

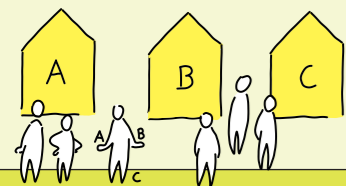
6

Aus Erfahrung lernen Horizont erweitern

Die Situation im eigenen Ort lässt sich im direkten Vergleich mit einer anderen Ortschaft in einem ähnlichen Kontext oft besser verstehen. Ein Austausch mit anderen Gemeinden ist daher sehr wertvoll. Auch geführte Spaziergänge zu Best-Practice-Beispielen im eigenen Ort heben lokales Erfahrungswissen, fördern Austausch und Motivation und inspirieren, die eigenen Aufgaben anzupacken.

Tipps:

- Lernreisen: Best-Practice Gemeinden besuchen und sich austauschen
- Best-Practice Spaziergänge vor Ort organisieren - welche guten Beispiele für revitalisierten Leerstand gibt es bereits im eigenen Ort?
- Open-House für Rauminteressierte und umbauwillige Eigentümer:innen zur Förderung des Erfahrungsaustausches



7

Gemeinsames Zukunftsbild Vision und Orientierung

Veränderung braucht Orientierung. Wie möchten wir als Bewohner:innen in Zukunft in unserem Ort (zusammen-)leben, wohnen und arbeiten und wie kommen wir da hin? Welche Bedürfnisse haben wir, welche konkreten Nutzungen wünschen wir uns und welche Potentiale gibt es bereits jetzt in der Gemeinde? Ein Zukunftsbild schafft ein gemeinsam getragenes Verständnis über die Zukunftsentwicklung des Ortes und ist Wegweiser für die weiteren Schritte.

Tipps:

- Entwicklung von konkreten Leitsätzen, Strategien und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung des Ortes/der Gemeinde, z.B. im Rahmen eines öffentlichen moderierten Workshops
- Priorisierung und zeitliche Einordnung von Maßnahmen
- Identifikation von Pionierprojekten (8)



8

Ins Tun kommen Pionierprojekte initiieren

Wenn spürbar ist, dass Ideen auch umgesetzt werden, steigt die Eigenmotivation. Die Zusammenarbeit mit Eigentümer:innen leerstehender Gebäude kann jedoch längerfristig sein. Daher ist es wichtig, dass die Gemeinde selbst mit gutem Beispiel voran geht und erste Pionierprojekte in öffentlichen Gebäuden oder Freiräumen startet. Schließlich schafft eine lebendige Umgebung auch eine Investitionssicherheit für Eigentümer:innen und macht den Zuzug in den Ort attraktiver.

Tipps:

- Bildung von Arbeitsgruppen um bestehende Projektideen zu detaillieren und evaluieren
- Die Umsetzung in konkrete Zeitabschnitte unterteilen: was ist machbar in drei Monaten? Was in drei Jahren?
- Die Einbeziehung der späteren Nutzer:innen in der Planung unterstützt langfristigen Erfolg der Projekte
- Klare Ansprechpartner:innen und Zuständigkeiten für entstehende Pilotprojekte definieren
- Mut zum Ausprobieren und temporären Testen von Nutzungen und Lösungsvorschlägen



9

Dranbleiben Vernetzen und Kümmern

Veränderung braucht ihre Zeit und unkonventionelle Lösungen brauchen eine Kultur des Vertrauens, Experimentierens und des Lernens aus Fehlern. Kommunikation, transparente Information sowie eine laufende Vernetzung von Ideen und Personen, sind grundlegend für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung. Eine Kümmerer-Person unterstützt die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Eigentümer:innen, Nutzer:innen und Projektentwickler:innen und treibt Projektideen voran.

Tipps:

- Eine Kümmerer-Person einsetzen, die sich u.a. um Leerstandsmanagement kümmert, zwischen den Beteiligten vermittelt, Projekte anstößt und antreibt, Förderungen und Finanzierungen organisiert.
- Transparente Kommunikationsstrukturen von Beginn an
- Regelmäßiger Austausch zwischen entstehenden Projekten und bestehenden Vereinen/Initiativen fördern
- Regelmäßige Evaluierung und Reflexion des Projektfortschrittes und der Zusammenarbeit



10

Feiern! Erfolge sichtbar machen

Bei all der Arbeit soll eines nicht vergessen werden: der Spaß! Und damit der nicht verloren geht, sollten auch kleinste Wendepunkte und Erfolge gefeiert und sichtbar gemacht werden! Um langfristig nachhaltige Projekte zu schaffen ist die Pause ebenso wichtig wie das Tun selbst. So schafft ihr Platz für Reflektion und neue Motivation!

Tipps:

- Feiern! Euch selbst und eure Projekte!
- Erzählt eure Geschichte! So kann aus engagierten Einzelprojekten ein Netzwerk aus neuen Initiativen entstehen
- Sammelt euer Wissen im Prozess und vernetzt euch regional und darüber hinaus
- Werdet selbst Inspiration für Nachahmer-Gemeinden



Weiterführende Links

Best Practice Beispiele, Tipps, Inspirationen und weitere Links zum Thema:

www.wissen.zukunftsorte.land
www.zukunftsorte.at
www.verbietet-das-bauen.de/links

Publikation Geisterhäuser
www.lustenau.at

Leitfaden Innenentwicklung gestalten
www.hslu.ch

Baulücken und Leerstandskataster Land
 Niedersachsen
www.lgln.niedersachsen.de

Inspiration Zukunftsbilder:
 Zukunft für Alle - Vision für 2048
www.zukunftfueralle.jetzt

Ortskernkümmerer
www.nonconform.at/ideenwerkstatt/trofaiach-wie-die-belebung-der-ortsmitte-gelingt

Buchtipp: Daniel Fuhrhop (2015): Verbieta das Bauen! Streitschrift gegen Spekulation, Abriss, und Flächenfraß, oekom Verlag, München
www.verbietet-das-bauen.de

In 10 Schritten von Leer zu Mehr



Ein Leitfaden für lebendige
Ortskerne im Weinviertel

Mit Unterstützung von Land und Europäischer Union



1

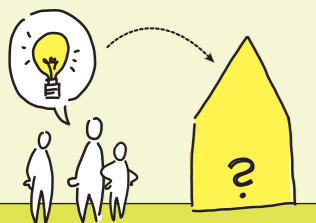
Von Leer zu Mehr Leerstand als Potential

Leerstehende und wenig genutzte Gebäude stellen viele Gemeinden der Region Weinviertel Ost vor große Herausforderungen: Effekte sind triste Ortsbilder, Wertminderung des Bestandes und zunehmende Zersiedelung. Gleichzeitig bietet der Leerstand ein großes Potential für eine zukunftsweisende, gemeinwohlorientierte Ortsentwicklung.

Leerstand prägt euer Ortsbild und ihr möchtet euren Ort gemeinsam schöner und lebenswerter gestalten?

Gratulation! Damit habt ihr bereits die wichtigste Hürde geschafft. Denn der erste Schritt zur Veränderung ist die Erkenntnis, dass sich etwas ändern muss. Und es braucht die Entscheidung es selbst in die Hand zu nehmen.

Dieser Leitfaden bietet euch in 10 kompakten Schritten eine Orientierung auf dem Weg zu lebendigen Ortskernen.



Den Rahmen schaffen Innen vor Außen

Um Leerstand zu begegnen braucht es zunächst ein klares Bekenntnis zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Mut, Wille und Offenheit schaffen den Rahmen für Veränderung. Mit einer positiven Haltung gegenüber neuen Akteur:innen und Prozessen können unkonventionelle Lösungen erarbeitet werden.

Tipps:

- Politisches Bekenntnis zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Ansprechpersonen und Zuständigkeiten klar definieren
- Nach Fördermöglichkeiten recherchieren
- Überregionale und ressortübergreifende Vernetzung
- Grundlagenmittlung und Planung: Welche konkreten Herausforderungen bestehen im Ort und wie können sie angegangen werden? In der Planungsphase ist es sinnvoll, gleich zu Beginn den Leerstand zu erfassen (2) und sich ggf. eine erfahrene externe Begleitung (3) zu suchen.



2

Leerstand erfassen Überblick schaffen

Die wichtigste Grundlage für die weiteren Schritte ist die Erfassung und Visualisierung des bestehenden Leerstandes (Gebäude und Grundstücke) und des potentiellen Leerstandes. Als potentielle Leerstände gelten z.B. teilgenutzte Gebäude sowie Betriebe, Nutzungen oder Einfamilienhäuser, bei denen ein Generationenwechsel bevorsteht. Dieser Überblick macht räumliche Potentiale und Zusammenhänge sichtbar und sollte regelmäßig aktualisiert werden.

Tipps:

- Leerstand erfassen und visualisieren (z.B. auf Luftbild oder Kataster markieren)
- Leerstand beschreiben und charakterisieren (z.B. öffentlich / privat, Wohngebäude / Gewerbe, Baujahr, Zustand, Eigentumsverhältnisse, etc.)
- Entwicklungen laufend verfolgen und dokumentieren - Leerstandskataster aktuell halten



3

Der Blick von außen Externe Begleitung

Die Einbindung und Vernetzung unterschiedlicher Akteur:innen wie z.B. Politik, Verwaltung, Eigentümer:innen, Projektinitiator:innen ist wesentlich, damit eine nachhaltige Aktivierung von Leerständen gelingt. Die Entwicklung von neuen Nutzungen in einem partizipativen Prozess stärkt Zusammenhalt, Identifikation und Akzeptanz und sorgt damit für eine langfristig nachhaltige Entwicklung für euren Ort. Eine erfahrene Prozessbegleitung unterstützt dabei von Anfang an mit einem frischen Blick von außen, fachlichem Input und als neutrale Vermittlerin zwischen allen Beteiligten.

Tipps:

- Diverse Akteur:innen und Perspektiven zusammenbringen
- Von Beginn an einen extern moderierten Beteiligungsprozess aufsetzen
- Multiplikator:innen aus der Gemeinde/ Verwaltung definieren, die bei der Aktivierung der Eigentümer:innen unterstützen



4

Ins Reden kommen mit Eigentümer:innen

Warum stehen manche Gebäude überhaupt leer? Um die konkreten Bedürfnisse, Sorgen oder Hindernisse zu erfahren, ist es essentiell mit den Eigentümer:innen ins Gespräch zu kommen und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Im Idealfall reicht ein Blick ins Grundbuch um die Eigentümer:innen von leerstehenden Gebäuden und Grundstücken zu ermitteln.

Tipps:

- Eigentümer:innen auf mehreren Wegen ansprechen (offizielle Briefe, persönliche Gespräche, Info-Folder, etc.)
- Moderierte Eigentümer:innen Workshops: die gemeinsame Erarbeitung von Gebäudesteckbriefen (Gebäudebeschreibung, Zustand, Grund des Leerstandes, persönliche Bedürfnisse, Hindernisse, nächste Schritte, Unterstützungsbedarfe)
- Unterstützung bei der Entwicklung in Aussicht stellen (z.B. Berater:innentage, Nutzungskonzepte im Rahmen des Beteiligungsprozesses)
- Organisation eines Eigentümer:innen Stammtisches zum informellen Austausch



5

Bewusstseinsbildung Verstehen & Sichtbarmachen

Das Thema Leerstand hört nicht an der eigenen Gebäude-, bzw. Grundstücksgrenze auf. Bewusstseinsbildende Maßnahmen und die Förderung eines Austauschs wecken Interesse und schaffen ein Verständnis für die komplexen Zusammenhänge. Sie sind daher eine wichtige Basis, um den Prozess der Leerstandsaktivierung und die Entwicklung hin zu einem lebendigen Ort in Gang zu setzen.

Tipps:

- Kinoabende zum Thema (z.B. via Verein Landluft)
- Ortsbegehungen mit Planer:innen und Fachexpert:innen. Den Ort mit anderen Augen sehen: Sensibilisierung für die Qualitäten und Potentiale von Bestandsstrukturen
- Vorträge von Expert:innen
- Auflistung von Sachverständigen & (Fach-) Planer:innen für Bestandsgebäude
- Sichtbarmachung und Zurverfügungstellung von Fördermöglichkeiten für Sanierung



Impressum

Herausgeberin

LEADER Region Weinviertel Ost
2120 Wolkersdorf, Resselstraße 16
Telefon: +43 (2245) 21230 - 10
Fax: +43 (2245) 21230 - 99
E-Mail: leader@weinviertelost.at



Inhalt und Gestaltung

nonconform ideenwerkstatt GmbH
www.nonconform.at
In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Velm-Götzendorf und der KLAR! Region Südliches Weinviertel