstand aktivieren zu können.



und deren Ergebnisse im Rahmen eines zweistündigen (Online-)Workshops mit lokalen Akteuren diskutiert, um so wiederum die möglichst breite Rückbindung an lokale Perspektiven und Erfahrungen von Entscheidungsträger\*innen sicher zu stellen.

#### 5.1.4. Vorgangsweise und Prinzipien

Folgende Aspekte spielen gerade im Rahmen der Aktionsforschung eine wesentliche Rolle, da sie die Qualität der Zusammenarbeit und Forschung maßgeblich bestimmen.

##### Wertschätzung

- dessen, was "da" ist

##### Diversität

- Vielfalt und Unterschiede erkennen und nutzen

##### Identifizierung

- mit dem Projekt als gute Sache

##### Inklusion

- mitgestalten und dabei sein

#### 5.2. Ist-Stand Erhebung

Die Kleinregion Waldviertler Kernland ist ein Zusammenschluss aus 14 Gemeinden der Region mit dem Ziel, das Wohlbefinden in der Region zu stärken<sup>1</sup>. Aufgrund der Größe der Region (561,6 km<sup>2</sup>) wurde im Zuge der Ist-Analyse auf ein geographisches Informationssystem namens QGIS<sup>2</sup> zurückgegriffen. Dieses bietet die Möglichkeit sozialräumliche Daten auf einer geographischen Karte zu visualisieren, sowie einer weiterführenden Analyse zu unterziehen. Die Datenquellen entstammen aus dem Online Repository von Openstreetmaps.org, einem gemeinnützigen Geodatenprojekt, sowie aus öffentlichen Datenquellen des opendata.gv.at Projekts. Im Zuge der Erhebungen wurden insbesondere die Daten zu Feuerwehren, Kirchen, Bildungseinrichtungen, Rettungsdiensten und Ärzt\*innen einer detaillierten Prüfung auf Vollständigkeit und Korrektheit unterzogen. Dies bedeutete, dass bestehende Objekte überprüft, gegebenenfalls gelöscht oder neue Objekte hinzugefügt wurde.

Bei der anschließenden Ist-Analyse lautete die forschungsleitende Fragestellung:  
Welche Orte der Begegnung existieren in der Region Waldviertler Kernland?

Der Transfer des Konstrukts „Orte der Begegnung“ in konkrete physikalische Objekte wurde unter Bezugnahme auf vorangegangene Studien bzw. Sozialraumliteratur, sowie in Anbetracht der Forschungsrelevanz auf folgende Kategorien festgelegt:

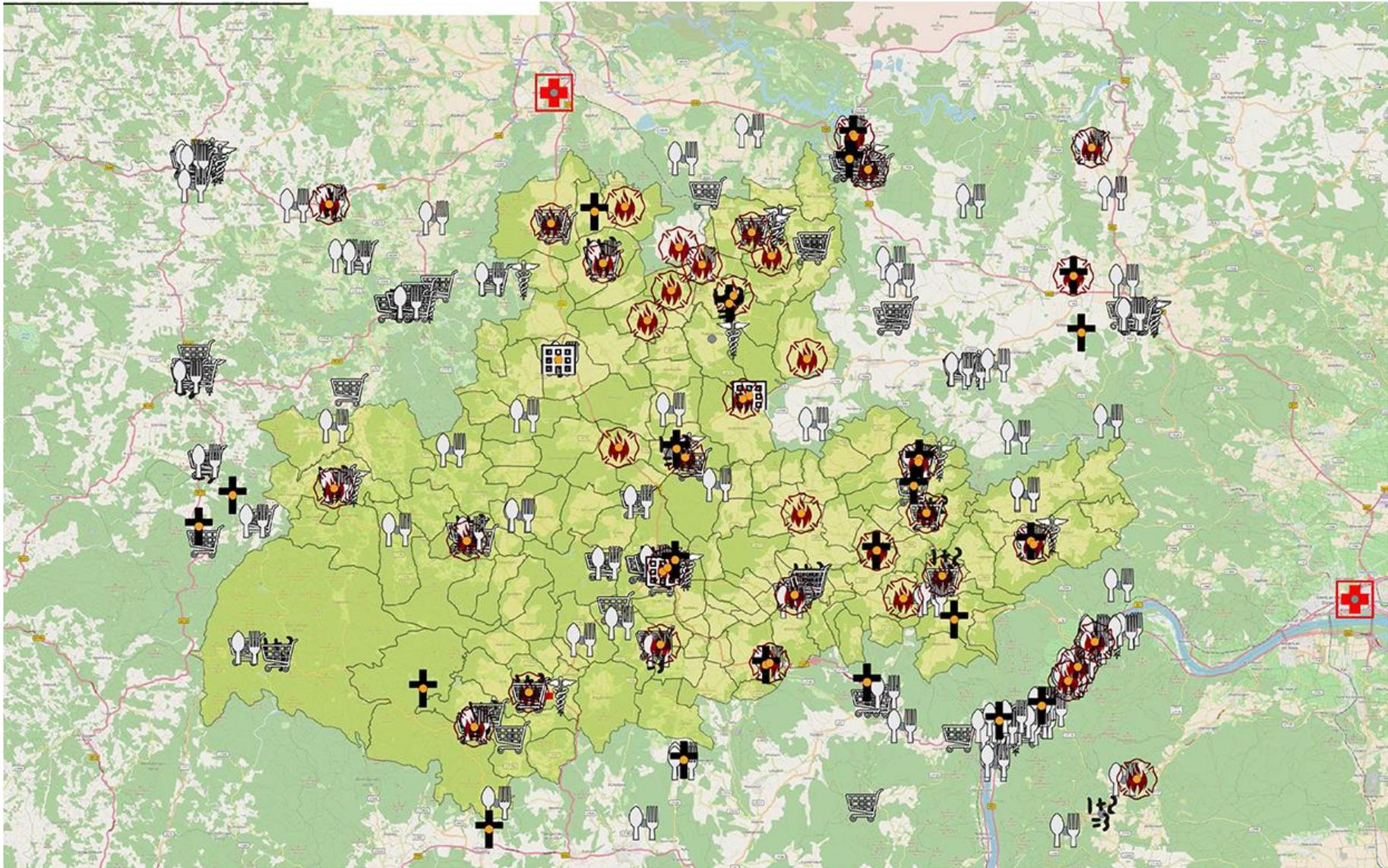
<sup>1</sup> <http://www.waldviertler-kernland.at/cms/>

<sup>2</sup> <https://www.qgis.org/en/site/>

- Soziale Infrastruktur
  - Kirche
  - Feuerwehr
  - Soziale Einrichtung
- Gesundheitliche Infrastruktur
  - Rettungsdienst
  - Krankenhaus/Versorgung
  - Ärzt\*innen
- Bildung
  - Elementar-, Grundschule und Sekundarstufe
- Gewerbe
  - Restaurants
  - Nahversorger

Für die Region zeigen sich dabei folgende wesentliche Erkenntnisse

- die Region Waldviertler Kernland zeichnet sich durch eine vielfältige Ansammlung an *Orten der Begegnung* aus
- Vereine spielen als Orte der Begegnung eine zentrale Rolle, insbesondere den in der Region weit verbreiteten Feuerwehren kommt dabei eine große Relevanz zu
- auch bei religiösen Einrichtungen (Pfarren, Kirchen) existiert eine flächendeckende Verbreitung, weshalb ihnen große Bedeutung zugemessen werden kann
- es zeigt sich ein leichtes Ost-West-Gefälle an Orten der Begegnung im Zusammenhang mit der Bevölkerungsdichte und Zusammensetzung
- die Hotspot Analyse zeigt eine regional unterschiedliche Dichte an Orten der Begegnung. Beispielsweise zeigt sich in der Gemeinde Ottenschlag historisch bedingt eine höhere Vielfalt bzw. Dichte



### 5.2.1. Kurzinterviews

Als Teil der Aktionsforschung und um dem Forscher\*innen-Team der FH St. Pölten einen lebensnahen Einblick in die Kernregion Waldviertel zu ermöglichen, wurden in der ersten Projektphase Co-Forscher\*innen, sogenannte „Scouts“ rekrutiert. Die Scouts führten mit ortsansässigen oder zugezogenen Personen Kurzinterviews zur Lebenssituation und deren Wünschen.

Im Detail beinhalteten die Kurzinterviews folgende Fragestellungen:

- Warum sind Sie in die Region gezogen?
- Was waren Ihre ersten Eindrücke und was hat Sie bereits am Anfang begeistert, als Sie hierhergekommen sind?
- Was waren/sind positive Erfahrungen im Miteinander?
- Was wären Ihre 3 Wünsche, um das Miteinander zu fördern und im besten Fall Leerstände zu reduzieren?

Insgesamt erhielt das Forscher\*innen-Team der FH St Pölten 27 Kurzinterviews der Scouts aus den verschiedensten Regionen der Kleinregion Waldviertel. Die Auswertung dieser Kurzinterviews erfolgte anhand der qualitativen Inhaltsanalyse mit der Software MAXQDA<sup>3</sup>. Dies ist eine Methode zur Datenauswertung im Bereich der empirischen Sozialforschung, um Daten systematisch zu ordnen und strukturieren. Auf die Ergebnisse der Kurzinterviews in Bezug auf jede Fragestellung wird nun im Folgenden eingegangen.

- Warum sind Sie in die Region gezogen?

Der häufig genannte Grund, weswegen man ins Waldviertel zuzieht bzw. gerne dort lebt, ist die Liebe zum ländlichen Leben bzw. zur Natur, die Landschaft und die Ruhe, aber auch die leistbaren Immobilienpreise machen die Region attraktiv. Ein Zuzug aufgrund einer Beziehung, Partnerschaft oder die Rückkehr in die Heimat waren ebenfalls sehr oft genannte Gründe für das Zuziehen bzw. Leben in der Kleinregion Waldviertel.

Die Erwähnung von Attraktivität als Pull Faktor für den Zuzug in die Region bezieht sich überwiegend auf die idyllische Landschaft und Natur des Waldviertels. Dies kann bedeuten, dass die Betonung der Landschaft, die Natur und der daraus ergebende Erholungswert weiter forciert werden sollten.

- Was waren Ihre ersten Eindrücke und was hat Sie bereits am Anfang begeistert, als Sie hierhergekommen sind?

Bei den ersten Eindrücken und Begeisterungen der Kleinregion Waldviertel wird erneut die Schönheit der Landschaft, die Wälder und die Ruhe stark betont bzw. sind am häufigsten genannt worden. Weiters ist das „willkommen Sein“ und der „freundliche Umgang“ im Dorf und in der Nachbarschaft hervorgehoben worden.

---

<sup>3</sup> <https://www.maxqda.com/>

Es scheint, dass das Naturjuwel Waldviertel eine hohe Anziehungskraft auf Personen ausübt, die die Schönheit der Landschaft genießen möchten und zugleich die Ruhe suchen. Zudem dürften die Waldviertler\*innen offen und freundlich auf „Neulinge“ zugehen, sodass diese Personen auch gerne in der Region bleiben bzw. sich in der Gemeinschaft auch gut eingliedern und wohlfühlen können.

■ Was waren/sind positive Erfahrungen im Miteinander?

Die positiven Erfahrungen im Miteinander wurden vor allem in 4 großen Themenbereichen beschrieben.

Diese Bereiche nannten sich wie folgt:

- Zusammenhelfen und Dorfleben
- Feste, Veranstaltungen und traditionelle Feste
- Vereinsleben
- Gemeinde

Im Themenbereich *Zusammenhelfen und Dorfleben* wurden unzählige Beschreibungen hinsichtlich dem Leben im Dorf, der Gemeinschaft und Hilfsbereitschaft in der Nachbarschaft, das freundliche Miteinander und Begrüßen im unmittelbaren Umfeld erwähnt. Einzelne erwähnten den höflichen Umgangston auch in den Geschäften im Ort oder auch die Damen-Events wie gemeinsames Walken und Basteln unter Frauen.

Im Themenbereich *Feste, Veranstaltungen und traditionelle Feste* ist das Feiern und das damit verbundene Kontakte knüpfen bei den verschiedensten Festivitäten (wie z.B. beim Gassenfest, Kirchtag, Kartoffel- und Getreidefest oder bei „runden“ Geburtstagen) sowie das Zusammenhelfen der Beteiligten (ob Jung, Alt, Ortsansässig oder Zugezogenen) gerne in den Interviews erzählt worden.

Im Themenbereich *Vereinsleben* wurden sämtliche Vereinskulturen (wie z.B. Feuerwehr, Sportverein, Musikkapelle, Chor, Seniorenvereine usw.) aufgezählt und positiv geschildert. Hinzugefügt wurde unter anderem, dass das aktive Zugehen und Miteinbeziehen der zugezogenen Personen ein wichtiger Faktor im Miteinander ist. Denn nur dadurch kann das Anknüpfen an die Ortsansässigen gut gelingen.

Der Themenbereich *Gemeinde* umfasste Schilderungen in Bezug auf den offenen und hilfsbereiten Empfang beim Anmelden an der Gemeinde, oder auch die ausführlichen Tipps und Empfehlungen der Region, die an der Gemeinde ausgesprochen wurden. Zudem wurden sämtliche Dienstleistungen (wie z.B.: Kaufhaus, Bäcker, Tankstelle, Allgemeinmediziner, Apotheken, usw.), die in einer Gemeinde bestehend sind, einerseits als Belebung und andererseits als Förderung des Miteinanders beschrieben.

Diese 4 Themenbereiche (Zusammenhelfen und Dorfleben, Feste und Veranstaltungen, Vereinsleben, Gemeinde) sind die Kernbereiche, die im Fokus behalten werden müssen, um das Miteinander gut zu fördern und zu stützen. Voraussetzung für das Zusammenspiel der 4 Themenbereiche ist eine funktionierende Kommunikation aus Gemeinde, Vereinen und Bewohner\*innen. Besonders dem Aspekt der Kommunikation ist eine hohe Aufmerksamkeit zu widmen.

- Was wären Ihre 3 Wünsche, um das Miteinander zu fördern und im besten Fall Leerstände zu reduzieren?

Die 3 Wünsche bezogen sich auf 3 große Themenbereiche, die sich folgendermaßen nennen:

- Förderung von (generationsübergreifende) Veranstaltungen und Zusammenhalt
- Verbesserung der Kommunikation
- Verbesserung der Infrastruktur

Im Themenbereich *Veranstaltungen und Zusammenhalt* bestand der große Wunsch, zum einen verschiedenste Feste wiederzubeleben, und zum anderen den Zusammenhalt und das Miteinander zwischen den verschiedensten Generationen und auch in Bezug auf Ortsansässige und Zugezogenen zu fördern und motivieren.

Im Themenbereich *Kommunikation* zeigen die Rückmeldungen die Aufforderung zur Verbesserung, einhergehend mit verschiedenen Einzelvorschlägen, wie bspw. offener aufeinander zugehen, Unstimmigkeiten miteinander besprechen und mehr Akzeptanz im Miteinander, unabhängig davon, woher man kommt.

Der Themenbereich *Infrastruktur* umfasste Verbesserungen in jeglichen Bereichen wie z.B.: die Verbesserung des Verkehrsnetzes, die Erhaltung und Stärkung der (bestehenden) Bildungseinrichtungen, den Ausbau der Freizeitmöglichkeiten, das Schaffen von Arbeitsplätzen oder den Ausbau des Handy- und Internetempfangs.

Die ersten beiden Themenbereiche (Veranstaltungen und Zusammenhalt & Kommunikation) deuten darauf hin, dass hier ein großes Potenzial besteht, an dem Bestehenden gut anknüpfen zu können. Einen Fokus in diesen Bereich zu legen könnte das Miteinander noch etwas mehr stärken und ausbauen.

Der Themenschwerpunkt Infrastruktur deutet darauf hin, dass hier der Fokus zum einen auf Erhalt des Bestehenden und zum anderen auf Verbesserung liegt. Das Potenzial hinsichtlich der Verbesserungen, die von Verkehrsnetz, Freizeit, Arbeitsplätze, Handy- und Internetempfang reichten, werden zukünftig in der Region Waldviertel einen bedeutenden Teil einnehmen, damit die Region attraktiver sein kann.

### 5.2.2. Recherche von Best-Practice-Beispielen

Im Zuge des Rechercheprozesses konnten eine Reihe von Best-Practice-Beispielen, also guten bzw. vorbildlichen Beispielen in Bezug auf Reduzierung des Leerstandes und Inklusionsmöglichkeiten verschiedener Personen und Gruppen ausfindig gemacht werden. Diese Beispiele sollten Anregungen für mögliche Projektideen im Kernland Waldviertel bilden. Es werden im Folgenden einige gute Beispiele näher beschrieben.

#### 1. Wächterhauskonzept

Bei diesem Konzept handelt sich um eine Zwischennutzung von leerstehenden meist historischen und bildprägenden Gebäuden (aus Leipzig/Deutschland bekannt). Der/die Besitzer\*in befinden sich häufig nicht vor Ort und aus dem Grund ist die Instandhaltung dieser Gebäude nicht langfristig gewährleistet. Um diesem Phänomen entgegenzuwirken werden Bewohner\*innen gesucht, die diese Häuser unter geringen Kostenaufwand mieten und gegebenenfalls sanieren. Der/die Besitzer\*in ist verpflichtet das Gebäude so weit in Stand zu halten, sodass eine Nutzung grundsätzlich möglich ist. Weil diese Häuser durch die Bewohnung der Nutzer\*innen „bewacht“ werden, entsteht weniger Vandalismus und Brandlegung, daher der Name „Wächter“. (vgl. Leerstandkonferenz 2011)

Man versucht dieses Konzept auch für „Läden“ attraktiv zu machen. Dabei liegt der Fokus auf leerstehenden Geschäften oder Lokalen, die für (Kultur)Vereine, Ateliers oder Arbeits- und Verkaufsräume zur Nutzung zur Verfügung stehen. Ein weiteres Konzept wäre das „Landwächterhaus“, das zur Zwischennutzung als Sommerfrischeunterkunft genutzt werden könnte. (vgl. Leerstandkonferenz 2011)

#### 2. Leerstehende Schulen als Chance

Hier ist der Fokus auf leerstehende oder alte Schulen gerichtet, mit dem Ziel Innovatives zu schaffen. Zum Beispiel wurde in Warth am Arlberg die frühere Volksschule nun zusätzlich zum Gemeindehaus und Versammlungsort umfunktioniert. Das Untergeschoss der Schule bietet einen öffentlichen Zugang zu Veranstaltungen und im oberen Geschoss der Schule wird weiterhin gelehrt. (vgl. Leerstandskonferenz 2015)

Ein weiteres Beispiel ist das Projekt „Dörfer im Aufwind“, bei dem Modelldörfer in der Region Hochsauerland (Deutschland) entwickelt wurden. Eines der Modelldörfer baute eine leerstehende Schule im Ortskern mit erheblicher Eigenleistung der Bevölkerung zu einem Dorfgemeinschaftshaus um. (vgl. Leerstandskonferenz 2011)

Ein anderes Beispiel aus Bad Berleburg (Deutschland) zeigt, wie aus einem leerstehenden Schul- und Jugendherberge-Gebäude ein Stadthotel entstehen kann. Dort wurden mit einem umfassenden Umwandlungskonzept auch die unmittelbar umliegenden leerstehenden Gebäude wie ein geschlossenes Museum in das Konzept mitintegriert. Somit wurden mehrere Gebäude revitalisiert. Gleichzeitig

entstanden rund um das Stadthotel weitere Angebote, wie z.B. ein Café, ein Frisör und weitere Restaurants, die den Ort zusätzlich beleben. (vgl. Leerstandskonferenz 2015)

### 3. Dorfladen und Pop-up-Store

Innovative Geschäftskonzepte, wie ein Dorfladen oder Pop-up-Shops sind Geschäftsmodelle, die einen Aufwertungseffekt für einen bestimmten Standort erzielen können. (vgl. Arbeitskreis Leerstandsmanagement 2014)

Der **Dorfladen** kann z.B. die ländliche Nahversorgung aufrechterhalten, der in Form eines Einzelhändlers, als Nachbarschaftsladen oder Hofladen geführt werden könnte. Das Sortiment kann aus verschiedensten Produkten des regionalen (oder auch überregionalen) Angebots bestehen. Das Konzept sieht vor, dass „jedermann“ die Regale mieten kann, z.B. vom Imker bis zu jeglichen anderen Anbieter\*innen. (vgl. Arbeitskreis Leerstandsmanagement 2014)

Dem Projektteam Leerstandsoffensive (aus Deutschland) ist die Umsetzung eines Dorfladens in der Gemeinde Altendorf gelungen. Dort war der Bedarf an einem verbesserten Nahversorgungsangebot, des täglichen Bedarfs an Lebensmitteln und anderen regionalen Produkten, gegeben. Zudem bestand ein hohes Interesse der Bevölkerung, an diesem Vorhaben aktiv teilzunehmen. Es konnte ein Arbeitskreis aus zahlreichen Interessierten gebildet werden konnte, die das Projekt Dorfladen stark förderten. In weiterer Folge kam es zur Erstellung eines Fragebogens, damit die Ansprüche der potenziellen Kund\*innen an den Dorfladen erfasst werden konnten, bzw. wurde damit auch abgefragt, mit welchen finanziellen Einlagen aus der Gemeinde zu rechnen wäre. Auch ein passender Standort, eine schließende Sparkassenfiliale, bot eine gute Voraussetzung für den Dorfladen. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

Das Konzept **Pop-up-Shop** kommt aus der Modebranche und meint plötzlich auftauchende Modeläden, die oft in abgelegenen, leerstehenden Gebäuden eröffnen. Diese Stores sind meist für eine begrenzte Zeit z.B. für ein paar Tage, Wochen oder Monate für Konsument\*innen verfügbar. Meist sind die Angebote sehr exklusiv, meist haben auch Klein Unternehmer\*innen die Chance, ihre Ware bekannt zu machen. (vgl. Arbeitskreis Leerstandsmanagement 2014)

### 4. Errichtung eines interkommunalen Bürger\*innenzentrums

Im Fokus beim Errichten von Bürger\*innenzentren steht das Revitalisieren von ortsbildprägenden Gebäudeleerständen, die sich im Ortskern einer Gemeinde befinden. Ein weiterer Schwerpunkt bei dem Konzept ist es, verschiedenste Vereine oder Träger zusammenzufügen, damit sich die Bürger\*innen an einem Ort treffen können. In der Stadt Hofheim (Deutschland) wurde z.B. ein ehemaliges Finanzamt als interkommunales und multifunktionales Bürger\*innenzentrum mit Tourismusbüro, Senior\*innenbetreuung, Stadtbücherei, Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen umfunktionierte. (vgl. Allianz Hofheimer Land 2017)

In einem anderen Konzept in Mechenried (Deutschland) wurde ein Kindergarten an ein Bürgerhaus mit Verbindungskonstruktion angebaut. Das Bürgerhaus umfasste z.B. im Erdgeschoss eine Arztpraxis und im Obergeschoss einen Versammlungsraum und weitere Betreuungsangebote. Bei der Zusammenlegung der beiden Einrichtungen (Bürgerhaus und Kindergarten) wurden Bau- und Betriebskostensparnisse in Bezug auf das gemeinsame Benutzen der Funktionsräume (Toiletten, Heizung, Küche) berücksichtigt. (vgl. Allianz Hofheimer Land 2017)

### **5. Konzept für ein Gemeinwesenzentrum mit integrierter Gesundheitsversorgung**

Konzepte für ein Gemeinwesenzentrum mit integrierter Gesundheitsversorgung können gerade in ländlichen Gebieten ein guter Ansatzpunkt sein, da die gesundheitliche Versorgung am Land meist nicht nachhaltig gegeben ist. Ziel ist es, Bürger\*innen mit psychosozialen Hilfebedarf adäquat zu versorgen, über- bzw. fehlbeanspruchte Systeme der Gesundheitsversorgung (Krankenhäuser, Ärzt\*innen, Pflegeeinrichtungen) zu entlasten und bestehende Hilfesysteme zu stärken und zu integrieren. Die Versorgung soll bei diesem Ansatz im Sinne eines erweiterten Gesundheitsbegriffs durch ein interprofessionelles Team erbracht werden.

Mit dieser Themenstellung befasste sich das Fachhochschul-Forschungsprojekt GeSo Orth<sup>4</sup> (Orth an der Donau, Niederösterreich). Das dabei entwickelte partizipative Konzept betrachtete sowohl die medizinische Versorgung, als auch soziale Angebote sowie Möglichkeiten der Selbstorganisation und Eigenaktivität der Bürger\*innen. Den Gemeindevertreter\*innen, dem Gemeindefachbereich „Ärztzentrum/Rettungsdienst“ und Interessenspartner\*innen aus dem lokalen und regionalen Sozial- und Gesundheitswesen kam in der Entwicklung des Konzepts eine tragende Rolle zu. (vgl. GeSo Orth)

### **6. Ansiedlung von Gruppen, die einen nachhaltigen Lebensstil umsetzen wollen**

Erkennbar ist auch der Trend einiger junger Menschen, die sich am Land niederlassen und dort ein nachhaltiges Leben führen möchten. So auch eine Gruppe von 25 jungen Menschen, die sich in Gutenstein (Niederösterreich) niedergelassen hat, und dort das Projekt „Dorf“ initiierte. Vorerst wurde das leerstehende Gasthaus Gutensteinerhof als Zentrum des Dorfes angemietet, um produktiv dort an den Plänen zu arbeiten. Die jungen Leute sind bestrebt einen Gastronomiebetrieb, Seminarzentrum, kleines Hotel, Co-Working-Space zum Mieten, Shop für regionale Produkte und einen Landwirtschaftsbetrieb für die Selbstversorgung aufzubauen. (vgl. Kurier 2018)

Zudem ist ein immer stärkeres Interesse an unterschiedlichen Formen gemeinschaftlichen Wohnens sowohl am Land als auch in der Stadt wahrnehmbar. Ein Beispiel aus Götz (Deutschland) zeigt eine Gruppe an jungen Erwachsenen mit Kindern, die aufs Land ziehen möchten und dort das gemeinschaftliche Wohnen und auch das Feiern von Festen und anderen Aktivitäten vollziehen. (vgl. Cohousing 2017) Ein anderes Beispiel aus der Vorstadt Breitensee (Wien) verfolgt das gemeinschaftliche Konzept ebenfalls und nützt die Vorteile einer Gemeinschaft, wie z.B. die gemeinschaftliche Kinderbetreuung, die zahlreichen Aktivitäten unter einem Dach, das gemeinsame Einkaufen im Rahmen einer Food Coop, das Konzept des

---

<sup>4</sup> [www.gemeinwesenzentrum.at](http://www.gemeinwesenzentrum.at)

Care-Sharings, die Nutzung von gemeinschaftlichen Freiflächen. (vgl. Tipi – Magazin für Familie 2017). Viele weitere Projekte, sowie diverse bauliche und sonstige Aspekte gemeinschaftlichen Wohnens werden von der Initiative „Gemeinsam bauen und wohnen“ gebündelt.<sup>5</sup>

### **7. Umsiedlung von Bewohner\*innen**

Eine andere Art und Weise wie mit Leerstandsreduzierung umgegangen werden kann, zeigt ein Beispiel aus Eisenerz (Steiermark). Dort gab es im Jahre 2005 einen massiven Leerstand von ca. 700 Immobilien. Aus dem Grund wurde ein Konzept zur Verbesserung der Immobiliensituation und ein Abriss- und Rückbauprogramm erstellt. Der zentrale Faktor bei diesem Konzept lag darin, dass Bewohner\*innen aus entlegenen und benachteiligten Stadtteilen in sanierte Wohnungen in zentraler Lage übersiedelt wurden. Das Ziel war, die Altstadt und den Wohnungsmarkt zu stärken und stabilisieren bzw. die Strukturen in den Randgebieten aufzulassen. Tatsächlich abgerissen wurden nur einige wenige Gebäude. (vgl. Leerstandskonferenz 2011)

### **8. Wohn- und Lebensraum für Migrant\*innen schaffen**

Die deutsche Stadt Altena hatte innerhalb weniger Jahrzehnte einen massiven Rückgang der Einwohner\*innenzahl zu verzeichnen. Daraufhin äußerte die Stadtregierung aktiv den Wunsch, mehr Migrant\*innen zugeteilt zu bekommen als es der Verteilungsschlüssel vorsah. Engagement und gute Konzepte machten es möglich, dass die Häuser von Migrant\*innen gemeinsam mit Architekt\*innen und Handwerker\*innen für die Nutzung umgebaut wurden. (vgl. Leerstandskonferenz 2016)

### **9. Aktivierung von Regionen durch Kulturangebote**

Eine weitere Form, um eine Region aufzuwerten, kann eine Aktivierung durch Kulturangebote sein. Die Möglichkeiten reichen hier von Konzerten, Ausstellungen und Museen bis hin zu Festivals.

Ein Beispiel aus Blaibach (Deutschland) zeigt, dass ein Neubau eines Konzerthauses mit außergewöhnlicher Akustik letztendlich die Übernachtungszahlen der Gemeinde erheblich erhöhte. Zudem wurden in Blaibach einige andere Sanierungen z.B. am Rathaus und einem ehemaligen Bauernhaus, das zu einem Krämerladen umgebaut wurde, vorgenommen (vgl. Leerstandskonferenz 2016)

Eine weitere gängige Vorgangsweise liegt darin, Raum für Künstler\*innen zu schaffen, um die Kunst mehr in den Vordergrund zu bringen. In Eisenkappel-Vellach in Kärnten hatten die örtliche Galerie und der Leerstand des Hotels Obir zeitgleich 10-jähriges Jubiläum. Dies führte zu einem Ausstellungskonzept, im Zuge dessen alle Zimmer an Künstler\*innen vergeben wurden. Die Besitzer stellten das Hotel dafür zur Verfügung. (vgl. Leerstandskonferenz 2016)

In Amsterdam wurden im Projekt „Brutplätze“ junge Künstler\*innen und kreative Menschen aus verschiedenen Bereichen gefördert. Zentrale Aufgabe war es, in einer Gruppe gemeinsam an einem Revitalisierungsplan für eine 20.000 m<sup>2</sup> Fläche zu arbeiten. Das Endprodukt war eine Reihe von verschiedensten kreativen Räumen, wie z.B. Studios, Ateliers, Theaterräume, Skaterparks usw., die von 250 Künstler\*innen organisiert wurde. (Technische Universität Wien 2013)

---

<sup>5</sup> <https://www.inigbw.org/>

### **10. Geschichte über die Leere**

Eine weitere Möglichkeit um das Thema Leerstand in den Vordergrund zu bringen ist es z.B. Bilder oder Geschichten über leerstehende historisch interessante Gebäude zu sammeln und diese genauer aufzuarbeiten und zu präsentieren oder auszustellen. Die leerstehenden Gebäude selbst können auch als Ausstellungsort für ihre eigene Geschichte dienen. Dabei könnten die Innenräume möglichst wie vorgefunden möbliert und mit historischen Bildern und weiteren Sammelstücken gestaltet werden. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

Eine Herangehensweise des Projektteams Leerstandsoffensive (Deutschland) war, dass Bürger\*innen, Besitzer\*innen (von leerstehenden Gebäuden) und der/die jeweilige/r Bürgermeister\*in einem Zeitungsaufwurf aufgefordert waren Bilder und Geschichten über leerstehende historisch interessante Gebäude einzusenden. Die Einsendungen wurden in regionalen Medien in regelmäßigen Abständen veröffentlicht. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

### **11. Jugend belebt Ortskern**

Bei dieser Idee lag der Fokus speziell auf Jugendlichen, die Raum bekommen sollten, um sich mit ihrer Heimat zu identifizieren. Dafür sollte ein leerstehendes Objekt von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, um den Ort durch die junge Generation zu beleben. Bei Ausbau und der Gestaltung ist die aktive Mitwirkung der Jugendlichen selbst entscheidend. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

So wurde z.B. in Zürich z.B. eine Raumvermittlung speziell für Jugendliche umgesetzt, damit Jugendliche Raum für ihre Freizeit und Hobbynutzung haben, und um das soziale Zusammentreffen zu fördern. (vgl. Technische Universität Wien 2013)

### **12. Tradition leben**

Ein anderer Ansatz liegt in der bewussten Wiederbelebung einer früheren Tradition, um dabei auch den historischen Nutzen eines meist ortsprägenden Gebäudes, das in der Vergangenheit einen speziellen Zweck hatte, wieder ins Leben zu rufen. Der Fokus liegt dabei auf den weggefallenen Nutzen, denn dieser wird dabei so weit modifiziert, dass ein Angebot, angepasst an die aktuelle Nachfrage und den modernen Ansprüchen, entwickelt werden kann. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

In Eslarn (Deutschland) ist es dem Projektteam der Leerstandsoffensive dabei gelungen ein neues Nutzungskonzept für die leerstehende Malztenne neben einem aktiven Brauhaus zu entwickeln. In einem ersten Schritt wurde daran gearbeitet, dass das bestehende Wissen der Brautradition dieser Region sich dort wiederfinden lässt, indem die Bedarfe der Brauer in die bauliche Umnutzung der Malztenne eingeflossen sind. Letztendlich entstand ein „Aktivmuseum“ mit Ausschank des Bieres der Region. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

### **13. Alternatives Wohnen für Senior\*innen**

Den Fokus auf die Zielgruppe der Senior\*innen zu legen, ist ein weiterer Ansatzpunkt. Dabei geht es darum, in leerstehenden Gebäuden Wohnraum für ältere Menschen zu schaffen. Idealerweise sollten die Bewohner\*innen in der Nähe ihres bisherigen, gewohnten Umfeldes bleiben können. Die Lage für eine Senior\*innen-Wohngemeinschaft soll dabei zentral und die Immobilie sollte barrierefrei umbaufähig sein.

Angebote, wie ein barrierefreies Café und andere Angebote, die an die Zielgruppe angepasst sind, könnten in die Wohnanlage integriert werden. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

Durch die Projektgruppe Leerstandsoffensive (Deutschland) erfolgte in Teunz und Winklarn eine Bedarfsermittlung hinsichtlich des Wohnens für Senior\*innen. In beiden Orten wurde die gegebene Versorgungsstruktur überprüft, um einen passenden Standort ausfindig zu machen. An beiden Standorten wurden gute Bedingungen wie gastronomische Einrichtungen, Lebensmittelversorgung und Allgemeinmedizinische Versorgung gefunden. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

#### **14. Pilger\*innen Herberge**

Die Idee der Pilger\*innen Herberge ist es, ein leerstehendes Gebäude, das sich entlang einer Wanderroute befindet, zu einer Pilgerherberge umzufunktionieren. Die Übernachtungsmöglichkeit soll zu einem geringen Preis pro Nacht verfügbar sein. Der neugeschaffene Betrieb kann u.a. mit ehrenamtlichen Senior\*innen oder begeisterten Wanderfreund\*innen in Zusammenarbeit mit der örtlichen Gastronomie geführt werden. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

Das Projektteam der Leerstandsoffensive (Deutschland) konnte den Bedarf an einer Pilgerherberge entlang des Jakobswegs erkennen und versuchte die Idee in Eslarn und Teunz umzusetzen. Nach einer Immobiliensuche konnten zwei Gebäude in den Ortskernen der am Jakobsweg liegenden Gemeinden gefunden werden. Auch zwei Betreiber aus Eslarn und Teunz konnten für die Gastronomie gewonnen werden. Der Fokus war darauf gerichtet, dass die neuen Unterkünfte für Pilger\*innen nicht als Konkurrenz sondern als Ergänzung des bestehenden Beherbergungsangebots etabliert wurden. (vgl. Leerstandsoffensive 2011)

### 5.2.3. Maßnahmen und Thesen

Auf Basis der Recherchearbeit entstanden die folgenden konkreten Thesen:

1. Gute Infrastruktur und belebte Orte fördern Zuzug und unterstützen Leerstandsreduzierung.
2. Natur und Landschaft sind ganz wichtige Aspekte für die Attraktivität und die Verbundenheit mit der Region.
3. Gute Kommunikation und deren Förderung tragen dazu bei, dass sich die Menschen in den Gemeinden noch wohler fühlen.
4. Gute Information und Transparenz der Entscheidungsträger\*innen zu ihren Plänen und Tätigkeiten ist für gute Aufnahme und ein Mittragen durch die Bevölkerung hilfreich.
5. Verbesserung der Mobilität und öffentlicher Verkehrsangebote, auch in alternativer Form, sind wichtig, um Menschen zu halten.
6. Um leerstehende Gebäude gut zu nutzen und neue Bewohner\*innen auch zum Bleiben anzuziehen, braucht es innovative Initiativen und Ansätze, Lust am Neuen und am Experimentieren und Mut auch für Noch-Nie-Dagewesenes.
7. Digitalisierung als Chance auf „Büro“arbeit außerhalb eines klassischen Büros nutzen: zu Hause, in gemeinsamen „Co-Working“-Räumen und an anderen Orten arbeiten.

### 5.3. Projektentwicklung in der Zukunftswerkstatt

Am 15.2.2019 fand in der Gemeinde Martinsberg mit 59 Teilnehmer\*innen die Zukunftswerkstatt zur Projektentwicklung Waldviertler Kernland statt. Dabei wurde zu Beginn der bisherige, sowie künftig geplante Forschungsweg und die verschiedensten Forschungsmethoden u.a. die Zukunftswerkstatt erklärt. Im Anschluss wurden die bisherigen Rechercheergebnisse in Bezug auf die Orte der Begegnung und die Kurzinterviews der Co-Forscher\*innen präsentiert.

Im nächsten Schritt wurden 14 gute Beispiele aus der Praxis, die einen Fokus auf Leerstandsreduzierung haben, kurz beschrieben. Bei den angeführten guten Beispielen ging es darum, den Teilnehmer\*innen unterschiedlichste Möglichkeiten und Varianten aufzuzeigen, wie der Leerstand kreativ neu lebt und Gemeinschaft gefördert werden könnte. Diese verschiedensten Anregungen sollten zugleich Inspiration für die Entwicklung von „zukünftigen“ Projektideen für das Waldviertler Kernland liefern.

#### 5.3.1. Visionsentwicklungs-Phase

In der nächsten Phase ging es darum, dass Visionen, Ideen oder auch gänzlich undenkbbare Vorschläge skizziert und gesammelt werden sollten, um einen Pool an Ideen zu entwickeln. Es bildeten sich 9 Tischgruppen, die sich intensiv am Überlegen und Skizzieren von möglichen Projektideen beschäftigten.

Die derart generierten Ideen konnten in 8 Themenbereiche zusammengefasst werden:

#### **Gesundheit, Freizeit, Sport und Wellness**

- Belegung von Sport und Trendsportarten im Waldviertler Kernland.  
Dabei wurde konkret an ein Sportartenmixangebot durch u.a. Kletterwände, Hochseilgarten, Wintersporthalle/Skihalle, Wolfswanderungen und Fitnesszentren gedacht, die gleichzeitig auch für den Tourismus eine Attraktion wären.
- Gesundheit in den Fokus rücken.  
Eine empfangsfreie Oase für gestresste und belastete Menschen könnte geschaffen werden. Oder ein Gesundheitszentrum mit verschiedensten Angeboten für den Körper, Seele und Geist eingerichtet. Dabei sollte die Kombination Wellness & Natur gut zum Ausdruck kommen.
- Ein Bett im Waldviertel anbieten und dabei den ungestörten, gesunden Schlaf im ruhigen Waldviertel in den Fokus nehmen.
- Schaffung eines Ärztezentrums, um dem Wegfall von Allgemeinmediziner\*innen am Land entgegenzuwirken.

#### **Wohnen**

- Ein Schloss (in Albrechtsberg) zu einer Seniorenresidenz (oder Wellnesshotel) umfunktionieren.
- Eine Senior\*innen-WG in Kooperation mit einem Dienstleistungserbringer, der die Pflege- und Betreuungstätigkeiten abdecken sollte, schaffen.

Ein leerstehender Bauernhof könnte dabei z.B. gut umfunktioniert werden. Der Fokus soll dabei auf eine hohe Lebensqualität im Alter gelegt werden.

- Generationsübergreifendes Wohnen in den Fokus nehmen.  
Die Jugend soll dabei auch gut inkludiert werden.
- Ein neues Dorf entstehen lassen.  
Konkret gab es die Idee, ein Holzbau-Dorf mit dem Namen Gallier-Dorf zu errichten.

### **Jugend**

- Plätze für die Jugend schaffen  
Jugendliche sollten in Zukunft mehr in die Planung miteinbezogen werden, damit man die Jugend mehr in der Region halten kann. Dabei sollten sich auch die bestehenden Vereine noch stärker für Jugendliche engagieren.
- Eine weitere Idee war es, neue Wohnformen speziell für die Jugend zu schaffen, um die Jugend am Land halten zu können.

### **Arbeit**

- Start Ups in der Region ansiedeln.  
Start Ups könnten z.B. zu kostengünstigen Mietpreisen sich in ein leerstehendes Gebäude für eine gewisse Zeit einmieten und dabei die Region mit Arbeitsplätzen aufwerten. Als Auflage wäre angedacht gewesen, dass jemand aus der Region eine Anstellung bekommen sollte.
- Co-Working-Places andenken  
Dabei war der Gedanke damit verbunden, dass durch die digitale Welt mehr und mehr das Homeworking ein Thema wird, und somit das Waldviertler Kernland für diese Art des Arbeitens genügend Raum hätte. Auch als Außenstellen für gewisse Firmen oder Hochschulen könnte die Region attraktiv sein.  
Die Umwandlung eines Schlosses in einen Wohn-/Arbeits-/Dienstleistungs-Komplex. In dem Komplex könnten Wohneinheiten, verschiedenste Firmen, Gesundheitseinrichtungen, Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie und viele andere Bereiche vereint werden und einen interkommunalen Treffpunkt bilden.
- Stallungen für Gewerbebetriebe adaptieren.
- Green-Care-Höfe mit einem Energie-Auftank-Gedanken in den Fokus nehmen.

### **Infrastruktur**

- Die ehemalige Bahnlinie wiederbeleben.  
Dabei dachte man an ein Rad-Netz bzw. einen Bewegungsbereich abseits des Straßen-Verkehrsnetzte (auch für den Winter z.B. Langlaufloipe). Entlang der Strecke sollten verschiedensten Stationen oder Meilen bestehen wie z.B. Kunstmeile, Kräutermeile, Sportmeile, Genussmeile, Gesundheitsmeile. Diese Stationen könnten z.B. von den Einheimischen und den ansässigen Vereinen betreut werden. Die Wiederbelebung der Bahnlinie könnte auch den Tourismus fördern.
- Bauernladen, Selbstversorgerzentren oder einen Großmarkt aufbauen.

Hierbei sollten alle regionalen Produkte, die in der Gemeinde produziert werden, angeboten werden, was auch zu einer gemeinsamen Vermarktung der Region führen würde.

- Neue Verkehrsverbindungen fördern und auszubauen.
- Bessere Vermarktung der Region z.B.: Schnuppertag im Waldviertel

### **Kreatives**

- Eine Gemeinschaftswerkstatt aufbauen
- Die Gemeinschaft mit gezielten Aktivitäten fördern  
Gemeinsames „Gartln“ oder „gsundes Kochen“ könnte dabei ein Fokus sein.
- Eine Kreativwerkstatt oder Ideenwerkstatt für die Kunst entstehen lassen.  
Die Kunst sollte für Jung und Alt in einem leerstehenden Gebäude wiederbelebt werden.

### **Kommunikation**

- Singles als Zielgruppe in den Fokus nehmen.  
Dabei wurde an eine Partnerbörse für die Zielgruppe der „Geschiedenen“ bzw. eine Partnerbörse für Junggesell\*innen gedacht.
- Kommunikationsplattform für die verschiedensten Events, Kultur und Sportveranstaltungen  
Eine bessere Terminkoordination für die verschiedensten Veranstaltungen sollte damit bewirkt werden.

### **Förderungen**

- Alte Höfe abreißen und/ oder neue Höfe bauen.  
Dabei war auch der Gedanke, das Zuschusssystem zu hinterfragen oder auch zu verändern, um Anreize dafür zu bieten.
- Revitalisierungsförderung für alte, leerstehende Häuser.
- Neubauoffensive starten.  
Kostenloses Abtragen von alten Gebäuden soll dabei zum größten Teil gefördert werden.
- Mobilisierung der Leerstände stärker betreiben.

### 5.3.2. Ideenkonkretisierungs-Phase

Aus der Vielzahl an Visionen wurden schließlich die folgenden 12 konkreten Ideen entwickelt.

1. Partnerbörse – eine Gemeinde sucht Frau/Mann
2. Wellnessoase (inkl. ein Bett im Waldviertel)
3. Gesunde Gemeinde – Umwelt, Sport, Gesundheit
4. Wiederbelebung der Bahnlinie
5. Gallier Dorf - Wohnen unter Gleichgesinnten mit Selbstversorgungsprinzip
6. Mobilisierung von leerstehenden Immobilien
7. Immobilienverwertungs-Genossenschaft (KIV)
8. Ärzt\*innenzentrum
9. Neubauoffensive
10. Stärkung der Verkehrsanbindung
11. Jugendeinrichtung
12. Regionaler Laden zum gemeinschaftlichen Vermarkten

### 5.3.3. Projektkonkretisierung

Die Aufgabenstellung der letzten Phase war es, sich auf eine konkrete Projektidee und deren konkrete Umsetzung in den nächsten 12 Monaten zu konzentrieren.

8 konkrete Projektideen, die wie folgt ausformuliert und näher beschrieben wurden, entstanden daraus.

#### **1 Wiederbelebung der Bahnlinie**

Die ehemalige Bahnlinie würde die Region wieder verbinden.

Angedacht wären dabei folgende Punkte:

1. ein Radweg für verschiedenste Fortbewegungsarten (wie z.B. Radfahrer\*innen, Wanderer\*innen, Skater\*innen, Langläufer\*innen, Walker\*innen, etc. mit Radverleih und ev. ein Trainingsgelände für Biathlon)
2. Schaffung von Infrastruktur entlang der Linie und Verlegung von Glasfaserkabeln
3. Meilensteine involvieren (wie z.B. Genussmeile, Kunstmeile, Kräutermeile, etc.)
4. Konzerte entlang der Strecke veranstalten (z.B.: Festival „laung zaht Festival“, verschiedene musikalische Stilrichtungen)
5. Infopoints mit Werbung für Ausflugsziele in der Umgebung
6. Erwerb des Grundes durch z.B. die Gemeinde oder die Region

Das Projekt wäre ...

1. eine Attraktion für den Tourismus
2. ein verbindendes Projekt mit Bürger\*innenbeteiligung (mehrere sind für das Betreiben der „Stationen“ zuständig)
3. eine gute Möglichkeit, die anliegenden Gemeinden (und auch die nicht direkt anliegenden Gemeinden) zu involvieren

*Einberufer\*in: Gabi Walter*

*Mitwirkende: Cornelia Juster, Herta Bauer, Benedikt Haider, Peter W., Walter Fürst, Franz Hofbauer, Erwin von Dijk, Michaela Klamert, [info@walter-fuerst.at](mailto:info@walter-fuerst.at), [corneliajuster@aon.at](mailto:corneliajuster@aon.at), [michaela@elektro-klamert.at](mailto:michaela@elektro-klamert.at), [gabi@waltergrafik.at](mailto:gabi@waltergrafik.at)*

## 2 Partnerbörse – Partner aus der Region

Eine Gemeinde sucht Frauen und Männer

Angedacht wäre Folgendes:

1. den Zuzug durch die Liebe zu forcieren. Denn wenn man die Singles nicht fördert, dann entstehen immer mehr leerstehende Häuser.
2. Veranstaltungen im Kernland für Singles wie z.B. Wandertage, Tanzabende, etc. organisieren
3. Werbung im öffentlichen Bereich zu betreiben

Einberufer\*in: Höchtl Birgit – [b.hoechtl@aon.at](mailto:b.hoechtl@aon.at)

Mitwirkende: Johann Möllner | [moellner@poelle.at](mailto:moellner@poelle.at) , Steindl Christian | [ch.steindl@aon.at](mailto:ch.steindl@aon.at), Trauner Herbert, Wagesreither Franz, Walter Doris, Wagner

## 3 KIV (Kernland Immobilien Verwaltungs-Genossenschaft) heute schon gekivt?

Angedacht wären folgende Punkte:

1. Die Suche von Anleger\*innen und dadurch gute Erträge für die Region liefern. Ziel: 300 Anleger\*innen aus der Region zu finden.
2. Die Verfügbarkeit von Immobilien zu sichten
3. Ankauf von Objekten
4. Banken ins „Boot“ zu holen (ca. 1,5 Mrd)

Einberufer\*in: Robert Hafner & Sepp Wallenberger,

Mitwirkende: Harald Standl, Benno Sulzberger, Mathias Wania, Julius Koppensteiner

#### 4 Verkehrsanbindung stärken

Die Verkehrsanbindung betrifft jede und jeden. Egal ob es ums Einkaufen, in die Stadt fahren oder entspanntes Reisen geht.

Angedacht wäre Folgendes:

1. Schnellverkehrsverbindung zur Autobahnbrücke in Pöchlarn
2. Ausbau von Steigungsstrecken in 3 Spuren
3. Ortsumfahrungen mitberücksichtigen
4. spezielle Anbindung (bzw. innovative Möglichkeit) zwischen Albrechtsberg und Gföhl

*Mitwirkende: Paul Kirchberger, Dieter Holzer, Laher Reinhard, Gabriele Führer, Gerhard Blabensteiner, Christine Martin, Angela Fichtinger, Friedrich Fürst, Christoph, Zottl, Walter Kramister, Andreas Groß, Andreas Lackner, [office@dieterholzer.at](mailto:office@dieterholzer.at), [biohof\\_stieger@gmx.at](mailto:biohof_stieger@gmx.at),*

#### 5 Freizeitzentrum für die Jugend

Die Jugend ist die Zukunft, aus dem Grund muss die Jugend stark in den Fokus rücken und mit Jugendlichen gemeinsam geplant werden.

Angedacht wären folgende Punkte:

1. Die Jugend in die Planung involvieren, z.B. einladen in Selbstverantwortung ein Gebäude zu gestalten, Sport & Aktivitäten zu fördern
2. Die Selbstverantwortung der Jugend fördern
3. Bereitstellung eines Gebäudes durch die Gemeinde für ein Freizeitzentrum
4. Ausgestaltung des Zentrums durch die Jugend selbst
5. Sport und Aktivitäten sollen gefördert werden z.B. Kochnische, Wuzler, Tischtennistisch, Heimkino, Bastelraum, Sportraum & Garten

*Mitwirkende: Bianca Fuchs | [bianca.fuchs@hotmail.com](mailto:bianca.fuchs@hotmail.com), Claudia Stöcklhuber, Christa Jager, Monika Mach, Veronika Deisenberger, Hans Gloßner, Josef Fasching, Hermine Fasching, Erwin Bauer*

## 6 Regionaler Laden

Regionaler Laden und „Werkstätte“ (landwirtschaftliche Produkte, Handwerk, Pflanzen etc.)

Angedacht wären folgende Punkte:

1. Verlässlichkeit in Bezug auf Samstag-Markt mit ländlichen Produkten und Handwerkskunst generieren
2. eine gemeinsame Werkstatt schaffen, um gemeinsam zu arbeiten wie z.B.: Malen, Kerzen gießen, Besen binden, etc.
3. Ein Gebäude dafür zu finden bzw. zu sanieren z.B. Loidl Kaufhaus in Bad Traunstein (langjähriger Gebäudeleerstand mitten im Ort)
4. Einen geeigneten Namen zu finden wie z.B.: Marktplatzl, Werkstatt Kreativ-Ideen-Produkte
5. Themenschwerpunkte über das Jahr zu finden wie z.B. Adventmarkt, Pflanzenmarkt, Flohmarkt, Kunsthandwerksmarkt

Das Projekt wäre ...

1. eine Möglichkeit regionale Produkte gemeinsam zu vermarkten
2. eine gute Variante, um gemeinsam zu arbeiten bzw. handwerkliche Fähigkeiten mit anderen Personen zu „teilen“. Es wäre ein Lernen von Jung und Alt bzw. lernen voneinander und miteinander.

Einbringer\*in: Theresa Haider | [theresia.haider@aon.at](mailto:theresia.haider@aon.at)

Mitwirkende: Martina und Gottfried Lackner | [lackner111@aon.at](mailto:lackner111@aon.at)

## 7 Gallier Dorf - weil der Mensch mehr zählt

Weil der Mensch mehr zählt als alles andere! Ohne Menschen gibt es keinen Staat, ohne unsere Wertschöpfung keine Wirtschaft, nichts Soziales!

Angedacht wären folgende Punkte:

1. Das Wohnen unter Gleichgesinnten in einer kleinen Dorfgemeinschaft zu fördern
2. Gegenseitige Unterstützung der „DorfbewohnerInnen“ herzustellen

3. Selbstversorgerbasis herzustellen, d.h. jede Person gibt einen Teil des Einkommens für die Dorfgemeinschaft

4. Einen Gemeinschaftsraum für Treffen und kreatives Werken zu schaffen.

Einbringer\*in: Nadja Willim: [nadja.willim108@gmail.com](mailto:nadja.willim108@gmail.com)

### 8 Gesunde Gemeinde

Angedacht wäre Folgendes:

1. Leerstände zu reduzieren
2. Fitness, Ernährung, Wellness und Bewegung zu kombinieren
3. auf Entschleunigung zu fokussieren, z.B. Bett im Waldviertel
4. weitere Angebote inkludieren, wie z.B. Radverleih inkl. E Mobilität
5. Gemeinden zu verbinden z.B. durch Radwege/Loipen
6. Verschiedene Angebote und Events zu veranstalten >> Alleinstellungsmerkmal erlangen
7. Ein zentrales Ärztezentrum zu schaffen.

Das Projekt wäre ein Zukunfts- und Wachstumsmarkt, der jede/n betrifft

Einberufer\*innen: Zmek Richard ([netwalker@gmx.at](mailto:netwalker@gmx.at)),

Mitwirkende: Fürst Andreas, Fertl Leopold, Stöcklhuber Claudia

#### 5.3.4. Mediales Interesse

Für die im Zuge der Zukunftswerkstatt entwickelten Projekte konnte auch mediales Interesse generiert werden. Einige der dabei entstandenen Medienartikel sind u.a. auf der Projektwebsite der FH St. Pölten nachzulesen:

<https://research.fhstp.ac.at/projekte/inklusion-von-zuzuegler-innen-und-leerstandsreduktion-im-waldviertler-kernland>

#### 5.3.5. Auswahl Pilotprojekte, Umsetzungsbewerbung und Plan-Änderung

Im Anschluss an die in der Zukunftswerkstatt entwickelten Projektideen erfolgte in Abstimmung von Kleinregionsvertreter\*innen und Mitarbeiter\*innen der FH St. Pölten eine Priorisierung der Projekte und die Planung deren bestmöglicher Umsetzung, zunächst in Form von Verbreitung der Ideen und damit

verbundener Versuche, die Bevölkerung mittels Infobrief zu motivieren, sich an deren Realisierung zu beteiligen.

Bereits damals entstand auch die Idee, in der Folge Leerstands-Besitzer\*innen zu befragen, wobei hier zunächst an deren Interesse zur Realisierung von Projekten gedacht wurde.

Trotz umfassender Bemühungen konnten hier keine entsprechenden Erfolge im Hinblick auf ein entsprechendes Interesse in der Bevölkerung erzielt werden.

Deshalb wurde im Rahmen der Projektsteuerung entschieden, anstelle der geplanten Evaluierung seitens FH, vertiefende Erhebungen zum Leerstand, besonders im Hinblick auf die Motivlage von Leerstands-Besitzer\*innen, umzusetzen.

#### 5.4. Vertiefende Erhebungen zum Leerstand

Um mehr über die Motive von Leerstandsbesitzer\*innen in Erfahrung zu bringen wurden im Herbst 2020 Telefoninterviews durchgeführt. Dafür wurde ein entsprechender Leitfaden erstellt, der Fokus der Befragung lag auf Hintergründen zum Besitz der Immobilie, deren Bedeutung für die Besitzer\*innen, Motive für den Leerstand und Pläne für dessen mögliche zukünftige Nutzung. Darüber hinaus wurde auch nach vorhandenem Problembewusstsein bezüglich Leerstand, sowie der Wahrnehmung der Initiative zur Leerstandsbelebung gefragt.

Insgesamt wurden 30 Objektbesitzer\*innen kontaktiert, mit 5 davon kam ein Interview zustande. Dabei konnten 4 Leerstandsbesitzer\*innen und 1 Käuferin befragt werden.

Die Interviews dauerten zwischen 8 und 37 Minuten und wurden im Anschluss systematisch mit Hilfe der Methode strukturgeleiteter Textanalyse (vgl. Auer-Voigtländer/Schmid 2017) ausgewertet.

##### 5.4.1. Ergebnisse der Befragungen

Auch wenn mit Blick auf die Zahl der telefonischen Befragungen kein Anspruch auf Repräsentativität gelegt werden kann, wurden darin doch exemplarisch einige zentrale Aspekte deutlich, die für weitere Überlegungen zur Leerstands-Nutzung herangezogen werden können.

#### Hintergründe zu den Immobilien

Die Immobilien der befragten Personen wurden durchwegs über ein Erbe erworben und standen zum Zeitpunkt der Befragung zwischen einem halben Jahr und 36 Jahren leer.

Für die weitere Nutzung gab es dabei zum Teil gar keine, zum Teil unausgesprochene Nachnutzungspläne, erhalten wurden die Gebäude u.a. aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wohn- bzw. Firmenort.

*“Es muss alles passen damit, (das Haus) steht zwischen den Firmengebäuden, das muss ordentlich und sauber sein” – Int. 1*

Andererseits wurde eine gewisse geographische Distanz als Verkaufsmotiv genannt.

*“Der Vater hat dort oben immer wieder weiter gebaut, als er gestorben ist, stand es fortan leer. Ich bin nur für Unterschriften hinauf gefahren” – Int. 4*

Der vorhandene Investitionsbedarf ist den Besitzer\*innen bewusst und wird teilweise als belastend empfunden.

Der persönlicher Bezug zu den Gebäuden ist höchst unterschiedlich.

### Leerstands-Motive

Als Motive für den Leerstand wurden negative Erfahrungen mit Mieter\*innen bzw. die Angst vor möglichen Problemen und Risiken mit Mieter\*innen genannt

*“[...] die bekommst du nicht mehr los. – Int. 3*

*„Und der Besitzer muss zahlen und für die Verbindlichkeiten aufkommen“ – Int. 3*

*„[...] keine Probleme mit unbekanntem Mietern bekommen“ – Int. 1*

Zu einem möglichen Verkauf wurden ambivalente Gefühle genannt, in einem Fall auch eine generell fehlende Bereitschaft zu verkaufen.

*„Die Mutter sagt zwar, das Haus hat keinen Wert, allerdings ist sie nicht bereit es zu verkaufen“ – Int. 2*

In einem anderen Fall wurde fehlende Zeit als Grund, sich mit einem möglichen Verkauf auseinanderzusetzen, genannt.

### Nutzungsoption Sozialer Zweck

Einer möglichen Nutzung für einen sozialen Zweck standen mehrere der Interviewpartner\*innen positiv gegenüber. Genannt wurden dabei Wohnraum für betreutes Wohnen bzw. günstiger Wohnraum für Junge oder anderer soziale Zwecke.

*“Wäre bereit auch nicht so viel zu verlangen, die eigenen Kosten sollen gedeckt werden, damit die jungen Menschen wieder Platz zum Wohnen bekommen” – Int. 3*

*“Wenn die Caritas oder andere an mich herangetreten wären, hätte ich mir überlegt es ihnen zu übergeben.“*

Auffallend ist dabei, dass hier auf eine Initiative von „außen“ bzw. auf aktives Zugehen seitens sozialer Organisationen gewartet wird.

### Unterstützung durch Gemeinden

Auf ihre Erwartungen gegenüber der Gemeinde angesprochen, erwähnten einige Interviewpartner\*innen das Gefühl, alleine gelassen zu werden bzw. den Wunsch nach starker Unterstützung und Verantwortungsübernahme.

*„Die Gemeinden müssen sich "etwas" überlegen. Man wird alleine gelassen als Besitzer mit allen Problemen“ – Int. 3*

*„Die Gemeinde müsste das alles übernehmen. Der Besitzer soll so wenig damit zu tun haben wie möglich.“ – Int. 3*

*“Wenn die Gemeinde Anreize setzt, ist es egal, wer dort wohnt. Hauptsache, es wird genutzt, und es besteht kein Risiko“ – Int. 3*

Hohe Erwartungen kamen dabei auch bezüglich des Einsatzes für die Inklusion von Zugezogenen zur Sprache.

*“Als fremde Person gehörst du nie dazu.“ – Int. 4*

*„[...] das liegt an den Bürgermeister mit ihren Pappenheimern zu sprechen. Als externe Person wirst du nicht ernst genommen, als außerirdisch betrachtet. – Int. 4*

### Leerstand und Herausforderungen

Hinsichtlich der problematischen Auswirkungen von Leerständen zeigte sich in den Interviews durchaus vorhandenes Problembewusstsein.

*“Es ist ein wichtiger Ansatz sich zu überlegen, wie zukünftig der steigende Anteil an leerstehenden Häusern und älteren Menschen gelöst werden kann, allerdings gibt es dazu auch noch keine Ideen.“  
- Int. 2*

Die bereits erfolgten und beworbenen Initiativen zur Nutzung von Leerstand waren nur teilweise bekannt, ein\*e Interviewpartner\*in äußerte explizit positives Feedback.

*„Ich kenne das Projekt, war auch einmal im GH Schrammel dabei – waren einige gute Ideen dabei, gut wenn man sich etwas für die Region überlegt“ – Int. 1*

#### 5.4.2. Schlussfolgerungen

Mit Blick auf die Ergebnisse der telefonischen Befragungen, aber auch die im Vorfeld recherchierten Best Practices zur Leerstandsbekämpfung, ergaben sich aus Sicht der Forschung u.a. folgende Schlussfolgerungen:

- Anknüpfen am Best-Practice Konzept “Wächterhaus”  
Dabei könnte den Erwartungen an aktives Engagement und eine stärkere Verantwortungsübernahme von Gemeinden entgegen gekommen werden, um so die Bereitschaft zur Nutzung zu stärken.
- Soziales Interesse aufgreifen  
Mit Blick auf zumindest teilweise Bereitschaft die Immobilie für soziale Nutzung zur Verfügung zu stellen, sofern es dafür aktive Vorschläge gibt, sollten weitere Überlegungen und konkrete Vorschläge für soziale Nutzung erarbeitet und vermittelt werden.
- Kommunikation verstärken und Inklusion vorantreiben  
Auch mit Blick auf die früheren Forschungsschritte und die, z.B. in den anfänglichen Kurzbefragungen positiv erwähnten, Kernbereiche guten Zusammenlebens gilt es, vielfältige Wege und Initiativen zu stärken, um Austausch, Beteiligung, Zusammenhalt zu fördern und Offenheit für und Inklusion von Zugezogenen zu ermöglichen.
- Mut zu neuen Wegen als Entscheidungsträger\*innen vorleben und unterstützen  
Mit Blick auf die einerseits positive Bewertung von innovativen Ideen und andererseits weniger vorhandene Bereitschaft diese eigenständig umzusetzen, scheint das Vorleben und Unterstützen von Innovationen von zentraler Bedeutung.
- Chancen der Digitalisierung nutzen  
Nicht zuletzt haben auch die Phasen des Corona-bedingten LockDowns die Chancen für neue – digital unterstützte – Arbeitsformen (Home Office, bzw. digitale Berufe) weiter verstärkt.

#### 5.4.3. Kommunikative Validierung mit lokalen Entscheidungsträger\*innen

Im Rahmen eines Online-Workshops am 19. Oktober 2020 wurden die Ergebnisse und Schlussfolgerungen der telefonischen Befragung von Leerstands-Besitzer\*innen bzw. einer –Käuferin mit lokalen Entscheidungsträger\*innen (Bürgermeister\*innen, Vizebürgermeister\*innen, Gemeinderät\*innen) aus mehreren Gemeinden diskutiert.

Im Gespräch zeigte sich dabei, dass der zukünftige Fokus auf Leerständen liegen muss, welche aus verschiedensten Gründen nicht verfügbar sind und deren Besitzer\*innen diese nicht verkaufen wollen. Bezüglich Leerständen, die zu kaufen sind, ist die Nachfrage in manchen Gemeinden größer als das Angebot. Vor allem in den letzten Monaten stieg die Nachfrage nach verfügbaren Objekten aufgrund der Corona-Pandemie.

Im Zuge der Diskussion wurden dabei folgende mögliche weitere Pilotprojekte zur Weiterverfolgung vorgeschlagen.

#### Pilotprojekt: Restaurierung und Vermietung durch Gemeinde/WKL

Im Anschluss an das deutsche „Wächterhausmodell“ könnte eine Pilot-Initiative entstehen, in deren Rahmen ein leerstehendes Objekt, das die Eigentümer\*innen nicht verkaufen möchten, durch die Gemeinde (oder eine Gemeinde nahe Plattform) restauriert und an Personen vermietet wird, die sich in der Gemeinde sozial engagieren. (Beispiel Feuerwehrhaus Zwettl). Dabei bleiben jedoch einige Fragen abzuklären, vom Mietrechtsgesetz und Möglichkeiten der Lösung des Mietvertrags bei Eigennutzungsanspruch über die rechtliche Absicherung, vor allem auch im Hinblick auf Ausfallhaftung, aber auch Fragen der Bauordnung und möglicher finanzieller Förderungen.

Dafür sollten seitens des WKL – in Form einer Arbeitsgruppe von 4-5 Personen – die genannten offenen Fragen geklärt werden, auch, welche Form die derartige Projekte tragende Initiative bzw. Plattform am besten haben sollte.

Die Gemeinden könnten dann konkrete Objekte identifizieren, die für dieses Pilotprojekt in Frage kommen, diese sollten im Ortskern liegen. Anhand eines konkreten Objektes sollte dann ein Konzept entwickelt werden, dabei könnte man sich an Best-Practice-Beispielen, u.a. auch am Projekt Stefansplatzlerl in OÖ<sup>6</sup> orientieren.

#### Idee der Aktivierung von leerstehenden „Stadeln“ durch ZIKK-Häuser

Eine weitere konkrete Umsetzungsmöglichkeit wurde in der Anwendung des ZIKK-Systems gesehen. Damit könnte auch bei nicht vorhandenem weiteren Bauland in bestehenden Stadeln Wohnraum geschaffen werden.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> <http://genossenschaft.stefansplatzlerl.at/>

<sup>7</sup> <https://www.zikk.at/>

Auch hier sind noch zahlreiche Abklärungen hinsichtlich Bauordnung und weiterer rechtlicher Fragen bzw. von Kostenfragen nötig. Vor allem eine erste Abklärung mit der Bauordnung auch in Bezug auf die Ergänzungsabgabe müsste erfolgen. Erst danach kann eine mögliche Weiterführung dieser Idee angedacht werden.

### 5.5. Resümee: Innovationskultur und Zusammenhalt weiter stärken

Mit Blick auf das Gesamtprojekt zeigen sich einige auf den ersten Blick paradox bzw. ambivalent erscheinende Phänomene, die aufzulösen wohl notwendig ist, um die Nutzung von Leerstand zukünftig entsprechend zu forcieren und Zuzug und Inklusion in der Region zu fördern.

#### Großen Ideenreichtum mit adäquater Unterstützung bei der Umsetzung verbinden

Mit Blick auf Beteiligung und Ideen, die im Zuge der Zukunftswerkstatt, aber auch bereits zuvor in Projekten d. WKL entwickelt wurden, ist das Vorhandensein eines großen Ideenreichtums sowohl bei Entscheidungsträger\*innen als auch in der interessierten Bevölkerung zu finden.

Umso überraschender war es dann, dass in der Folge das Interesse an der Umsetzung ausblieb. Ergebnisse der telefonischen Befragungen, auch wenn diese keinen repräsentativen Charakter haben, geben Anlass zur These, dass vor allem direkt betroffene Personen (= Leerstandsbesitzer\*innen) wohl stärkere Unterstützung bei der Umsetzung bzw. etwaigen Überlegungen dazu benötigen. Zumindest wurden hier teils sehr hohe Erwartungen an die Gemeinden geäußert. Gleichzeitig gab es Hinweise und Erfahrungen, dass – sollte ein Unterstützungsangebot zu sehr als Druck empfunden werden, dieses dann wieder negativ wirken könnten.

Hier wird es vermutlich zukünftig großes Fingerspitzengefühl und weitere Erprobungen, vielleicht auch Befragungen brauchen, um herauszufinden, welche Art der Unterstützung am besten ankommt. Vorzeigbare Pilotprojekte in geographischer Nähe könnten zusätzlich positiv wirken, in dem diese deutlich machen: „es funktioniert“. Mut zum Experimentieren, inklusive der damit verbundenen Gefahren des Scheiterns, wird auch weiterhin nötig sein.

#### Förderung von Partizipations- und Innovationskultur – auch durch Land und Bund

Mehr Förderprogramme für Innovationen im Bereich Leerstand sind nötig, auch für jene, die stärkeren Experimentcharakter haben und deren unmittelbarer Erfolg nicht garantiert werden kann. Kluge Förderprogramme, die mit entsprechender Begleitforschung verbunden sind, und explizit auf die Umsetzung von (für die Region) ganz neuen Ansätzen abzielen, könnten hier stark unterstützend wirken. Zugleich sollte die unmittelbare Beteiligung der (betroffenen) Bevölkerung an der Entwicklung derartiger Innovation verstärkt werden und damit auch ein Beitrag gegen etwaige Kontrollverlust-Ängste zu leisten. Dabei reicht – wie das vorliegende Projekt zeigte – die offene Einladung zur Beteiligung oft nicht, auch, weil eine entsprechende Beteiligungskultur in der österreichischen Bevölkerung noch nicht sehr stark

verankert ist. Investitionen in die Umsetzung von Bürgerbeteiligungsprojekten lohnen sich möglicherweise hier erst mittelfristig, steigern jedoch in vielen Fällen die Akzeptanz und tragen zu einer veränderten politischen Entscheidungskultur bei. (vgl. Allianz Vielfältige Demokratie 2016)

Besonders bewährt haben sich dabei auch sogenannte Bürger\*innen-Räte, die auf Zufallsauswahl basieren und somit auch jene Teile der Bevölkerung erreichen, die sich sonst (noch) eher weniger beteiligen. Unter anderem wurden im Land Vorarlberg mit diesem und anderen Teilnahmeverfahren beste Erfahrungen, auch hinsichtlich der Stärkung von Innovationskultur, gemacht. (vgl. Lederer 2020)

### Zusammenhalt und Soziales weiter stärken

Im besten Fall geht eine derartige Stärkung der Innovations- und Partizipationskultur Hand in Hand mit einer generellen weiteren Stärkung von Zusammenhalt und Sozialem. In vielen der im Projekt vorgenommenen Erhebungsschritten zeigte sich eine große Bedeutung von vorhandenem und weiter zu stärkendem sozialem Zusammenhalt für die befragten Personen. Bereits in den in der ersten Phase getätigten Kurzinterviews wurden hier Feste und Veranstaltungen und andere Aktivitäten, vor allem von Vereinen und Gemeinden, als zentral für den Zusammenhalt genannt, und es wurden Wünsche nach „mehr davon“ geäußert.

Abgesehen davon war im Rahmen des Projekts eine Unterrepräsentierung von jungen Menschen (an den Erhebungsschritten und mutmaßlich auch in anderen öffentlichen Aktivitäten), sowie auch von stärker von Exklusion betroffenen Gruppen (Menschen mit Behinderungen, psychischen Krankheiten, Erwerbsarbeitslose, Migrant\*innen) wahrnehmbar, der entgegenzuwirken auch notwendig für eine Stärkung des Zusammenhalts wirkt. Auch wenn die Aussagen der telefonisch Befragten nicht als repräsentativ angenommen werden können, so war doch auffallend, dass sich mehrere davon für die Nutzung ihres Hauses für einen sozialen Zweck aussprachen. Auch wenn (im Rahmen des Projekts mündlich mitgeteilte) Erfahrungen zeigen, dass eine Umsetzung einer derartigen Nutzung oft nicht ohne Widerstände vor sich geht, scheint hier doch ein weiterer wesentlicher Ansatzpunkt zu liegen, der natürlich begleitende Maßnahmen der Sensibilisierung, Information und Diskussion braucht. In diesem Zusammenhang ist die Stärkung – auch professioneller, sozialer Kompetenzen – auf Ebene von Politik und Verwaltung zu empfehlen. Derartige Expertisen könnten bzw. sollten zukünftig auf lokaler Ebene, gerade wenn es um Vermeidung von Leerstand und Inklusion von Zugezogenen bzw. Verhinderung von Abwanderung geht, gleiche Bedeutung bekommen, wie Kenntnisse der Bauordnung und andere rechtliche Expertisen.

### Geschärftes Problembewusstsein mit Lösungsfindung kombinieren

Weiter geschärft muss vermutlich auch das vorhandene Problembewusstsein werden. Auch wenn – und dies wurde u.a. in den telefonischen Befragungen, aber auch in Diskussionen der Zukunftswerkstatt

deutlich – Abwanderung und Leerstand durchaus als Problem gesehen werden, scheint die Dringlichkeit der Herausforderung nicht stark genug angekommen zu sein, jedenfalls nicht so stark, dass daraus ein tatsächlicher Handlungsimpuls entstehen würde. Hier findet sich also ein möglicher weiterer Ansatz für die Kommunikation zukünftiger innovativer Lösungsansätze, der – wie auch im Rahmen des Projekts wahrnehmbar – bereits von Akteur\*innen der Kleinregion Waldviertler Kernland eingesetzt wird und dessen Fortsetzung auch als Resümee dieses Projekts empfohlen werden kann. Auch wenn die angestrebten Veränderungsprozesse nicht immer von unmittelbarem Erfolg gekrönt werden, ist hier jedenfalls eine mittel- bis langfristige Wirkung erwartbar. Es kann damit empfohlen werden, den von den oben genannten Akteur\*innen – auch mit diesem Projekt – eingeschlagenen Weg konsequent und verstärkt weiter zu führen.

## Quellen

Allianz Hofheimer Land (2017) Schwerpunkte: Kooperationen, Innenentwicklung, Infrastruktur/  
Daseinsvorsorge, Überörtliche Beteiligung.

[https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/Praxis/Massnahmen/HofheimerLand/HofheimerLand\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/Praxis/Massnahmen/HofheimerLand/HofheimerLand_node.html) [10.12.2018]

Allianz Vielfältige Demokratie (2016): Grundlagen der Bürgerbeteiligung, Materialsammlung,  
zusammengestellt von Andreas Paust, Bertelsmann-Stiftung, [https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/Vielfaeltige\\_Demokratie\\_gestalten/Materialsammlung\\_Buergerbeteiligung.pdf](https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/Projekte/Vielfaeltige_Demokratie_gestalten/Materialsammlung_Buergerbeteiligung.pdf) [10.12.2020]

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Büro für Zukunftsfragen (Hrsg.), Arbter, Kerstin (2010):  
Handbuch Bürgerbeteiligung. Für Land und Gemeinden, Wien – Bregenz -  
<https://www.vorarlberg.at/pdf/handbuchbuergerbeteiligung.pdf> [10.12.2020]

Auer-Voigtländer, Katharina und Schmid, Tom (2017): Strukturgeleitete Textanalyse zur systematischen  
Arbeit mit umfangreichem qualitativen Datenmaterial, in: soziales\_kapital

Nr. 18 (2017) <http://www.soziales-kapital.at/index.php/sozialeskapital/article/viewFile/527/947.pdf>  
[10.12.2020]

Arbeitskreis Leerstandsmanagement Lippe (2014) Umgang mit Leerständen. Maßnahmenvorschläge für  
Kommunen, Erfahrungen und Empfehlungen des Leerstandsmanagements Lippe  
<https://leerstandsmanagement-lippe.de/wp-content/uploads/2014/12/Leerstand-Broschuere-net.pdf>  
[10.12.2018]

CoHousing (2017) Wohnen in Gemeinschaft in Götz. [www.cohousing-berlin.de/de/projekt/wohnen-gemeinschaft-goetz](http://www.cohousing-berlin.de/de/projekt/wohnen-gemeinschaft-goetz) [10.12.2018]

GeSo Orth: Forschungsprojekt Gemeinwesenzentrum Orth an der Donau.  
<http://www.gemeinwesenzentrum.at/wp/> [10.12.2018]

Kuckartz, Udo (2014): Mixed Methods. Methodologie, Forschungsdesigns und Analyseverfahren. Springer VS. Wiesbaden

Kurier (2018) Zurück aufs Land: Wir gründen ein Dorf <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/zurueck-aufs-land-wir-gruenden-ein-dorf/400333185> [10.12.2018]

Lederer, Michael (2020): Politik und Zufall. Wie es durch Bürger\*innenräte gelingt, Menschen zu aktivieren, in: Die Armutskonferenz (Hg.): Stimmen gegen Armut, Wien. [http://www.armutskonferenz.at/files/lederer\\_politik-und-zufall-buergerinnenraete\\_2020.pdf](http://www.armutskonferenz.at/files/lederer_politik-und-zufall-buergerinnenraete_2020.pdf) [10.12.2020]

Leerstandskonferenz (2011) Neue Perspektiven für leerstehende Bauten im ländlichen Raum. <http://www.leerstandskonferenz.at/2011/download.html> [10.12.2018]

Leerstandsoffensive (2011) Nutzungsideen für Leerstände. <http://www.leerstandsoffensive.eu/index.php?id=5> [10.12.2018]

Leerstandskonferenz (2015) Auslastung: Nicht genügend! Schulen und ihre ungenutzten, räumlichen Potenziale. <http://www.leerstandskonferenz.at/2015.html> [10.12.2018]

Leerstandskonferenz (2016) Zimmer frei! Regionen zwischen Tourismus & Leerstand. <http://www.leerstandskonferenz.at/2016.html> [10.12.2018]

Technische Universität Wien (2013) Perspektive Leerstand. Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008349.pdf> [10.12.2018]

Tipi – Magazin für Familie (2017) „Nicht nur gemeinsam wohnen, sondern leben“ [www.vorstadthaus.at/wir/interview-stephan-gruber](http://www.vorstadthaus.at/wir/interview-stephan-gruber) [10.12.2018]

## 6. Schlussfolgerungen aus allen Erhebungen

Bei allen durchgeführten Erhebungen wurden einige zentrale Aspekte deutlich, die für weitere Überlegungen zur Leerstands-Nutzung herangezogen wurden:

- **Bedarf an Nutzungsoptionen für Leerstände ohne Verkauf von zentraler Bedeutung:** Viele Eigentümer\*innen möchten ihre Leerstände nicht verkaufen, sondern für eine potenzielle, zukünftige Nutzung für die nächsten Generationen aufheben. Dennoch stehen sie einer Nutzung für einen bestimmten Zeitraum durchaus offen gegenüber.
- **Mangelnde Zeit und finanzielle Mittel für eine Sanierung baufälliger Objekte:** Viele Objekte stehen schon längere Zeit leer und sind baufällig und bedürfen einer umfassenden Sanierung. Für viele Eigentümer\*innen stellt dies eine große Belastung dar, da einerseits die notwendigen finanziellen Mittel fehlen und andererseits die Zeitressourcen nicht vorhanden sind.
- **Negative Erfahrungen mit Mieter\*innen:** Einige Eigentümer\*innen haben in der Vergangenheit ihre Leerstände bereits vermietet und dabei negative Erfahrungen mit Mieter\*innen gemacht.
- **Nutzungsoption sozialer Zweck:** Eine mögliche Nutzung für einen sozialen Zweck ist für Leerstandseigentümer\*innen oftmals eine spannende Möglichkeit. Beispiele hierfür sind Wohnraum für betreutes Wohnen bzw. günstiger Wohnraum für Junge oder andere soziale Zwecke.
- **Inklusion der Zuzügler:** Die Teilhabe am Vereinsleben ist zentral für eine gute Inklusion von Zugezogenen. Sind diese nicht bereits vor dem Zuzug aktiv in einem Verein tätig, sollte versucht werden, diese so rasch wie möglich in das Vereinsleben einzugliedern. Die Entwicklung von unterstützenden Maßnahmen für die Zugezogenen wie für die Vereinsverantwortlichen ist diesbezüglich anzuraten.

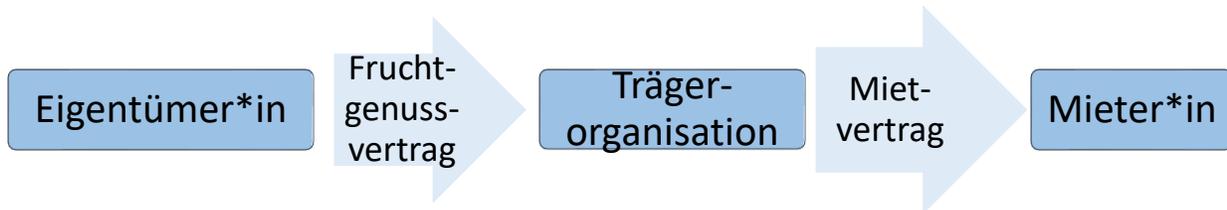
Aufbauend auf diesen Erkenntnissen wurden die in Kapitel 7 dargestellten Maßnahmen entwickelt.

## 7. Maßnahmenentwicklung

### 7.1. Faires Wohnen

Dabei werden leerstehende Objekte von einer gemeinnützigen Organisation/Firma über einen längeren Zeitraum im Rahmen eines Fruchtgenussvertrags kostenfrei von den Eigentümer\*innen angemietet. Diese Organisation/Firma renoviert das Objekt in einem vorher, mit einem/r Baumeister\*in festgesetzten und mit dem/der Eigentümer\*in abgesprochenen Rahmen. An der Höhe der Renovierungskosten orientiert sich die Dauer des Fruchtgenussvertrags. Danach bekommt der/die Eigentümer\*in wieder das Nutzungsrecht an dem sanierten Objekt und kann frei darüber verfügen.

Die sanierten Wohneinheiten werden von der gemeinnützigen Trägerorganisation kostengünstig an Personen vermietet, welche sich in der Region/Gemeinde auch sozial engagieren. Dazu wird ein Stundenmaß definiert, in dem sich die Personen in einem Verein oder einer gemeinnützigen Organisation ehrenamtlich engagieren.



Die rechtlichen Rahmenbedingungen wurden bereits abgeklärt, ein Finanzierungsplan erstellt und geeignete Pilotobjekte in den Gemeinden erhoben.

### 7.2. „Dating Plattform“ für Häuser

Es soll ein Web-Portal entwickelt werden, bei dem Personen, die Wohnraum suchen, Personen, die Wohnraum haben, kennenlernen und sich vernetzen können.

In den Vordergrund bei der Wohnungssuche werden bei diesem Portal nicht die Objekte, sondern die sozialen Beziehungen gestellt. Das gegenseitige Kennenlernen steht im Vordergrund, danach erst der potenzielle Wohnraum. Wer sind die Menschen, die in das Haus meiner Mutter ziehen? Passen die ins Dorf/in die Gemeinde? Bringe ich die auch wieder aus dem Objekt raus? Zahlen sie die Miete pünktlich?

Durch diesen Zugang sollen vor allem Ängste bei Eigentümer\*innen von Leerständen abgebaut werden. Sie haben die Möglichkeit in Ruhe Mieter\*innen zu finden, wo sie ein gutes Gefühl haben, dass diese passen könnten.

Durch die Wohn-Dating-Plattform haben die Besitzer\*innen solcher Objekte die Möglichkeit, ungezwungen zu sehen, ob passende potenzielle Mieter\*innen zu finden sind. Diese können sie im Chat kennenlernen und sich auch unverbindlich treffen.

Personen, die einen Wohnraum suchen, können genau bekannt geben, welche Art von Wohnraum sie suchen, klassisch: ein Haus, eine Wohnung, Preis/Mietvorstellungen, Lage, Erreichbarkeit, ... Dieses Profil wird einmal erstellt und sie können dann von unterschiedlichen Wohnraumbesitzer\*innen kontaktiert werden. Dadurch eröffnen sich neue Möglichkeiten den gewünschten Wohnraum zu finden.

### 7.3. Neues Leben in Stadeln

Bei diesem Konzept soll in vorhandenen Stadeln (landwirtschaftlich nicht mehr genützte Scheunen bzw. Heulagerstätten, welche sich häufig oberhalb ehemaliger Stallungen befinden) neuer Wohnraum geschaffen werden. Dabei werden die Kubaturen sowie das äußere Erscheinungsbild nur geringfügig verändert. Das Dach (sofern dies nicht sanierungsbedürftig ist) sowie ein Großteil der Seitenwände (bis auf eine) sollen ebenfalls erhalten bleiben.

Für die Errichtung der Wohneinheiten innerhalb der vorhandenen Stadel, sollen „Holz-Wohn-Container“ entwickelt werden, welche in die vorhandene Substanz „eingeschoben“ werden. Diese werden vorab gefertigt, um vor Ort einfach eingesetzt werden zu können. Holz-Massivbau hat neben den positiven Auswirkungen auf die Umwelt auch statische Vorteile sowie den Vorteil, dass kaum Baufeuchte entsteht.

Durch eine in der Mitte des „Holz-Wohn-Containers“ vorab integrierte Nasszelle und einem zentralen Leitungsschacht können die Abwässer in die darunterliegenden Stallungen geführt und dort zusammengefasst werden.

Die geschlossenen, voneinander unabhängigen Wohneinheiten bieten den Vorteil, dass neben der Reduktion der Lärmübertragung die Wohneinheiten nicht zum selben Zeitpunkt, sondern bedarfsorientiert eingebaut werden könnten.

Je nach Kubatur des Stadels können unterschiedlich viele „Holz-Wohn-Container“ aufgestellt bzw. eingebaut werden.

Dadurch soll ein „neuer“, besonders für jüngere Menschen attraktiver, Wohnraum auf Holzbasis entwickelt werden und neue Wohnformen wie „Generationenübergreifendes Wohnen“ oder „Wohnen im Stadel“ können etabliert werden.

### 7.4. Regionale Zuzügler\*innen-Mappe

In Zusammenarbeit mit der Plattform „Wohnen im Waldviertel“ soll für jede Gemeinde eine Mappe mit Informationsmaterialien für zukünftige Bewohner\*innen erarbeitet werden. Diese Mappe wird jedem/r Zuzügler\*in bei der Anmeldung am Gemeindeamt ausgeteilt. Darin befinden sich alle wichtigen Informationen für neu zuziehende Personen über das Leben in der Gemeinde und der Region.

## 8. Ausblick

Durch das Projekt „Wohnbauforschung“ konnte sowohl bei den Gemeindevertreter\*innen als auch bei der lokalen Bevölkerung eine starke Bewusstseinsbildung zum Thema „Leerstandsvermeidung“ bewirkt werden. Den Gemeinden ist bewusst, dass leerstehende Gebäude in vielerlei Hinsicht eine negative Auswirkung auf das Gemeindeleben haben können, daher setzen sie aktiv Handlungen um dieser entgegen zu wirken.

Die entwickelten Konzepte werden derzeit in der Region verfolgt und mit Partnerorganisationen (wie z.B. Wohnen im Waldviertel) abgestimmt. Für das Projekt „Faires Wohnen“ läuft bereits eine intensive Suche nach geeigneten Pilotobjekten. Hier meldeten sich auf erste Aussendungen bereits einige Interessent\*innen mit in Frage kommenden Objekten.

Die konzipierten Maßnahmen werden im KLAR! Förderprogramm, welches in der Region derzeit läuft, weiterentwickelt. Darüber hinaus werden bei Bedarf weitere Finanzierungsmöglichkeiten evaluiert.

## 9. Presseberichte

Die Aktivitäten wurden auch durch zahlreiche Presseberichte begleitet, wodurch es zu vermehrten Projektanfragen aus der Bevölkerung kam. Nachstehend eine kleiner Auszug.



**Bezirk Zwettl Süd 25**

# Leerstand wurde jetzt halbiert

es kaum mehr Häuser zu kaufen. Jetzt widmet man sich den sanierungsbedürftigen Objekten.

**Vorleiter-Projekte** | In den 14 Gemeinden gibt

**Waldviertel Kernland** | Aktiv für die Zukunft der 14 Gemeinden setzt sich die Arbeitsgemeinschaft Waldviertel Kernland ein und widmet sich dem Thema „Waldviertel Kernland“ zu einem Vorleiter in Waldviertel. Dabei wurden die Leerstandsreduktion in diesen Gemeinden einbezogen und die Daten vom September 2018 mit jenen aus dem Mai 2019, dem Mai 2020 und dem November 2020 verglichen. Das Ergebnis war sehr überraschend: Die 312 Leerstandsobjekte sind um 147 Stück, was einem Rückgang von 47 Prozent, bis hin zu 165 Leerstandsobjekten, gesunken. Dies hat zu einer Reduzierung der Leerstandsquote von 56 Prozent im September 2018 auf 31,4 Prozent im November 2020 geführt. Die Gemeinden sind: Allentsteig, Ebnswalde, Ebnswalde.



**Leerstandsentwicklung in den Gemeinden des Waldviertel Kernlands**

Gemeinde	September 2018	November 2020
Allentsteig	100%	100%
Ebnswalde	100%	100%

**Leerstandsentwicklung** | Ein Foto vor Corona. Das Foto im Waldviertel Kernland zeigt, Leerstand in den letzten Jahren weiter zu verringern, insbesondere Objekte, die langfristig genutzt, saniert und weiterverwendet werden. In: Birgitte Neuberger, Geschäftsführerin Doris Maurer, Obmann Christian Sauer und Stadtbauinspektorin Doris Maurer.

**Leerstandsentwicklung** | Die Geschäftsführerin „Allentsteig ausbauen“ und die Stadtbauinspektorin Doris Maurer, Obmann Christian Sauer und Stadtbauinspektorin Doris Maurer.

**Leerstandsentwicklung** | Die Geschäftsführerin „Allentsteig ausbauen“ und die Stadtbauinspektorin Doris Maurer, Obmann Christian Sauer und Stadtbauinspektorin Doris Maurer.

**Leerstandsentwicklung** | Die Geschäftsführerin „Allentsteig ausbauen“ und die Stadtbauinspektorin Doris Maurer, Obmann Christian Sauer und Stadtbauinspektorin Doris Maurer.

## Darüber spricht Niederösterreich 3

# Wohnbau: Weiter hoffen auf Balance

**Belebung** | Die NÖN sah sich an, wie im Bezirk Trendwende bei Leerstand und Zuzug gelingen soll.

**Von Markus Füxl**

**BEZIRK ZWETTL** | Die Belebung von Ortskernen vor allem im ländlichen und urbanen Raum soll forciert werden. Die NÖN durchleuchtete die derzeitige Situation im Bezirk Zwettl.

Seit 2002 ist die Bevölkerung im Zwettler Bezirk um 3.224 Personen auf 42.224 Hauptwohnsitzer „geschrumpft“. Allentsteig verlor im Vorjahr 26 Einwohner. Das soll sich ändern: „Der Trend geht wieder zu einer verstärkten Bauaktivität“, sagt Bürgermeister Jürgen Koppensteiner. Für eine Anlage mit vier Reihenhäusern soll heuer noch der Baustart erfolgen. Außerdem soll ein neues Siedlungsgebiet „Schlossblick“ mit 20 Parzellen aufgeschlossen werden.

**Nur Bruchteil von leeren Häusern ist am Markt**

Neun Euro kostet ein Quadratmeter Baugrund ohne Aufschließungskosten in Allentsteig aktuell. Damit ist man besonders günstig. Im Bezirk Zwettl liegt der Durchschnittspreis bei etwa 28 Euro.

Wie sieht es mit alten und leer stehenden Häusern aus, die man als Wohnraum nutzen könnte? „Oft scheitert es an den Hausbesitzern“, sagt Doris Maurer, Geschäftsführerin von Waldviertel Kernland. Etwas 300 Häuser stehen in den 14 Mitgliedsgemeinden aktuell leer. „Nur 80 von ihnen sind auf dem Markt und werden tatsächlich verkauft oder vermietet“, sagt Maurer.

Bei den übrigen brauche es noch mehr soziale Verantwortung der Hausbesitzer: „Viele Besitzer wollen die Häuser schnell an Leute aus Großstädten verkaufen, die sie dann als Nebenwohnsitz nutzen. Damit das Gemeinleben nicht ausstirbt, müssten aber junge Familien den Wohnraum bekommen.“

Damit das gelingt, arbeitet das Waldviertel Kernland aktuell mit Schülern der FH St. Pölten zusammen. (die NÖN berichtete). „Ein Kernthema ist dabei die Schaffung von Wohnraum für Lehrlinge und junge Menschen“, sagt Maurer.

Für Aufsehen sorgte vor zehn Jahren die Gemeinde Rappottenstein. Sie fing an, Baugrund an junge Familien zu verschenken, unter der Bedingung, dass in zehn Jahren mindestens drei Personen ihren Hauptwohnsitz dort gründen würden. Bei der ersten Vergabe ist das Jubiläum fast erreicht, freut sich Wagner. „Außerdem planen wir, in Rappottenstein 16 Bauplätze zu schaffen.“ In Kirchbach sind aktuell sieben Bauplätze frei.

Zur neuen NÖ Wohnbaustrategie sagt Manfred Damberger, Vorstandsdirektor der gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel: „Damit werden die Bemühungen der Gemeinnützigen Bauträger zielorientiert weiterverfolgt. Die Verdichtung von Ortskernen in Verbindung mit der Stärkung von Eigentum sind vorrangige Ziele.“



Jürgen Koppensteiner, Bürgermeister von Allentsteig. Foto: Archiv



Doris Maurer, Geschäftsführerin von Waldviertel Kernland. Foto: M. Füxl

## BEVÖLKERUNGSRÜCKGANG

# „Anpacken“ für eine lebendige Region

**BEZIRK ZWETTL**, 247 Einwohner hat der Bezirk Zwettl im letzten Jahr verloren, die Abwärtsspirale setzt sich weiter fort. Allentsteig im südlichen Waldviertel stehen 300 Häuser leer. Das Waldviertel Kernland lud nun zur Zukunftswerkstatt nach Martinsberg. Im Mittelpunkt standen die zentralen Fragen: Wie können wir Leute motivieren hier herzukommen, wie können wir Wegzug verhindern und Leerstände verringern?

**VON KATHARINA VOGL**



Kernland-GF Doris Maurer ließ die 80 Teilnehmer der Zukunftswerkstatt willkommen.

Denn aktuelle Erhebungen im Kernland ließen aufhorchen: demnach stehen derzeit über 300 Häuser in der Kleinregion leer, in etwa 250 weiteren leben Einheimische, die schon über 80 Jahre alt sind. Auch das ist kein unbekanntes Phänomen – die Überalterung.

**Der Bezirk Zwettl ergraut**

Nach aktuellen Zahlen der Statistik Austria leben – gemessen an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde – in der Gemeinde Allentsteig bezirksweit die meisten älteren Menschen (65+) mit 31,7 Prozent, zugleich verzeichnet Allentsteig mit 15,3 Prozent die wenigsten jungen Einwohner (0-19 Jahre). Auch in Gutenbrunn und Ottenschlag ist die Gruppe der über 65-Jährigen mit 27,4 und 27,3 Prozent verhältnismäßig groß. Prognosen (Quelle: ÖROK) zeigen, dass sich dieses Bild in den nächsten Jahrzehnten noch verschärfen wird: Während der Anteil der über 65-Jährigen im Bezirk 2018 3,2 Prozent betrug, steigt dieser laut jetzigen Berechnungen bis 2060 auf 8,9 Prozent an, ebenso im Steigen bezirkt ist die Altersgruppe der über 65-Jährigen, während die Schicht der Erwerbstätigen kontinuierlich abnimmt.

**Weniger und weniger**

62.503 Einwohner verzeichnete man 1910 noch im Bezirk, seitdem aber geht die Kurve stetig nach unten. 1991 zählte man 46.247 Bewohner, 28 Jahre später, 2019, ist die Rede von 42.224, demnach verlor man innerhalb dieser Zeitspanne 4023 Einwohner.

Obwohl sich schon einige Gemeinden über eine positive Wanderbilanz freuen, fällt diese 2017 bezirksweit wieder negativ aus (Jahr 2017: 911 Zuzüge/1086 Wegzüge). Mehr Sterbefälle als Geburten (491:379 im Jahr 2017) setzen den Abwärtstrend weiter fort (Quelle: Statistik Austria). Nahezu alle Regionen sind im langfristigen Vergleich (seit 1991) vor Bevölkerungsschwund im Bezirk betroffen – allen voran Allentsteig, gefolgt von Schönbach.

**Wenige Ausnahmegemeinden**

Eine der Ausnahmegemeinden, die auch aus langfristiger Perspektive ihre Einwohner halten konnte, ist Echnsbach. Für Bürgermeister Josef Baireder (VP) begründet sich das durch ein Zusammenspiel aus mehreren Komponenten: So habe man vor einigen Jahren ein großes, offensives Baulandangebot geschaffen, das „überraschend“ gut ankam. Zudem freut man sich über den großen Arbeitgeber Hartl Haus in der Gemeinde sowie über die Tatsache einer günstigen Lage, denn Echnsbach liegt an Kreuzungspunkt zwischen den Bezirksstädten Echnsbach und Zwettl, was die Anbindung mittels Bus, auch zu weiterführenden Schulen in Krems oder Zwettl, spiele eine wesentliche Rolle. Neben der Erweiterung der Nachmittagsbetreuung in Kindergarten und Volksschule ist man in der Gemeinde bemüht, einen Wohlfühlcharakter zu erhalten.

**„Integration von Zuzüglern“**

„Das Wichtigste ist meiner Meinung nach aber die baldmöglichste Integration von Zuzüglern, man muss auf die Leute zugehen und sie einbinden“, ist Echnsbachs Bürgermeister überzeugt. Und dies geschieht etwa im Zuge der jährlichen Gemeindefestung in allen Katastralgemeinden, wo der Brauch des „Auflaufens“ gepflegt wird: dort werden Zuzüglern bei der Bevölkerung in lockerer Runde vorgestellt. „Wir schreiben sie auch gezielt an, laden sie zu Veranstaltungen ein und haben in verschiedenen Ortschaften eigene Ansprechpartner, die ihnen zur Verfügung stehen“, erzählt Baireder.

**„Bin zu Haus im Waldviertel“**

Einer der Vorzüge des Waldviertels sehr zu schätzen weiß, ist der „Zugroaste“ Peter Keller. „Ich war schon an vielen Plätzen wohnhaft, etwa in der Schweiz, Kanada, in Wien oder dem Weinviertel, aber so wirklich angekommen, also zuhause, das bin ich nur jetzt im Waldviertel. Wir haben sehr viel vom Waldviertel bekommen, dafür sind wir jeden Tag dankbar und möchten daher auch etwas zurückgeben“, freut sich Peter Keller. Überzeugt von den vielen Vorzügen die die Region bietet, startete er 2016 die Initiative „zu Haus im Waldviertel“.



Viele kreative Ideen kamen auf den Tisch

## 10. Kurzzusammenfassung des Projektes

Der Inklusion von Zuzügler\*innen sowie der Nutzung von leerstehenden Objekten im ländlichen Raum kommt eine immer höhere Bedeutung zu. Durch den laufenden Bevölkerungsrückgang ist die Forcierung von Zuzug eine nahezu überlebenswichtige Aufgabe für viele Gemeinden in ländlichen Regionen geworden.

Menschen, die in eine Region zuziehen, werden zu Beginn noch immer oft skeptisch beobachtet. Dennoch zeigt sich, dass sich gerade die Zugezogenen gerne gesellschaftlich engagieren, sobald sie Anschluss gefunden haben. Dieses Anschlussfinden ist allerdings oft noch mit Hürden belegt, welche erst über die Jahre abgebaut werden. Der erste Schritt dazu ist das bewusste Wahrnehmen der Zugezogenen von Vereinen und Gemeindevertreter\*innen und das aktive Zugehen (Schaffen von Kontaktpunkten) auf diese.

Am Beginn der Untersuchung stand die Annahme, dass viele leerstehende Objekte keine Nutzung finden aufgrund zu geringer Nachfrage. Im Rahmen der Forschung wurde allerdings rasch deutlich, dass es eher an der fehlenden Verfügbarkeit der Objekte liegt, denn an einer mangelnden Nachfrage.

Daher wurde der Fokus auf leerstehende Objekte gelegt, welche von den Eigentümer\*innen nicht veräußert bzw. nicht genützt werden. Die Gründe für die fehlende Nutzung der Objekte liegt einerseits an emotionalen Bindungen (wodurch sie nicht verkauft werden) oder an mangelnden Ressourcen (finanziell wie zeitlich) um die Objekte zu revitalisieren. Fehlendes bzw. unvollständiges Wissen bezüglich Vermietung ist ein weiterer Grund, dass leerstehende Objekte nicht genützt werden, wie aus der Erhebung hervorging.

Daher wurden im Rahmen des Projekts Konzepte entwickelt, welche einerseits die Inklusion fördern und andererseits die Leerstände reduzieren könnten. Unbewohnte Objekte werden dabei von einer Trägerorganisation langfristig angemietet, saniert und danach an Personen vermietet, welche sich in der Gemeinde engagieren und nach Möglichkeit ihren Hauptwohnsitz begründen.

Bei der Auswahl der Mieter\*innen seitens der Trägerorganisation wird darauf geachtet, dass sich diese in irgendeiner Form in der Gemeinde engagieren, um dadurch das aktive Zugehen auf Zuzügler\*innen und somit auch die Inklusion zu fördern.

Auch die Nutzung von leerstehenden, ehemals landwirtschaftlich genutzten, Gebäuden für die Etablierung von neuen Wohnformen (Gemeinschaftswohnen) wurde in den Fokus gerückt.