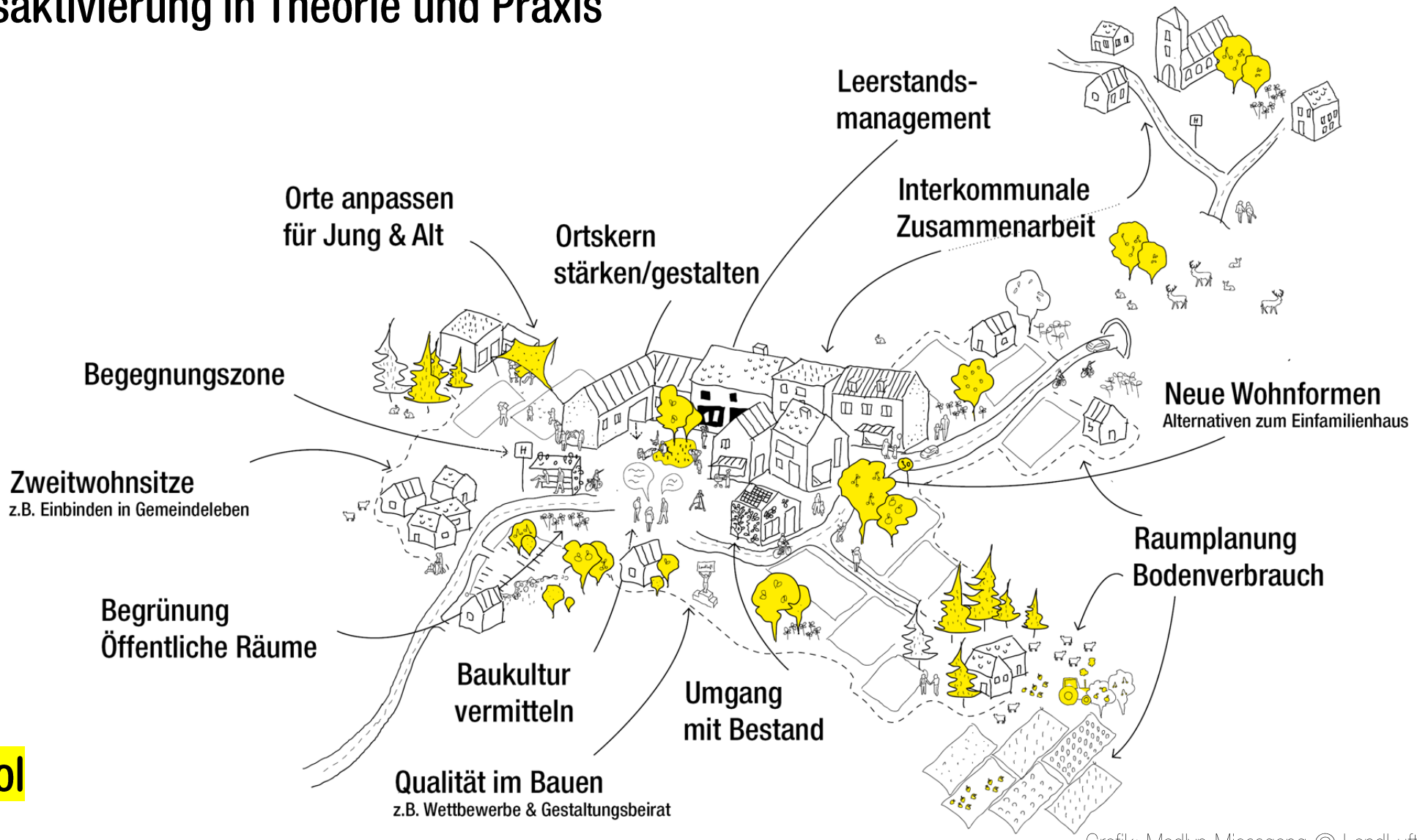
Leerstand mit Aussicht

Faktoren für Leerstandsaktivierung in Theorie und Praxis



Grafik: Madlyn Miessgang © LandLuft

18.4.2024

Dipl.Ing.in Isabel Stumfol

www.isabelstumfol.at

Baukultur & Ortskerne?

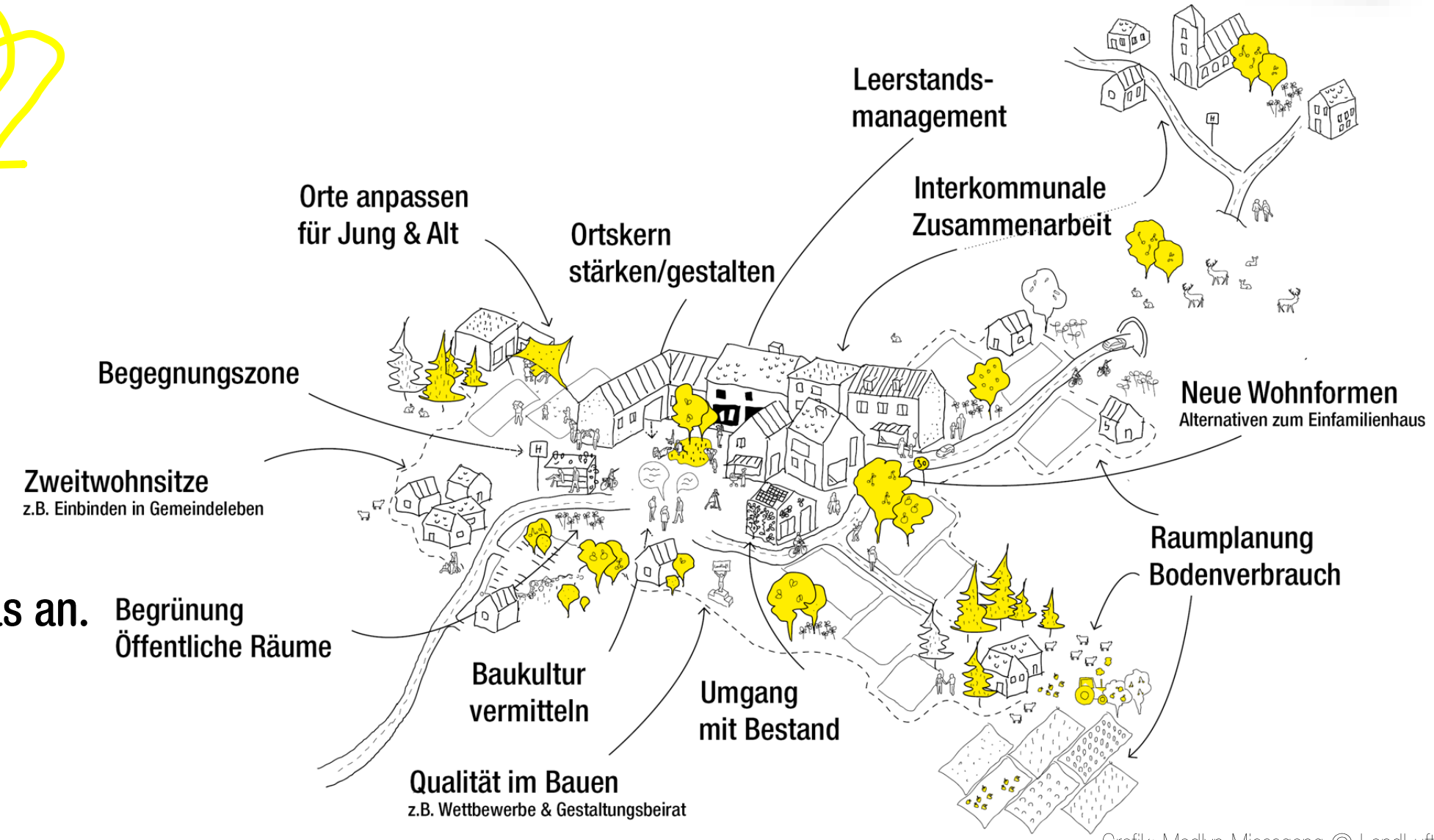
LandLuft

Kultur des Bauens
Kultur des Planens

Bauen soll/muss eine gemeinschaftliche Aufgabe sein!

Jedes Gebäude steht im öffentlichen Raum. Und geht somit alle was an.

Wie kann Gesellschaft Qualität sichern?



Grafik: Madlyn Miessgang © LandLuft

Göfis

LandLuft

Die Ausstellung macht Mut, das eigene Haus mit anderen zu teilen.

Baukultur & Ortskerne?

Kultur des Bauens
Kultur des Planens

Bauen soll/muss eine
gemeinschaftliche
Aufgabe sein!

Jedes Gebäude steht
im öffentlichen Raum.
Und geht somit alle was an.

Wie kann Gesellschaft
Qualität sichern?

Grafik: Madlyn Miessgang © LandLuft

Baukultur & Ortskerne?

Kultur des Bauens
Kultur des Planens

Bauen soll/muss eine
gemeinschaftliche
Aufgabe sein!

Jedes Gebäude steht
im öffentlichen Raum.
Und geht somit alle was an.

Wie kann Gesellschaft
Qualität sichern?

credits: Institut für –gegen Baukultur
Kleinsasser | Kranebitter

we have problems!

a lot

credits: Institut für –gegen Baukultur
Kleinsasser | Kranebitter

we have problems!

Boden

credits: Institut für –gegen Baukultur
Kleinsasser | Kranebitter

we have problems!

Boden
Boden

credits: Institut für –gegen Baukultur
Kleinsasser | Kranebitter

we have problems!

Boden
Boden
Boden

credits: Institut für –gegen Baukultur
Kleinsasser | Kranebitter

Zwischen 1951 und 2016 ist die landwirtschaftlich genutzte Fläche um beinahe die Größe der Steiermark zurückgegangen!

Quelle: azw, Boden für Alle, 2020

Pro Stunde entstehen 1,74 neue Gebäude mit 1 bis 2 Wohnungen!

Quelle: azw, Boden für Alle, 2020

Würde man alle EW in Ö auf die bestehenden Ein- & Zweifamilienhäuser verteilen, ergäbe das einen Schlüssel von 4,16 Bewohner:innen pro Wohneinheit !

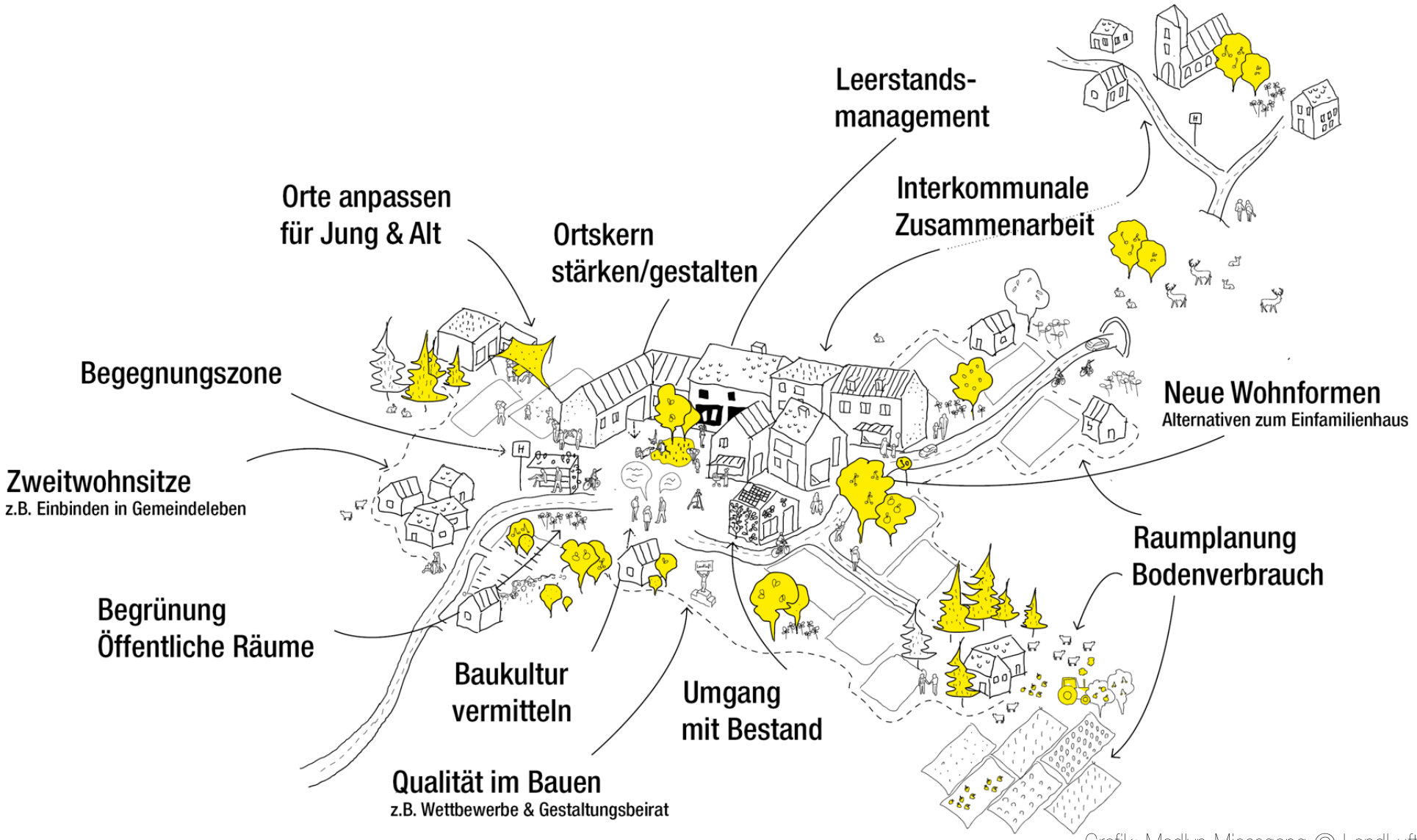
Quelle: azw, Boden für Alle, 2020

Pro Minute werden in Ö 9,89 m² Straßen gebaut !

Quelle: azw, Boden für Alle, 2020

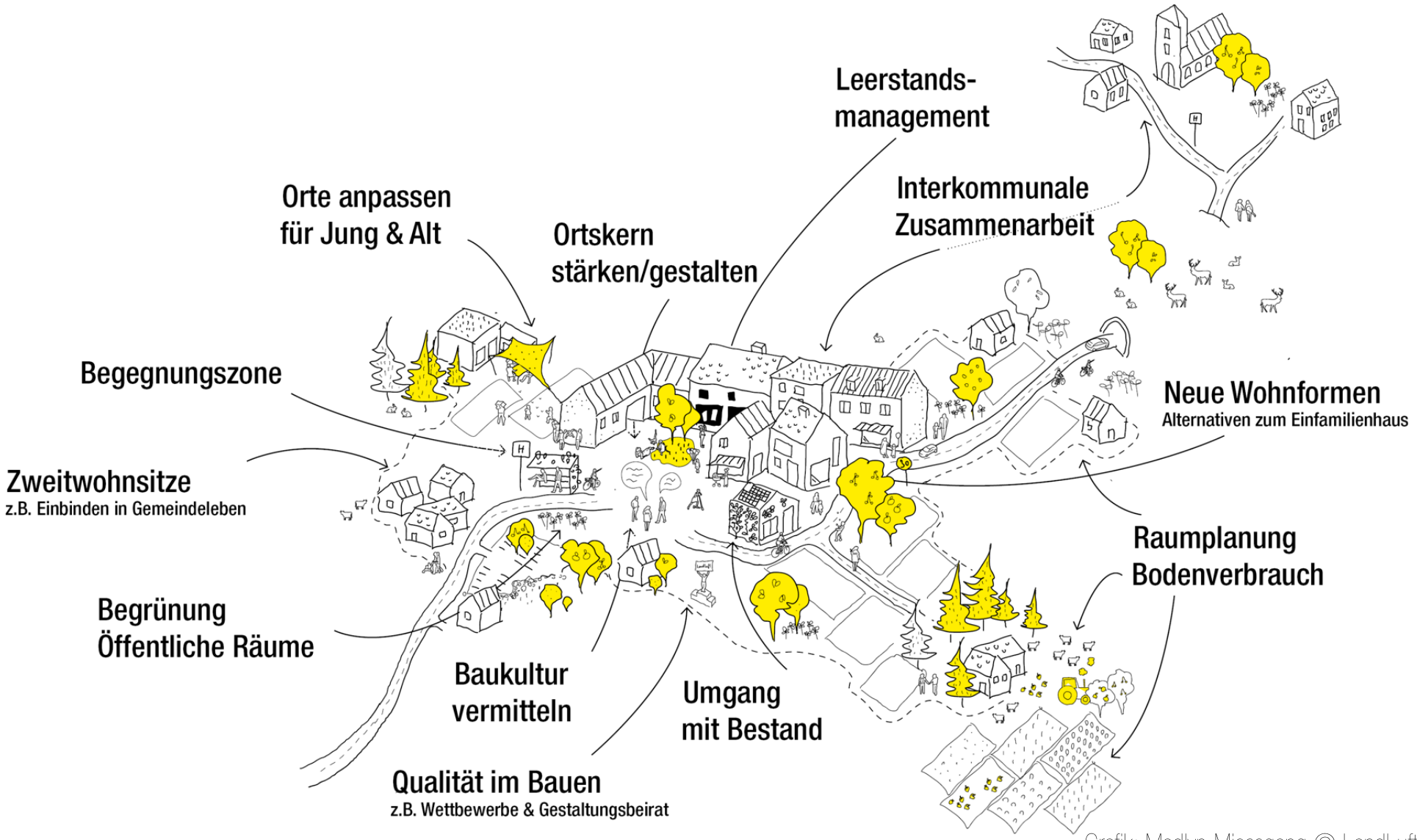
Boden ist
– wie Luft und Wasser –
kein vermehrbares Gut.

we have problems!



Grafik: Madlyn Miessgang © LandLuft

Starten wir mit dem Einfachsten ;)



Grafik: Madlyn Miessgang © LandLuft

Starten wir mit dem Einfachsten ;)

Leerstand mit Aussicht

Leerstand mit Aussicht

https://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at/

Kartenset: Leerstand mit Aussicht

→ 68 Handkarten

→ 13 Beispiele zur Inspiration

→ 6 Portraits von Pionier:innen

→ plus 1 Booklet

→ Karten einzeln & als Gesamt PDF downloadbar

→ Kartenset in alle Gemeinden versendet

→ 5 Kapitel (Kartenset hat keine fixe Reihenfolge)

Zielgruppe:

→ zukünftige und bereits tätige Leerstandsmanager:innen

→ Entwickler:innen im Orts- und Stadtkern (Ortskernkümmerer:innen, Stadtmarketing- oder Distriktmanager:innen, Innenstadtkoordinator:innen, Projektentwickler:innen, Bauträger:innen, Regionalmanager:innen, Immobilienvermittler:innen, Planer:innen und viele mehr)

→ Expert:innen, Entscheidungsträger:innen und Interessierte in Gemeinden und Regionen, die es mit dem Leerstand angehen wollen

LEERSTANDSMANAGER:INNEN

LEERSTAND MIT AUSSICHT
BETTINA REHWALD
PROJEKTMANAGERIN EISENSTRAßE NÖ

LEERSTAND MIT AUSSICHT
PETER MAYR
GF RAIFFEISEN IMMOBILIEN SALZBURG

LEERSTAND MIT AUSSICHT
ERICH BIBERICH
LEERSTANDSKÜMMERER TROFAIACH

LEERSTAND MIT AUSSICHT
JOHANN STIXENBERGER
INNENSTADTKOORDINATOR WAIDHOFEN

LEERSTAND MIT AUSSICHT
BEATRICE BEDNAR & NADINE THALER
STADTTEILMANAGEMENT KLAGENFURT

LEERSTAND MIT AUSSICHT
OLGA FEDIK · CIMA
STADTMARKETING RIED IM INNKREIS

LEERSTANDSMANAGER:INNEN

LEERSTAND MIT AUSSICHT

WAS SIND LEERSTANDSMANAGER:INNEN?

Leerstandsmanagement und -aktivierung ist keine Berufsbezeichnung, sondern eine Aufgabe, vergeben durch die Gemeinde(n). Leerstandsmanager:innen kümmern sich um **Leerstände**, welche am regulären Immobilienvermittlungsmarkt nur **schwer** oder schon **über einen längeren Zeitraum nicht vermittelbar** sind.

Zu den Tägigkeiten von Leerstandsmanager:innen gehört:

- Stärkung des Problembewusstseins für Leerstand im Orts- und Stadtkern bei relevanten Akteur:innen und der Bevölkerung
- Öffentlichkeits- und Pressearbeit, um in der Bevölkerung das Bewusstsein für Leerstand zu schärfen und die Betroffenheit aufzuzeigen
- Vernetzung von relevanten lokalen/regionalen Akteur:innen
- Erfassen und Verwalten von verfügbarem und potenziellem Leerstand
- Entwicklung von Projekten und Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand
- Betreuung von Standortsuchenenden und Netzwerkpartner:innen
- Weitere Koordinationsaufgaben

Anforderungen, Probleme, Erfahrungen → E

Für wen ist das Kartenset?

- Für **zukünftige und bereits tätige Leerstandsmanager:innen**
- Für **Entwickler:innen im Orts- und Stadtkern**, die im selben Bereich tätig sind, aber eine andere Aufgabenbezeichnung haben, wie Ortskernkümmerer:innen, Stadtmarketing- oder Distriktsmanager:innen, Innenstadtkoordinator:innen, Projektentwickler:innen, Bauträger:innen, Regionalmanager:innen, Immobilienvermittler:innen, Planer:innen und viele mehr
- Für Expert:innen, Entscheidungsträger:innen und Interessierte in **Gemeinden und Regionen, die es mit dem Leerstand angehen wollen**

LEERSTAND MIT AUSSICHT

WAS SIND LEERSTANDSMANAGER:INNEN?

Die Bezeichnung Leerstandsmanager:in ist nicht einheitlich. Personen, die in diesem Bereich tätig sind, können unter anderem auch die Bezeichnung Ortskernkümmerer:in, Stadtmarketing- oder Distriktsmanager:in, Innenstadtkoordinator:in, Projektentwickler:in, Bauträger:in, Regionalmanager:in, Immobilienvermittler:in, Planer:in etc. innehaben.

Einige sehen Gründe gegen die Verwendung des Begriffs:

- In der Praxis lässt sich Leerstandsmanagement nicht vom Standortmanagement trennen.
- Anstelle des Potenzials wird mit der Bezeichnung die „Leere" der Räume hervorgehoben.
- Leerstandsmanagement beschreibt den Umgang mit dem Ist-Zustand. Man muss aber auch potenziellen Leerstand mitdenken.
- Leerstandsmanagement klingt administrativer – „Kümmerer:in" ist näher an der Bevölkerung. Jedoch: Ein:e „Kümmerer:in" kümmert sich um alles. Die Eigenverantwortung der Stakeholder fehlt.

Im vorliegenden Kartenset wird zur Vereinfachung durchgängig der Begriff Leerstandmanager:in verwendet.

Wichtig ist, dass sich die Person mit der Bezeichnung wohl fühlt !

Finden Sie wenn notwendig eine andere Jobbezeichnung, die zu Ihnen und zu Ihrer Region/Gemeinde passt. Seien Sie kreativ: Innenstadtkümmerer:in, Leerstandskoordinator:in, Viertelmanager:in, Potenzialflächenscout, Chief of Leerstand, Head of Ortskern oder doch etwas ganz anderes?

LEERSTAND MIT AUSSICHT
BETTINA REHWALD
PROJEKTMANAGERIN EISENSTRAßE NÖ

LEERSTAND MIT AUSSICHT
PETER MAYR
GF RAIFFEISEN IMMOBILIEN SALZBURG

LEERSTAND MIT AUSSICHT
ERICH BIBERICH
LEERSTANDSKÜMMERER TROFAIACH

LEERSTAND MIT AUSSICHT
JOHANN STIXENBERGER
INNENSTADTKOORDINATOR WAIDHOFEN

LEERSTAND MIT AUSSICHT
BEATRICE BEDNAR & NADINE THALER
STADTTEILMANAGEMENT KLAGENFURT

LEERSTAND MIT AUSSICHT
OLGA FEDIK · CIMA
STADTMARKETING RIED IM INNKREIS

Leerstand mit Aussicht

Immobilienforscher
IIBW
Wolfgang Amann

Raumplaner in Ausbildung
TU Wien
Elias Grinzinger

Architektin
selbstständig
Elisabeth Leitner

Immobilienforscher
IIBW
Alexis Mundt

Regionalberaterin
Wallenberger & Linhard
Nina Sillipp

Raumplanerin
TU Wien
Isabel Stumfol

Regionalberater
Wallenberger & Linhard
Josef Wallenberger

Raumplanerin
TU Wien
Sibylla Zech

Projektpartnerschaft

TU WIEN

I·IBW

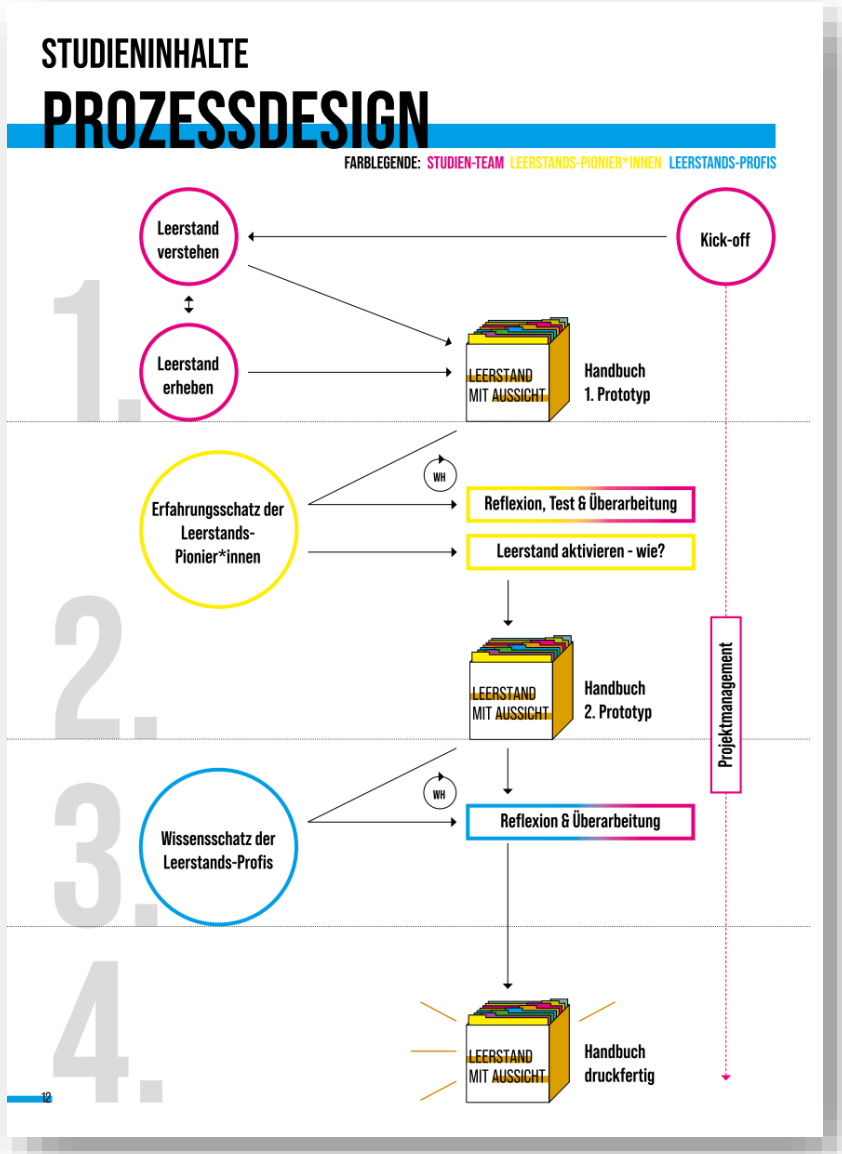
WALLENBERGER LINHARD REGIONALBERATUNG

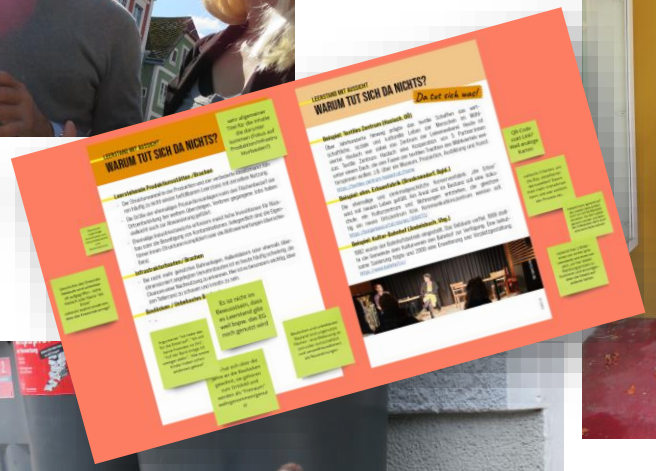
Elisabeth Leitner.

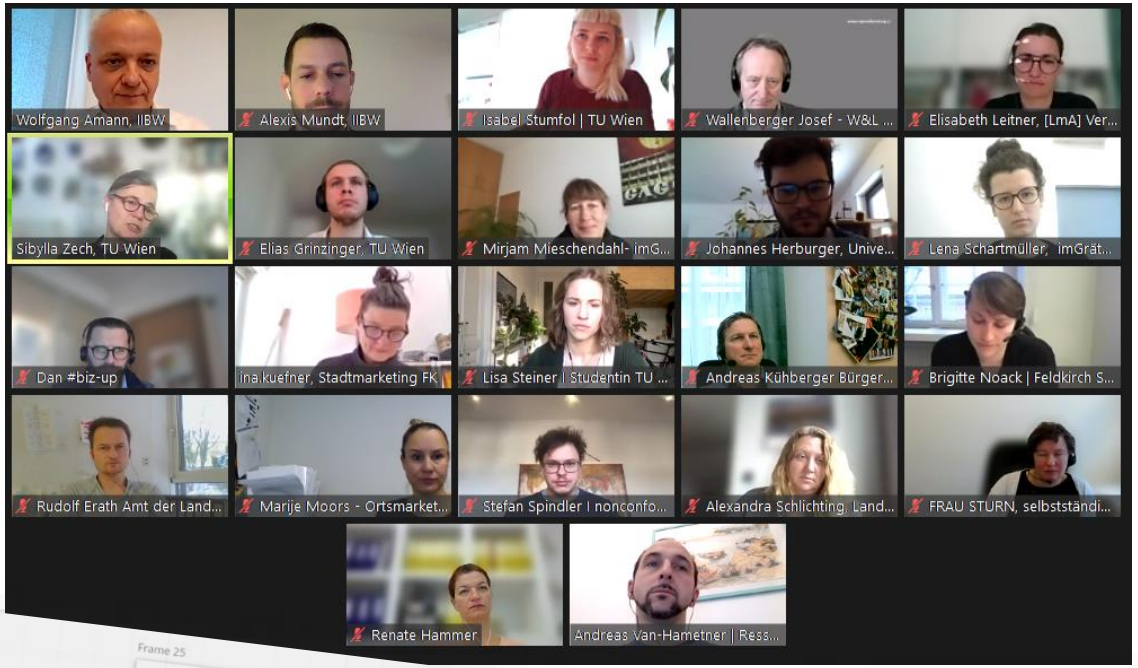
Fördergeber

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

Leerstand mit Aussicht




WARUM TUT SICH DA NICHTS?
WARUM TUT SICH DA NICHTS?
Da tut sich was!


Wolfgang Amann, IIBW
Alexis Mundt, IIBW
Isabel Stumfol | TU Wien
Wallenberger Josef - W&L ...
Elisabeth Leitner, [LmA] Ver...
Sibylla Zech, TU Wien
Elias Grinzinger, TU Wien
Mirjam Mieschendahl- imG...
Johannes Herburger, Unive...
Lena Schartmüller, imGrät...
Dan #biz-up
ina.kuefner, Stadtmarketing FK
Lisa Steiner | Studentin TU ...
Andreas Kühberger Bürger...
Brigitte Noack | Feldkirch S...
Rudolf Erath Amt der Land...
Marije Moors - Ortsmarket...
Stefan Spindler I nonconfo...
Alexandra Schlichting, Land...
FRAU STURN, selbstständi...
Renate Hammer
Andreas Van-Hametner | Ress...

Wie komme ich an Eigentümer:innenran? Was sind die besten Argumente, um sie zu motivieren?
Bürgerversammlung als Anlass
Best Practice Bsp. zeigen
Interview Eigentümer Meiner, die wie wie Situation aufzeigen
Unterstützen, Beraten,
Immobilien besitzer mitstreiter vernetzen
Anhand einzelner Projekte aufzeigen, wie immobilien entwickelt werden können.

LEERSTAND MIT AUSSICHT

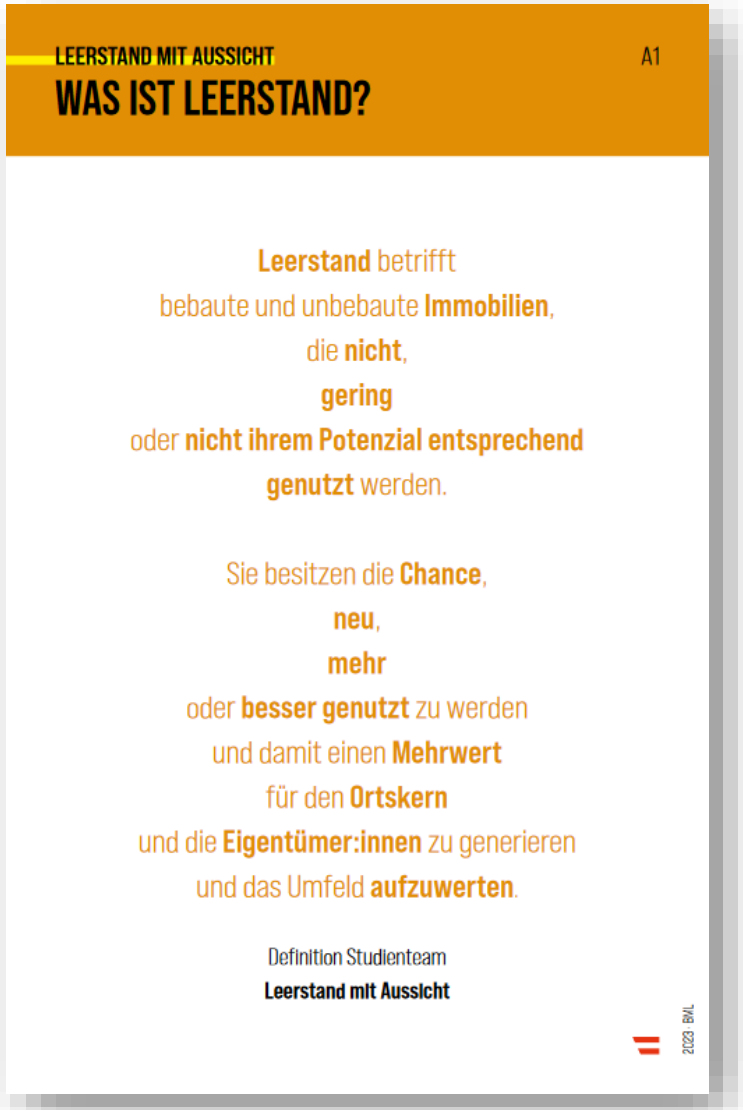
Frame 25
Frame 24
Frame 22
Abschluss
Frame 23

LEERSTAND MIT AUSSICHT
LEERSTAND VERSTEHEN
LEERSTAND ERHEBEN
LEERSTAND AKTIVIEREN
BEISPIELE
PORTRAITS
KARTENHÄUSER
LEERSTAND MIT AUSSICHT v0.2

WAS IST LEERSTANDSMANAGEMENT?

© Stumfol

LEERSTAND VERSTEHEN


LEERSTAND MIT AUSSICHT

A1

WAS IST LEERSTAND?

Leerstand betrifft
bebaute und unbebaute **Immobilien**,
die **nicht**,
gering
oder **nicht ihrem Potenzial entsprechend**
genutzt werden.

Sie besitzen die **Chance**,
neu,
mehr
oder **besser genutzt** zu werden
und damit einen **Mehrwert**
für den **Ortskern**
und die **Eigentümer:innen** zu generieren
und das Umfeld **aufzuwerten**.

Definition Studienteam
Leerstand mit Aussicht

2023 · BML

- → Was ist Leerstand?
- → Warum beschäftigen wir uns damit?
- → Warum ist Leerstand nicht gleich Leertstand?
- → Warum wohnt da niemand?
- → Warum arbeitet da niemand?
- → Warum entsteht da nichts?
- → Zahlt sich Leerstand aus?
- → Wie ist der bauliche Zustand?
- → Welche Chancen bietet der Denkmalschutz?
- → Warum sind Eigentümer:innen wichtig?
- → Wie sind die Rahmenbedingungen?
- → Was tut sich in der Nachbarschaft?
- → Welche Akteuer:innen sind relevant?
- → Häufige Leerstandstypen
- → Was kostet Leerstand?
- → Was hat Baukultur damit zu tun?
- → Aktionskarte

ERFASSEN UND ERHEBEN

Eigentümer:in

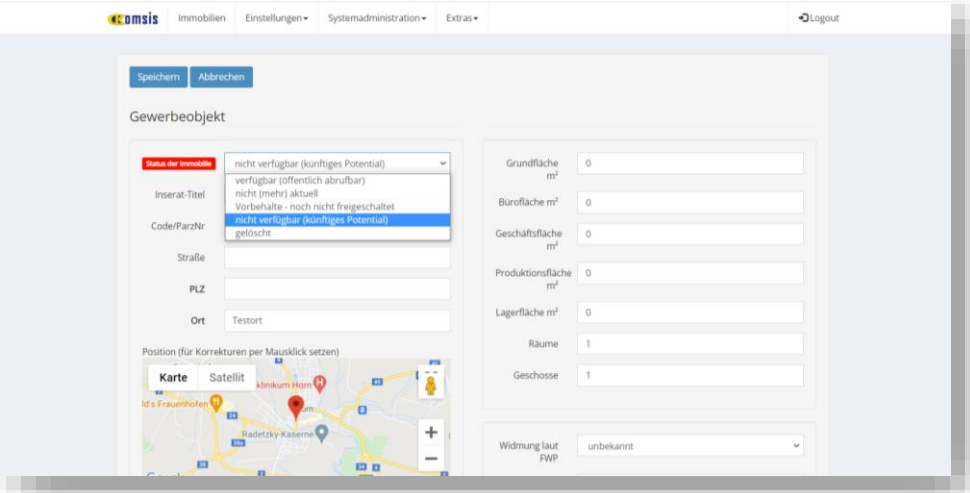
- Kontaktdaten
- Gründe für Leerstand
- Nutzungswunsch
- Aktuelle Lebenssituation
- Zukunftspläne für Immobilie
- Einstellung zu einer mögl. Vermarktung
- Preisvorstellung

Gebäude

- Wohnen oder Gewerbe
- Adresse
- Dauer des Leerstands
- Größe, Nutzfläche, Raumaufteilung
- Baulicher Zustand
- Notwendige Investitionen
- Widmung & Bauklasse
- Reallasten & Dienstbarkeiten
- Barrierefreiheit
- Denkmalschutz
- frühere Nutzung(en)

Umfeld

- Lage, Zentralität der Immobilie
- Einbettung in die Nachbarschaft
- Frequenz in der Nachbarschaft
- Möglichkeit temporärer Nutzungen
- Öffentliches Interesse
- Historische Bedeutung
- Klimarelevanz
- Städtebauliche Entwicklungen
- Erschließung, (öffentliche) Verkehrsanbindung



© Projekt „Leerstand mit Aussicht“: Sillipp, Mundt

ERFASSEN & ERHEBEN

LEERSTAND MIT AUSSICHT B7

WAS KANN DAS BUNDESLAND TUN?

Leerstehender Wohnraum

Mittlerweile gibt es in mehreren österreichischen Bundesländern Initiativen, leerstehende Wohnungen auf Landesebene zu aktivieren. Es geht hier vor allem um ungenutzte Wohnungen, die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollten, um in den Landeshauptstädten, aber auch in kleineren Orten und Städten, das Problem der **Wohnungsknappheit** zu **lösen**.

Rechtlich gesehen können Bundesländer aber wenig tun, um Wohnungsleerstand gezielt auf den Markt zu bringen.

Bundeslanderhebungen

Bundesländer können aber aktiv werden, um Leerstand zu erheben und sichtbar zu machen! Hier gibt es zunehmend **Initiativen**: Im Auftrag Vorarlbergs wurde anhand von statistischen Daten eine Erhebung von leerstehenden Wohnungen durchgeführt. Basis waren das AGWR und ZMR, Verbrauchsdaten von Energieanbieter:innen und eine Erhebung bei Wohnungseigentümer:innen.

Auch in Tirol, Salzburg und der Steiermark gibt es Initiativen für eine landesweite Erhebung von **Wohnungsleerstand**. Treiber sind hier die **Landeshauptstädte**, die mit Wohnungsmangel zu kämpfen haben. Im Vordergrund steht die Notwendigkeit, rechtliche Grundlagen für Erhebungen und Sanktionen zu schaffen. Aber auch jetzt schon besteht die Chance, dass auf Ebene eines Bundeslandes mehr weiter geht, als wenn jede Gemeinde/Region eigenständig mit Erhebungen zu kämpfen hat.

2023 BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT B6

WAS KANN DIE GEMEINDE TUN?

Den Ausgangspunkt für Bemühungen von Innenstadtkoordinator:innen und Leerstandsmanager:innen bilden **Leerstandserhebungen**. Für diese gibt es kein „Idealrezept". Vielmehr spricht vieles für einen **Methodenmix** → B2.

In kleineren Gemeinden funktioniert die Leerstandserhebung häufig besser als in Städten. Gründe dafür sind die geringere Zahl an Gebäuden, weniger Anonymität und bessere Überschaubarkeit. **Ortskundige Personen**, z.B. Bürgermeister:innen oder Gemeindevertreter:innen, haben großes Wissen über Nutzung und Eigentümer:innen von Gebäuden. Dabei ist die Berücksichtigung der Datenschutzbestimmungen unumgänglich. → B9

Wenn es eine Gemeinde ernst mit der umfassenden Leerstandserhebung meint, ist eine **außertourliche Aktualisierung der Register** notwendig. Diese übersteigt oft die Kapazitäten der kommunalen Verwaltung. Aktionen auf Bundeslandebene können Kommunen Anreize bieten, Leerstände zu identifizieren und in Folge zu aktivieren. → B7

Interessierte Gemeinden/Regionen können so vorgehen:

- Erarbeitung von Leerstandskatastern – idealerweise digital
- Verwendung von unterschiedlichen Datenquellen („Methodenmix")
- Persönliche Begehungen mit Gemeindevertreter:innen und Aussortieren von „statistischen Leichen", Abrisshäusern etc.
- Identifikation von im Register nicht mehr aktuellen Häusern sowie lokaler Häufung von Leerständen zur Ursachenforschung
- [illegible] Eigentümer:innen: Handelt es sich tatsächlich [illegible] Daten des Objekts. Auch hier gilt:

Mit ersten Aktivierungsversuchen verknüpfen

Veranstaltungen mit Eigentümer:innen von Immobilien im Ortskern sind eine gute Möglichkeit, um erste Informationen über die Leerstände zu erhalten.

2023 BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT B4

WOHNUNGSLEERSTAND DOKUMENTIEREN

In der Schweiz → B12 und in manchen deutschen Bundesländern gibt es bereits Erfahrungen mit gesetzlich vorgeschriebenen fortlaufenden Gebäudeinventaren, z.B. über Zweitwohnsitze. In Österreich gibt es weder die rechtliche Verpflichtung zur kontinuierlichen Gebäudenutzungserhebung noch eine gemeinsame Datenbasis, in der ungenutzte Wohnungen oder Geschäftslokale festgehalten werden. Daher muss auf andere Quellen zurückgegriffen werden.

Amtliche Register

Das zentrale Melderegister (ZMR) und das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) werden von den Gemeinden für die Statistik Austria mit Daten befüllt. Die Gemeinden sind auch Eigentümerinnen der Daten und können darüber verfügen. Datenabgleiche zur Auswertung von Wohnungen ohne Wohnsitzmeldung sind ohne weiteres möglich. Allerdings ist nicht jede Wohnung ohne Hauptwohnsitz ein „aktivierbarer" Leerstand → A4. Bei der Kontaktaufnahme zu den Eigentümer:innen leerstehender Immobilien ist der Datenschutz zu beachten → B9.

Verbrauchsdaten

Ein deutliches Indiz für die Nichtnutzung von Immobilien ist ein fehlender oder geringer Verbrauch von Energie und Wasser. Auch Müllabfuhr und Post können Aufschluss geben. Die besten Ergebnisse sind aber in Kooperation mit Netzbetreibern beim Stromverbrauch zu erzielen, nicht zuletzt wegen der fast hundertprozentigen Abdeckung und der Zuverlässigkeit der Adressen. Deren Kooperationsbereitschaft hängt allerdings stark davon ab, ob dies von den Eigentümer:innen erwünscht ist (oft den Ländern, manchmal den Stadtwerken).

Denkmal- und Kulturgutlisten

Das Bundesdenkmalamt führt Listen über erhaltenswerte Gebäude, die teilweise auch deren aktuelle Nutzung dokumentieren. → A9

2023 BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT B10

WELCHE VORTEILE HAT EINE DATENBANK?

Damit die Arbeit mit Leerstand erfolgreich ist, braucht es vor allem engagierte Personen, politischen Willen und Weitsicht. Darüber hinaus bedarf es **unterstützender Tools**, die die Arbeit erleichtern.

Bei der Auswahl einer Leerstandsdatenbank ist es sinnvoll, auf **moderne digitale und vernetzte Lösungen** zu setzen, idealerweise in einem Gesamtsystem. Je integrierter die Kombination aus Datenbank, Planungstool, Schnittstelle mit Partner:innen und Vermarktungshilfe ausfällt, desto besser.

Diese **Funktionen** sind bei der Leerstandserhebung (und -aktivierung) wichtig:

- Webbasierte Arbeitsplattform, um zeit- und ortsunabhängig auf den Datenletztstand zugreifen und **kollaborativ arbeiten** zu können
- Einfache Bedienbarkeit, um Barrieren für alle Nutzer:innen gering zu halten
- **Umfassende Dateneingabe** inkl. Fotos und Plänen von verfügbarem und potenziellem Leerstand (Wohnen, Gewerbe)
- Automatisierter Umgang mit personenbezogenen Daten in **Konformität mit dem geltenden Datenschutzgesetz**

Besonders **ausgeklügelte Systeme** verfügen darüber hinaus über:

- Schnittstelle zu Partner:innentools (z.B. Makler:innen, gemeinnützige Bauvereinigungen), die deren Objektdaten automatisch importiert
- Möglichkeit für Liegenschafts-Eigentümer:innen, selbstständig Daten über ihr Objekt einzugeben
- Automatisierte Erstellung von digitalen (zur Einbettung auf externen Websiten, z.B. der Gemeinde) sowie ausdruckbaren Immobilien-Exposés
- Statistische Auswertungen über verfügbaren und potenziellen Leerstand (= Bilanz über die erfassten Potenziale)
- Möglichkeit zur Unterstützung interkommunaler Zusammenarbeit (Regionswebseiten, Gesamtüberblick über Leerstand in der Region)

2023 BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT B1

WAS WEIß ICH ÜBER DEN LEERSTAND?

Erfolgreiche Leerstandsaktivierung basiert auf größtmöglichem Wissen über die Leerstände in der Gemeinde bzw. in der Region. Es geht nicht darum, Datenmüll zu produzieren. Ein gewisser **Level an Informationen** ist notwendig, um die Aktivierung überhaupt zu ermöglichen und etwaige Kosten, die damit verbunden sind, abschätzen zu können. Manche Eigenschaften erschließen sich auf den ersten Blick, bei anderen hingegen fällt die Erhebung aufwändiger aus:

Eigentümer:in

- Kontaktdaten
- Gründe für Leerstand
- Nutzungswunsch
- Aktuelle Lebenssituation
- Zukunftspläne für Immobilie
- Einstellung zu einer mögl. Vermarktung
- Preisvorstellung

Gebäude

- Wohnen oder Gewerbe
- Adresse
- Dauer des Leerstands
- Größe, Nutzfläche, Raumaufteilung
- Baulicher Zustand
- Notwendige Investitionen
- Widmung & Bauklasse
- Reallasten & Dienstbarkeiten
- Barrierefreiheit
- Denkmalschutz
- frühere Nutzung(en)

Umfeld

- Lage, Zentralität der Immobilie
- Einbettung in die Nachbarschaft
- Frequenz in der Nachbarschaft
- Möglichkeit temporärer Nutzungen
- Öffentliches Interesse
- Historische Bedeutung
- Klimarelevanz
- Städtebauliche Entwicklungen
- Erschließung, (öffentliche) Verkehrsanbindung

2023 BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT B5

GESCHÄFTSLEERSTAND DOKUMENTIEREN

Leerstand, Fehl- oder Unternutzung von Geschäften und Industrieanlagen werden selten überregional systematisch erhoben und aktuell gehalten. Im Unterschied zu österreichischen Gemeinden sind z.B. in der Schweiz die Städte teilweise gesetzlich verpflichtet, den Geschäftsleerstand zu erheben → B12. Dennoch gibt es auch hierzulande Quellen für Geschäftsleerstand.

Begehungen, Zählungen und Zu-Fuß-Erhebungen

Begehungen sind aufschlussreich: Im Unterschied zu Wohnungen, wo sich von außen oft nicht erkennen lässt, ob und wie intensiv sie genutzt werden, tritt Geschäftsleerstand häufig in Erdgeschosszonen auf und ist dementsprechend augenfälliger. Systematisch durchgeführt ist diese Methode personalintensiv und teuer. Meldesysteme durch interessierte Bürger:innen und Betroffene, mit einer z.B. von der Gemeinde organisierten Anlaufstelle, sind eine mögliche Alternative. Es empfiehlt sich eine Zusammenarbeit mit dem Bauamt. → C16

Daten von Interessenvertretungen und Verbänden

Manche Interessenvertretungen unterstützen ihre Mitglieder durch Informationen zu Angebot und Nachfrage von Gewerbeflächen oder Nachfolgebörsen, etwa im Rahmen der Wirtschaftskammern der Länder. Ein systematischer Datenaustausch ist schwieriger zu implementieren.

Brancheninformationen

Immobilienmakler:innen, Hausverwaltungen, Banken und die Marktforschung verfügen über großes Wissen zu Geschäftsleerständen. Vielfach stehen diese Daten jedoch nur entgeltlich zur Verfügung.

Bild: Anja Worth

LEERSTAND MIT AUSSICHT B8

WIE (UN)SICHTBAR IST LEERSTAND?

Nicht immer gibt sich Leerstand auf den ersten Blick zu erkennen. Selbst leerstehende Geschäftslokale glänzen oft durch ihre Unscheinbarkeit. Das kann zu **fehlendem Problembewusstsein** in der Bevölkerung, aber auch bei Entscheidungsträger:innen führen. Die Aussage „Bei uns gibt es keinen Leerstand" ist meist eine Fehleinschätzung.

Bewusstseinsbildung ist eines der Erfolgskriterien bei der Bekämpfung von Leerstand. Bilder helfen dabei, einen Überblick über den vorhandenen Wohnungs- und Geschäftsleerstand zu gewinnen. Zum einen können die Erkenntnisse aus Leerstandserhebungen in **Grundstücks- und Gebäudekarten** aufbereitet werden. Zum anderen kann Leerstand **im Ortsbild sichtbar** gemacht werden. Leerstehende Geschäftslokale, die anmietbar wären, sollten von außen als solche erkennbar sein – auch dann, wenn noch kein:e Makler:in diese in ihr Portfolio aufgenommen hat.

Leerstand dokumentieren und visualisieren

Das Ausmaß von Leerstand kann auf Karten veranschaulicht werden. Informationen darüber, welche Gebäude leerstehen, können von der Gemeinde oder von Interessensgruppen zur Verfügung gestellt oder mittels Crowdsourcing erhoben werden. → B2, B3

Sichtbarkeit im Ortsbild

Durch Anbringen von Aufklebern oder Hinweisschildern in Schaufenstern können Passant:innen auf Leerstand aufmerksam gemacht werden. Informationen zur Geschichte der Immobilie vertiefen das Interesse und können neue Nutzungen ins Rollen bringen.

Konferenzen / Festivals

Die Auseinandersetzung mit Leerstand im Rahmen von Konferenzen oder Festivals ist ein großer Schritt, um Anstöße für neue Nutzungen zu finden.

2023 BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT B2

WIE GEHE ICH DIE ERHEBUNG AN?

Eine systematische **Erfassung und Analyse** von verfügbarem und potenziellem Leerstand ist **Grundlage** für ein erfolgreiches Leerstandsmanagement. In den österreichischen Gemeinden und Städten gibt es unterschiedliche verfolgenswerte Ansätze.

Manch ein:e Praktiker:in mag einwenden, die knappen Ressourcen lieber für persönliche Kontakte und persönliches Engagement einsetzen zu wollen. **„High tech" und „high touch"** sind jedoch kein Widerspruch, sondern die beiden notwendigen Seiten einer professionellen Dienstleistung. Die Lernkurve ist steil und ermöglicht die Weitergabe von Erfahrungen.

Zwei Ebenen der Leerstandserhebung

Gesamterhebung

- Durchführung: Gemeinde (oder Bundesland)
- Basis: statistische Quellen wie Gebäuderegister oder Stromverbrauchsdaten
- Aufwand: mittel, abhängig von der Datenqualität

Einzel-/Detailerhebung

- Durchführung: Leerstandsmanager:in
- Basis: systematisches Durchgehen aller Gebäude, z.B. im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen
- Aufwand: hoch

Oft werden die **Zugänge kombiniert**. Die Praxis zeigt, dass es *die eine* optimale Methode nicht gibt und dass das Sammeln von Daten und validen Informationen mühsam sein kann. Die Methoden unterscheiden sich in ihrer Anwendung bei Wohngebäuden und bei gewerblichen Immobilien, z.B. Geschäftslokalen.

Das beste Erhebungstool hilft nichts, wenn es keine **Menschen dahinter** gibt, die die **Datenqualität** hochhalten und auf die **Datenaktualität** achten. Das fortlaufende Arbeiten erleichtert auf lange Sicht vieles und spart Zeit.

2023 BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT B3

WER KANN BEI DER ERHEBUNG HELFEN?

Baukulturregion Alpenvorland

Im Rahmen des Projekts haben Bürger:innen und Gemeinderäte unter Anleitung von Expert:innen die Leerstände erhoben. Den Wunsch nach einer solchen Erhebung gab es schon lange, aber es gab viele Bedenken bzgl. der Durchführbarkeit (Leistbarkeit, wer macht das, etc.). Die Idee, das Thema gemeinschaftlich zu lösen, entstand am Stammtisch und alle waren schlussendlich überrascht, wie vergleichsweise einfach die Durchführung war.

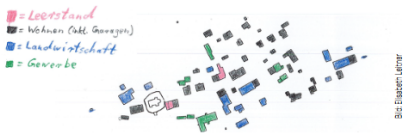


Bild: Elisabeth Lehner

Stromverbrauch als Indiz für Leerstand (Vbg.)

Im Auftrag des Landes Vorarlberg wurde eine Erhebung zu leerstehenden Wohnungen durchgeführt. Zur Validierung der Daten des AGWR/ZWR wurden Stromverbrauchsdaten der Vorarlberger Energienetze GmbH verwendet. Fast alle Wohnungen haben einen Stromzähler, dessen Anschluss vom Netzbetreiber zuverlässig aktuell gehalten wird. Stromverbrauch unter bestimmten Schwellwerten ist ein Hinweis auf Leerstand oder Unternutzung einer Wohnung. Durch die Datenkombination kann die Validität der Ergebnisse verbessert werden.

Expert:innen vor Ort fragen

Ein Rundgang mit Personen, die schon lange im Ort wohnen, kann sich lohnen. Sie wissen oft über die Eigentümer:innenverhältnisse und Nutzungen Bescheid und besitzen Informationen, die der Statistik nicht zu entnehmen sind.

LEERSTAND MIT AUSSICHT B9

WORAUF IST BEIM DATENSCHUTZ ZU ACHTEN?

Die Digitalisierung unserer Welt ändert alles und bringt neue Herausforderungen mit sich. Ein wesentlicher Punkt betrifft den **Schutz persönlicher Daten**. Mit der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) hat die Europäische Union Vorgaben gesetzt, die auch bei der Erhebung und Aktivierung leerstehender Immobilien Anwendung finden. Seit 2018 ist sie in Österreich unmittelbar anwendbar. An der **Beschäftigung mit der DSGVO** und Datenschutz führt daher kein Weg vorbei.

Folgende Punkte sind für das Leerstandsmanagement besonders relevant:

- Einige Daten sind öffentlich zugänglich, z.B. Einträge im **Grundbuch** oder **Telefonbuch**.
- Gemeinden haben Zugang zu hilfreichen **Datenregistern**, insb. zum AGWR (Gebäude-/Wohnungsbestand) und ZMR (Personenmeldungen). Voraussetzung ist, dass die Verwendung der Daten aus den Registern „zur Wahrnehmung der ihnen übertragenen Aufgaben eine wesentliche Voraussetzung bildet", d.h. zur Hoheitsverwaltung zählt (§ 20 Abs. 3 MeldeG).
- Die von den Gemeinden eingesetzten **Datenschutzbeauftragten** sind wichtige Ansprechpartner:innen des Leerstandsmanagements.
- Wichtig ist, auf die gesammelten personenbezogenen Daten gut aufzupassen und sie nicht öffentlich zu machen, weder beabsichtigt noch unbeabsichtigt. Auch wenn Gemeinden im Unterschied zu privaten Unternehmen keine Geldbußen drohen, kann die missbräuchliche Verwendung der Daten durch Dritte dennoch **Schadensersatzforderungen** zur Folge haben.
- Sobald die Daten für den Zweck, für den sie erhoben wurden, nicht mehr benötigt werden, sind sie zu **löschen**.
- Die Art der Zusammenarbeit von Gemeinde und Leerstandsmanager:in macht einen Unterschied. Ist die beauftragte Person nicht direkt bei der Gemeinde angestellt, ist die Datenweitergabe genau zu regeln – in diesem Fall spricht man von „Auftragsverarbeitung".

2023 BML

AKTIVIEREN

- Persönlicher Kontakt
- Beratung + Ideen
- Vorbild Öffentliche Hand

- Projekt: Türöffner
- Projekt: Gründung findet Stadt
- Projekt: Stadt Up!

© Matthias Ledwinka, Eisenstraße NÖ, Stadt Up Ried, Stumfol,

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C9

ÜBERZEUGUNGSARBEIT LEISTEN!

„Eigentümer:innen packe ich mit Emotionen und stelle Fragen: „Du lässt dein Objekt seit zwei Jahren leer stehen – warum? Was sind deine Beweggründe, was sind deine Bedürfnisse? Dann zeige ich ihnen Möglichkeiten auf."
–Peter Mayr, Raiffeisen Immobilien Salzburg

Wichtig ist, den **Eigentümer:innen** die **Probleme** von Leerstand **näher** zu **bringen** und ihnen die **Furcht** davor zu **nehmen**, ihr Objekt wieder zu nutzen bzw. aufzuzeigen, was mit dem Gewinn nach einem Verkauf gemacht werden kann – Stichwort „alternative Veranlagungsformen". Fest steht, **Geld am Sparbuch** liegen zu haben ist heute **kaum** mehr **Motivation**.

Mögliche Ausgangslagen

- Für die Eigentümer:in besteht keine Notwendigkeit, den Leerstand zu lösen.
- Die Eigentümer:in ist überfordert, findet es zu komplex.
- Der Eigentümer:in fehlt es an Kreativität, die Wiedernutzung des Objekts betreffend.
- Der Eigentümer:in fehlt das Verständnis, dass der Besitz eines Objekts im Zentrum mit gewissen gesellschaftlichen Erwartungen einhergeht.
- Es herrschen unrealistische Wert- bzw. Preisvorstellungen vor, wodurch das Objekt unverkäuflich wird bzw. keine Mieter:in findet.
- Sanierungskosten, die höher als zu erwartende künftige Mieteinnahmen sind, blockieren Investitionsvorhaben.
- Die Eigentümer:in lebt nicht vor Ort, hat keine Verbin[illegible] zum [illegible]ekt od[illegible]

AKTIVIEREN

Alternative Anlageformen aufzeigen

Lieber in Anlegerwohnungen, Aktien oder die Enkelkinder investieren, als eine Immobilie besitzen, die verfällt.

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C7

RECHTLICHES KLÄREN!

Die beabsichtigte Nutzungsänderung von Immobilien erfordert häufig rechtliche Klärungen. Entsprechend den rechtlichen Erfordernissen sind mehr oder weniger umfangreiche Bewilligungs- oder Anzeigeverfahren nötig.

Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Bauvorschriften

Nutzungen müssen widmungskonform sein. Die für das Objekt geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans sind zu berücksichtigen. Dazu kommen Ortsbildrichtlinien, etwaige Vorgaben zum Nutzungsmix (z.B. Mindestanteil gewerblicher Nutzung) und zur Dichte, Gestaltungsvorgaben etc. Bei Gewerbenutzungen gibt es zusätzlich Vorschriften für Sanitär- und Sozialräume.

Grundbuch

Es enthält Lasten und Dienstbarkeiten, die die Nutzbarkeit einer Immobilie einschränken können. Solche Belastungen können auch „ersessen" werden, z.B. indem die Benützung eines Weges für die Nachbar:innen zur Gewohnheit wird. Im Grundbuch eingetragenes Wegerecht, Wohnrecht, Fruchtgenuss oder sonstige Dienstbarkeiten können einer Umnutzung wortwörtlich im Wege stehen.

Raumordnungsgesetz

Neben Zielen und Instrumenten der überörtlichen und kommunalen Raumordnung im Bundesland enthält es Bestimmungen für Planungsverfahren.

Wohnungseigentumsvertrag

Dieser kann entsprechende Widmungsvereinbarungen zwischen den Miteigentümer:innen enthalten. [illegible] müssen [illegible] geändert werden, weil die Vereinbarung [illegible] einstimmige Zustimmung der Eigen[illegible] [illegible]gt dies nicht, besteht die Möglich[illegible]

Betriebsanlagengenehmigung

Diese trifft auf alle emittierenden Gewerbenutzungen zu. Gerade in der Gastronomie sind die Anforderungen hoch, etwa hinsichtlich Lüftungsanlagen.

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C5

FREQUENZ UND IDENTITÄT SCHAFFEN!

Der Zusammenhang zwischen Passant:innen- bzw. Kund:innenfrequenz, Identität und Leerstandsaktivierung ist als Prozess, als **Kreislauf** zu verstehen.

Eine höhere Frequenz ist besser für Geschäfte und interessanter fürs Wohnen. Je mehr Personen an einem Ort wohnen, desto höher ist die Frequenz und desto besser ist das wiederum für den Handel. Ein positiver Kreislauf gehört gefördert! (Dieser kann sich nämlich auch in die negative Richtung drehen.)

Die Grundfrequenz

Damit sich Betriebe ansiedeln, braucht es in der Nachbarschaft eine gewisse **Grundfrequenz an Fußgänger:innen**. Im Grunde gilt die Regel: **Je mehr, desto besser!**

- Einzelne Betriebe sind dabei echte Quoten- bzw. **Frequenzbringer**: **Lebensmittelhandel, Drogerie, Apotheke, Fleischerei, Trafik, Co-Working-Space, Hotel, Kino** etc. gehören somit in den Ortskern!
- Ebenso sind **Ärztezentren, Kindergärten, Internate, Senioren-Wohnen, Haltestellen, Veranstaltungsräume** etc. große Frequenzbringer und gehören deshalb ebenfalls in den Ortskern!

Öffentlicher Raum

Frequenzbringend und identitätsstiftend ist ebenso der öffentliche Raum. Dessen Gestaltung und Attraktivierung liegt im Aufgabenbereich der Gemeinde (und im weiteren Sinne auch der Region).

Ein gut gestalteter öffentlicher Raum lädt ein zum

- Verweilen (ohne etwas konsumieren zu müssen)
- Flanieren und Schaufenster-Schauen
- Sitzen und Sonne bzw. Schatten genießen
- Spielen und Freunde treffen
- Reden und Austauschen mit bekannten und neuen Gesichtern

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C3

EIGENTÜMER:INNEN ERREICHEN!

Kommunikation ist beim Verfügbarmachen von Leerstand einer der größten Erfolgsfaktoren. Auf die Frage, wie sie Leerstand erheben und aktivieren, haben viele Leerstandsmanager:innen geantwortet: **„Durchs Reden!"**

Das klingt zunächst sehr einfach, ist aber mitunter schwierig und zeitaufwendig.

Mögliche Ausgangslage

- Die **Wirkung** der eigenen Immobilie **auf das Umfeld** ist den Eigentümer:innen oft nicht bewusst.
- Häufig besteht **keine Notwendigkeit**, den Leerstand zu „lösen". Auch sind viele Eigentümer:innen überfordert oder haben kein Interesse.
- **Unrealistischen Wertvorstellungen** kann durch Beratung entgegengetreten werden. Besitzer:innen, die das Geld nicht brauchen, sind hingegen schwerer zu motivieren.
- **Sanierungskosten** stellen ein Hemmnis dar, denn diese sind höher als die kurzfristig erzielbaren Mieteinnahmen.
- Die Leerstandsmanager:in kann Angebote schaffen, aber die Entscheidung, Leerstand zu entwickeln, obliegt letztlich der Eigentümer:in. **Nicht immer** ist diese:r **greifbar**, vor allem, wenn der Lebensmittelpunkt woanders liegt.

Erfolgversprechende Ansatzpunkte

- Um mit den Eigentümer:innen ins Gespräch zu kommen und ihr Vertrauen zu gewinnen, muss man **sensibel vorgehen**, gut zuhören, ihre Bedürfnisse erkennen und ihre individuelle Lebensphase verstehen.
- Darüber hinaus muss man ihnen **beratend zur Hand gehen**, ihnen Ideen zur Wiedernutzung ihrer Immobilie anbieten und sie mit unterstützenden Partner:innen vernetzen, z.B. Architekt:innen, Makler:innen, Finanzexpert:innen.
- Oft scheitert es an Unwissenheit der Eigentümer:innen, gepaart mit der Scheu, nach **Hilfe** zu fragen bzw. für Hilfe zu zahlen. In solchen Fällen hilft Motivation in Form von **geförderten Haus-Checks** oder Fördermitteln.

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C1

SCHRITT UM SCHRITT ZUR AKTIVIERUNG

„Wenn es keinen Rückhalt vom Bürgermeister gibt, verkümmert der Kümmerer!"
–Erich Biberich, Leerstandskümmerer Trofaiach

- Gemeinden und Region bekennen sich zum **aktiven Flächen- und Leerstandsmanagement**. Die zuständige Leerstandsmanager:in bekommt von den Bürgermeister:innen Rückhalt.
- Unter Einbeziehung von Fachleuten und Bürger:innen wird die **Abgrenzung der Orts- und Stadtkerne** in den Gemeinden vorgenommen. Pläne der Zonen, in denen vorrangig Leerstandsmanagement betrieben wird, liegen vor.
- Zur Erhebung des bestehenden und potenziellen Leerstands führen die Gemeinden **statistische Erhebungen** durch. Die amtlichen Registerdaten werden herangezogen, mit Auskünften von Energieversorgern, Wirtschaftskammer und/oder Makler:innen abgeglichen und bei Begehungen ergänzt.
- **Lokale Aktivitäten** in den Gemeinden dienen zur Bewusstseinsbildung und Information der Öffentlichkeit, zur Kontaktaufnahme mit Eigentümer:innen und zur Einholung zusätzlicher Informationen über Leerstände vor Ort. Niederschwellige Veranstaltungen wie Spaziergänge oder Quartiersfrühstücke aber auch Leerstandsworkshops folgen.
- Gebäudeeigentümer:innen bekommen einen Fragebogen zugeschickt, in dem das **Aktivierungsinteresse abgefragt** wird. Rückläufe werden weiterverfolgt. Eigentümer:innen von strategisch wichtigen Leerständen, die nicht geantwortet haben, werden anders kontaktiert. Es hilft, Potenziale aufzuzeigen und über Förderungen und Unterstützungsangebote zu informieren.
- Interessierte Eigentümer:innen werden bei der Aktivierung und Vermarktung ihrer leerstehenden Immobilie **beraten und unterstützt**. Gemeinsam mit Fachleuten können Nutzungspläne ausgearbeitet werden.

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C10

BAULAND MOBILISIEREN!

Gewidmetes, aber unbebautes Bauland kann im weiteren Sinne als Leerstand angesehen werden: Die Fläche erfüllt nicht den ihr zugedachten Zweck, eine Ressource bleibt ungenutzt, Baulücken führen zu „zerrissenen" Ortschaften und kosten Infrastruktur. Zur Mobilisierung gibt es Instrumente:

- **Vertragsraumordnung** und städtebauliche Verträge: Das sind privatrechtliche Vereinbarungen im Bereich der Raumordnung zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümer:innen im Zusammenhang mit einer Umwidmung.
- Die **Wohnbauförderung** der meisten Bundesländer sieht Anreize für die Inanspruchnahme von Bauland in Zentrumslagen/Ortskernen vor.
- **Baugebote, befristete Baulandwidmung**: In einer bestimmten Frist ist das neu gewidmete Bauland als solches zu verwerten, sonst erfolgt eine automatische Rückwidmung.
- Wesentlich schwieriger ist es bei ungenutzten Grundstücken mit bestehender Baulandwidmung. Hier werden z.B. in Salzburg und Vorarlberg **grundverkehrsrechtliche Baupflichten** erprobt.
- **Baulandumlegung** ist ein Verfahren, bei dem mehrere Grundeigentümer:innen für ein definiertes Gebiet im gewidmeten Bauland die Grenzen neu ordnen, um bebaubare Grundstücke zu schaffen.
- **Fiskalische Maßnahmen**: In einigen Ländern wird versucht, „Bodensteuern" intensiver als Lenkungsinstrument zu nutzen. Ins Gewicht fallen Infrastrukturabgaben für kommunale Ver- und Entsorgung, die auch bei unbebautem Bauland anfallen und zu einer Nutzung motivieren sollen, z.B. die Infrastrukturabgabe in Oberösterreich und die Investitionsabgabe in der Steiermark.

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C8

AKTEUR:INNEN ZUSAMMENBRINGEN!

Durchs Reden kommen die Leut z'samm

Darum gilt es bei der Aktivierung von Leerstand Situationen, Räume und Möglichkeiten zu schaffen, damit Menschen (die sich sonst üblicherweise nicht treffen) zusammen- und ins Reden kommen können. → A10, A13 → C3

Zum Beispiel: Eigentümer:innen mit Interessierten, mit Vereinen, Projektentwickler:innen, Banken, Handwerker:innen etc. Oder man organisiert Treffen z.B. nur für Unternehmer:innen und versucht gemeinsam, eine Lösung für ein konkretes Problem zu finden:

„Wir hatten einen Leerstand, der sich nicht vermieten ließ, weil kein WC vorhanden war. Eine interessierte Unternehmerin traf kurzerhand eine Übereinkunft mit dem benachbarten Wirten. Ihr war geholfen, der Leerstand endlich gefüllt – Ende gut, alles gut."
–Erich Biberich, Leerstandskümmerer Trofaiach

Basecamp Vadozner Huus (Liechtenstein)

Bild: Isabel Stumfol

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C6

FÖRDERUNGEN LUKRIEREN!

Good news

Durch die Fördervielfalt in Österreich kann es schwer sein, den Überblick zu behalten. Die gute Nachricht ist: **Die Förderungen in Sachen Leerstand und Stärkung der Orts- und Stadtkerne werden immer mehr!**

Eine **Anstoßfinanzierung** kann ein erfolgreicher Weg sein, um ins Tun zu kommen bzw. andere dazu zu animieren. Vor allem um sanierungsbedürftige Immobilien marktfähig zu bekommen, ist eine an Eigentümer:innen gerichtete Sanierungsförderung ein wichtiger Motivationsfaktor. Bei **längerfristig wirkenden Förderungen** ist es wichtig, dass diese in die Lebensplanung der Eigentümer:innen, die Geschäftsplanung der Betreiber:innen bzw. in die Bedarfsplanungen der Gemeinde/Region passen.

Arten von Förderungen (Beispielliste)

- **Sanierungsförderungen** gibt es in allen Bundesländern für erhaltenswerte Wohngebäude, teilweise mit sehr hohen Barwerten, allerdings meist nur für Hauptwohnsitze. Die Fördersysteme unterscheiden sich stark zwischen den Bundesländern und werden konstant angepasst.
- **Förderungen** für Abbruch und Ersatzneubau, z.B. in der Steiermark (Ersatzneubau >50% der bisherigen Nutzfläche).
- **Mietförderungen** für die Wiederansiedlung von Geschäften und Betrieben, z.B. im Kardinalviertel in Klagenfurt (bis zu einem Drittel der Nettomiete, max. drei Jahre, max. 10.000 €).
- **Dorferneuerung / Stadterneuerung** gibt es unter dieser oder ähnlicher Bezeichnung in allen Bundesländern.
- **LEADER, IBW/EFRE-Priorität „Territoriale Entwicklung" & Förderungen „Stärkung Orts- und Stadtkerne"** stellen (tlw. hohe) EU-Mittel für die Entwicklung des ländlichen Raums zur Verfügung.

2023 · BML

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C4

POTENZIALE AUFZEIGEN!

Leerstehende Räume sind im Kopf häufig mit negativen Bildern besetzt. Dies kann die **Kreativität hemmen**, sich potenzielle Nutzungen überhaupt vorstellen zu können.

Hier gilt es, diese **Sicht bei der Aktivierung umzudrehen**. Leerstand bedeutet auch immer, dass es **Raum** für Neues, Altes, Kreatives, Schönes, Kommunikatives, Gemütliches, dringend Benötigtes, Praktisches, etc. gibt! Eine Nachbarschaft, Gemeinde, Region hat in diesem Sinne **endlich die Chance**, sich zu verwirklichen.

Eine Gleichung zum Merken

Leerstände = Potenzialräume → A2

Mit Beispielen und guten Storys arbeiten

Erzählen und Zeigen von Erfolgsstories sind die beste Möglichkeit, um die Kreativität anzukurbeln. Am allerbesten ist es, wenn diese Beispiele **vor Ort angeschaut** werden oder die Umsetzer:innen davon live berichten. Diese Lebendigkeit im Raum (und der informelle Austausch in kleiner Runde) ist sehr wirksam! Ebenso lässt sich gut mit **Vorher-Nachher-Bildern** arbeiten. Die Karten → D sind solche Inspirationsquellen, was mit einem Leerstand alles möglich sein kann.

Bild: Isabel Stumfol

LEERSTAND MIT AUSSICHT — C2

EINSATZ FÜR DAS THEMA ZEIGEN!

In den meisten Gemeinden/Regionen laufen **allerhand Entwicklungsprozesse** ab, deren Ziele im Einklang mit jenen des Leerstandsmanagements stehen sollten. Ganz egal, ob es sich dabei um Regionalentwicklung oder Dorf- und Stadterneuerung, Ortskernrevitalisierung, Innenstadtbelebung, Quartiersentwicklung, liegenschaftsüberschreitende Entwicklungen oder anders bezeichnete Planungen handelt – all diese Prozesse haben gemein, dass ihnen **ein starkes Leerstandsmanagement** zugutekommt oder sie selbst Anstöße in Richtung Leerstandsaktivierung unternehmen können.

Aktives Mitwirken an laufenden und zukünftigen Prozessen

Bei folgenden Planungsprozessen sollten sich Leerstandsmanager:innen aktiv beteiligen, Synergien suchen, sich Gehör verschaffen und lobbyieren:

- Orts- und Stadtentwicklungskonzepte
- Regionalkonzepte (Kleinregionen, Kleinstadtregionen, Regionalverbände, Stadtregionen, andere regionale Plattformen)
- Verkehrskonzepte und Parkraumbewirtschaftung
- Projekte zur Neugestaltung des öffentlichen Raums
- Neufestlegungen von Flächenwidmungs- und/oder Bebauungsplänen (teilweise verbunden mit Bausperren und gefördertem Wohnbau)
- Neuwidmung von Bauland (trotz ungenutztem Bauland im Ortszentrum) → C10
- Bedarfsmeldungen für großvolumigen geförderten Wohnbau
- Partizipationsprozesse

Nicht zu viele Konzepte und Beteiligungsprozesse

Konzepte, die in der Schublade landen, helfen niemandem. Vielmehr kann dies auf die beteiligten Bürger:innen demotivierend wirken. Eine professionelle Begleitung des Prozesses hilft, gezielt zu Ergebnissen zu kommen.

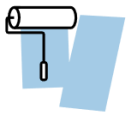
2023 · BML

AKTIVIEREN

LEERSTAND MIT AUSSICHT C15

LEERLASSEN? ZWISCHENNUTZEN!

Eine Zwischennutzung ist eine **zeitlich befristete Nutzung** einer Fläche, eines Objekts, eines Innen- oder Außenraums. Häufig passiert das zu **günstigeren Konditionen** und nicht zu marktüblichen Preisen. Dabei ist es überaus wichtig, dass es nicht zu einer Schieflage kommt und die Zwischennutzer:innen ausgenutzt werden. Fingerspitzengefühl in der Vertragsgestaltung ist gefragt.



Vorteile von Zwischennutzungen

- Bei finanzieller Abgeltung ist die Zwischennutzung eine Möglichkeit, zumindest einen Teil der **Fixkosten abzudecken**.
- Dem **Verfall** der Immobilie wird **entgegengewirkt**.
- Die **Frequenz** im Quartier bleibt bis zur langfristigen Vermietung **aufrecht**.
- Dem Gebäude und dem Ort wird ein neuer **Identitätsaspekt** verliehen.
- Eine **Renovierung** ist, anders als beim Abriss, auch später noch **möglich**.
- Eine neue Nutzung kann durch eine Zwischennutzung **ausprobiert** werden.
- Die Immobilie ist genutzt und **zugänglich**, wodurch mögliche langfristige Mieter:innen diese einfach besichtigen können.

Absicherung der Befristung

- Mit einem Prekariumsvertrag kann beispielsweise die **Überlassung der Immobilie** jederzeit ohne Angaben von Gründen **widerrufen** werden und steht somit zur Verfügung, falls sich doch jemand längerfristig dafür interessiert.
- Eine erfolgreiche Zwischennutzung kann in ein **fixes Mietverhältnis** übergehen und somit zur **erfolgreichen Umnutzung** werden.

2023 BKL

LEERSTAND MIT AUSSICHT C13

STRATEGISCH RÜCKBAUEN!

Wachstum bedeutet nicht, immer mehr und in die Breite zu bauen. Der Gebäudebestand ist in manchen ländlichen Regionen vergleichsweise hoch. Es stellt sich die Frage, wie sich das auf das Ziel eines lebendigen Ortskerns auswirkt.

Zu Verdichtung gehört auch manchmal der Mut, sich von Altlasten zu befreien. Rückbau ist ein heikles Thema in einer Gemeinde und bedarf Zeit, Transparenz, Professionalität, exzellenter Kommunikation und einer Einbettung in eine Strategie. → C2

Manchmal wirken sich eine **Verkleinerung, Neusortierung** oder kleine Eingriffe positiv auf das Leben im Ortskern aus. **Raum schaffen für Neues,** für die Menschen und für das Klima sind hier die tragenden Motive!

Welche Möglichkeiten zur Veränderung sind noch denkbar?

(Teil-)Abriss	Rückwidmung
Rückbau	Ankauf durch die öffentliche Hand
Verkleinerung	Grundstückstausch
Entsiegelung	Baulandumlegung
Renaturierung	Unterschutzstellung

LEERSTAND MIT AUSSICHT C11

REGIONAL DENKEN UND TUN!

Auf den ersten Blick scheint Leerstand eine lokale Angelegenheit zu sein. Man denkt an ein leerstehendes Lokal, ein leerstehendes Gebäude, eine Industriebrache oder ein ungenutztes Baugrundstück.

Auf den zweiten Blick wird klar, es geht zumindest um die Gasse, die Nachbarschaft, das Grätzl, das Quartier, den Ortsteil. Leerstand setzt eine Abwärtsspirale in Gang: im Wirtschafts- und Gesellschaftsleben der Gemeinde und schlussendlich in der Region.

Regionale Orts- und Stadtkerne

Gerade die Orts- und Stadtkerne prägen ganz wesentlich, wie der **Lebensalltag in der Region** funktioniert:

- Wo trifft man sich?
- Wo geht man einkaufen, wo zum Facharzt / der Fachärztin?
- Wo bündeln sich Bildungsmöglichkeiten und Kultur?
- Wo ist es interessant, ein Geschäft, einen Eissalon, eine Kanzlei zu eröffnen?

Kleinstädte und Märkte sind **Ankerpunkte im ländlichen Raum** ebenso wie im Stadtumland. Vielerorts sind Geschäftsleute, Immobilienbesitzer:innen, Bewohner:innen und Besucher:innen mit der Konkurrenz von Einkaufszentren bzw. Agglomerationen von Fachmärkten und Einzelhandelsketten an den Ortsrändern „draußen am Kreisverkehr" konfrontiert. Diese saugen Kaufkraft, Menschen und Aktivitäten aus den Orts- und Stadtkernen ab und erzeugen – ausgestattet mit großflächigen Gratisparkplätzen – erhebliche Verkehrsbelastungen. Neue Handelseinrichtungen „auf der grünen Wiese" sind zwar raumordnungsrechtlich kaum mehr realisierbar, der schon übergroße Bestand ist jedoch schwer zu redimensionieren.

"Gemeinsam dahoam" im Innviertel (OÖ)

2023 BKL

LEERSTAND MIT AUSSICHT C16

LEERSTAND IM GEHEN AKTIVIEREN!

Organisieren Sie Ihren ersten Leerstands-Walk!

Welches Ziel hat der Walk?
Erhebung, Besichtigung, Aktivierung oder ...

Wer geht mit?
Spezielle Gruppe (Gemeinderat, Eigentümer:innen), Öffentlichkeit oder ...

Wie wird eingeladen?
Gemeindezeitung, Facebook, Postwurf, persönlich oder ...

Wie dokumentieren?
Auf Klemmbrettern, am Handy, mit Fragebogen, Mind-Map oder ...

Welche Route wird gegangen?
Festgelegt oder spontan, abhängig von Gästen oder ...

Was ist danach geplant?
Workshop, Buffet, Ausklang mit Band oder ...

Direkt vor Ort oder zumindest zeitnah dokumentieren
So gehen Eindrücke und Ideen nicht abhanden.

LEERSTAND MIT AUSSICHT C16

LEERSTAND IM GEHEN AKTIVIEREN!

Eines der wichtigsten Werkzeuge, das Leerstandsmanager:innen im Bereich der Bewusstseinsbildung zur Verfügung steht, ist das Spazierengehen. Das mag zunächst banal klingen, dennoch ist das bewusste Erkunden des Ortskerns zu Fuß eine hervorragende Partizipationsmethode in der Leerstandsaktivierung. Tägliche Wege werden zur Routine und Details treten in den Hintergrund. Im Urlaub tritt das Raumbewusstsein stärker hervor. Es kann daher hilfreich sein, sich vorzustellen, auf Besuch in der eigenen Gemeinde zu sein. Was fällt ins Auge, wenn man sich diese „Brille" aufsetzt?

Die Wissenschaft vom Spazierengehen wird auch **„Promenadologie"** genannt.

Ortskernstärkung in Weyer (OÖ)

Mitten durch den denkmalgeschützten historischen Ortskern verläuft die vielbefahrene B121. An ihrer engsten Stelle ist sie einspurig und ohne Gehsteig für Fußgänger:innen. Bei einem Spaziergang zur Erhebung der Problemlage konnten sich die Teilnehmer:innen ein Bild von der enormen Lärm- und Immissionsbelastung machen, deretwegen in Weyer Beispiele von **verkehrsbedingtem Leerstand** im Ortskern zu finden sind. Um der Situation entgegenzuwirken erfolgte 2022 der Spatenstich zum Bau der Umfahrungstraße. Der Ortskern soll parallel dazu verkehrsberuhigt und der Marktplatz neugestaltet werden.

LEERSTAND MIT AUSSICHT C14

LEERSTAND VERMEIDEN!

Eine sinnvolle Aktivität ist es, dem Entstehen von zusätzlichen Leerständen schon frühzeitig entgegenzuwirken.

Wann?

Es gibt kritische Momente im **Lebenszyklus einer Immobilie**, an denen sich das Ende der aktuellen Nutzung abzeichnet und eine zukünftige Nutzung noch nicht feststeht. Es besteht die Gefahr, dass diese Immobilie in Folge leer stehen wird. **Frühzeitiges Handeln ist gefragt!**

Bei Wohnungen oder Wohnhäusern ist die **Zeit der Vererbung** ein solcher kritischer Moment. Die Nachkommen wissen oft nicht, was sie mit der Immobilie machen wollen. Gerade zu diesem Zeitpunkt können sie für Anregungen zu Sanierungsförderungen, mögliche Nutzungsmöglichkeiten oder Verwertungsideen etc. offen sein.

„Selbstgemachte" Leerstände

Beim **Geschäftsleerstand** ist auch die Gemeindeplanung gefragt! Mit jedem neugeplanten Industriegebiet oder Einkaufszentrum am Ortsrand sind die Auswirkungen auf Geschäftsflächen in Ortszentren absehbar. Solche „selbstgemachten" Geschäftsleerstände sind im Voraus zu berücksichtigen.

Häufig geht es um das **Aufrechterhalten von sozialer Infrastruktur**! In kleinen Gemeinden im ländlichen Raum gibt es z.B. nur noch eine Gaststätte oder ein Geschäft. Ein Leerstand dort ist tragisch für den Ort und das Gemeinschaftsleben. Eine geregelte Übernahme ist im unmittelbaren Interesse der Gemeindepolitik. Solchen Immobilien sollte im Leerstandsmanagement Priorität eingeräumt werden.

Auch bei **öffentlichen Infrastrukturgebäuden** ist es sinnvoll, einen Plan für die zukünftige Nutzung in der Schublade zu haben (z.B. bei öffentlichen Verwaltungsgebäuden, Schulen in schrumpfenden Orten, Bahnhaltestellen etc.).

2023 BKL

LEERSTAND MIT AUSSICHT C12

LEERSTAND EINE GESCHICHTE GEBEN!

JA – die **Geschichte** eines Gebäudes kann einerseits als **Inspiration für** die **Neunutzung** dienen, andererseits den **Ankerpunkt für** die **Vermarktung** darstellen. Zahlreiche Gebäude sind nach ihrer früheren Nutzung benannt, auch wenn die aktuelle Nutzung davon abweicht. → D1, D9, D11

Begeben Sie sich gemeinsam auf die Spuren der Vergangenheit von Leerständen vor Ort, im Archiv und im Gespräch

Vorteile

- Die Identität des Gebäudes und der Nachbarschaft bleiben erhalten bzw. es bildet sich eine Identität.
- Das Baujahr und die damals geplante Nutzung verraten viel über die Bauweise und die Baumaterialien, was wichtige Infos für eine richtige Sanierung und Erweiterungsmöglichkeiten sind.
- Die Geschichte und Kultur der Gemeinde/Region wird fortgeschrieben.
- Das gemeinsame Recherchieren kann Jung und Alt näher zusammenrücken.
- Das Beschäftigen mit der Vergangenheit kann auch eine Methode der Aktivierung bzw. Beteiligung darstellen.
- Eine Publikation und Ausstellung könnte ein bleibendes Ergebnis sein.

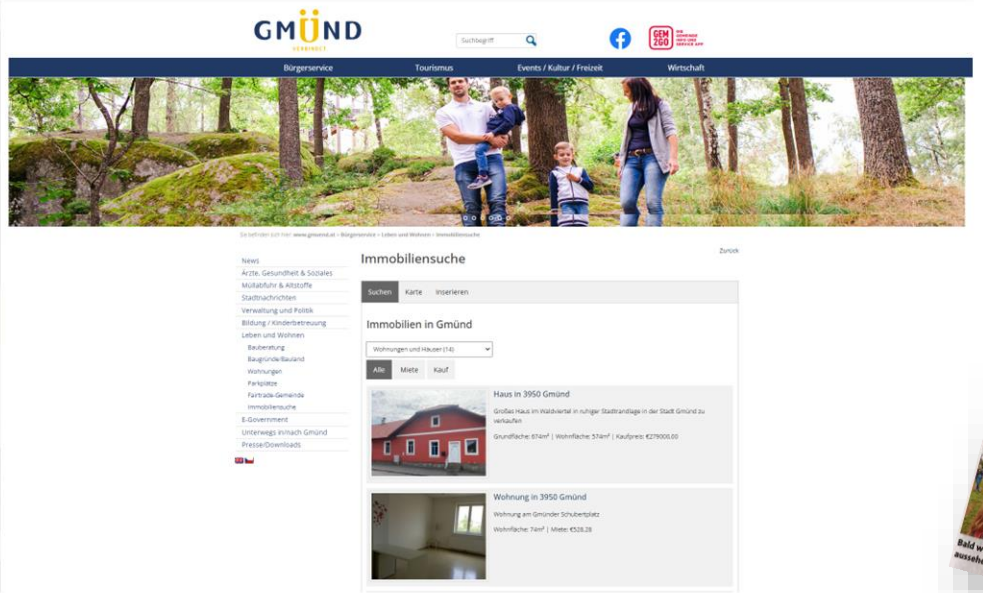
Kinderprojekt: Geisterhäuser in Lustenau (Vbg.)

Ausgerüstet mit Fotoapparaten und detektivischem Gespür erforschten Kinder leere sogenannte „Geisterhäuser" und deren Geschichten. Entdeckte Namen halfen bei der Konstruktion von Stammbäumen ehem. Bewohner:innen.

„Wir nutzen den besonderen Blickwinkel und setzen Kinder als Vermittler ein, um das wichtige, aber schwierige Thema der Siedlungsentwicklung aus Fachgremien und Ausschüssen herauszuholen."
–Julia Kick, begleitende Architektin

2023 BKL

KOMMUNIZIEREN & BEWERBEN



42 BAUEN & WOHNEN

BEZIRKSBLÄTTER NIEDERÖSTERREICH · 29/30. SEPTEMBER 2021

Kinder begrünen ihren Spielplatz

ALTENBURG. Die Förderinitiative des Landes Niederösterreich startete zu Wochenbeginn eine Pflanzaktion am neu gestalteten und adaptierten Spielplatz in Altenburg.

Grünes Kleid

Schüler und Schülerinnen der dritten und vierten Schulstufe waren mit Klassenlehrerin Anita Schuster und Direktorin Regina Hartl unter fachkundiger Anleitung von Martina Strobl von der NÖ Familienverband GmbH, die diese Aktion koordinierte, dabei. Hundert Pflanzen sollen zur Begrünung und Raumbildung den Spielgeräten und dem ganzen, tausend Quadratmeter großen Platz ein grünes Kleid geben.

Gestalten macht Spaß

Die Beteiligung der Kinder soll Verständnis bei ihnen hervorrufen, welche Arbeit es macht, ein so gestaltetes Areal zum Spielen zu schaffen. Pflanzen gießen und mulchen, das konnten die Kids hautnah erleben. Auch mit dieser Aktion soll Bewegung für Kinder in besonderer Weise gefördert werden.

Bald wird der Spielplatz grüner aussehen.

Walter Steinacker, Architekt Hannes Metzger, Bürgermeister Georg Gilli, Georg Moritz u. Cäcilia Domes, LR Martin Eichtinger, Susanne und Georg Domes adaptierten das historische Stadthaus in Eggenburg.

Die Goldene Kelle für Eggenburger Haus

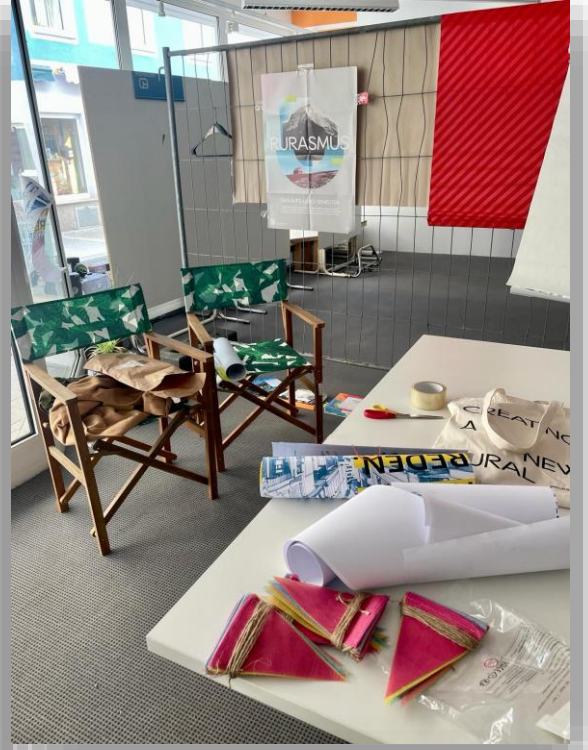
Eine Familie wollte mehr Platz und mehr Licht im alten Haus und schuf ein Leuchtturmprojekt.

RÖSCHITZ/ EGGENBURG. Die „Goldene Kelle", höchste Auszeichnung des Landes Niederösterreich für herausragende Baugestaltung und ausgewogene Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, erging im Kultur- und Veranstaltungssaal „W4-Wein-Genuss-Kultur" in Röschitz neben sieben anderen Preisträgern auch an ein saniertes und erweitertes Stadthaus in Eggenburg. Ob Neubau, Umbau oder sanierter Altbau - die im Niederösterreich GESTALTEN Magazin präsentierten Projekte stellen stets herausragende Beispiele der niederösterreichischen Baukulturlandschaft dar. Zu den insgesamt acht Gewinnern zählte diesjährig auch die Sanierung eines Stadthauses in Eggenburg, welches durch einen behutsamen Dachgeschoßausbau baulich erweitert wurde.

Blick in den Hof des Eggenburger Stadthauses. Die straßenseitigen Fenster wurde erhalten, das Innenleben adaptiert.

© Sillipp, Stumfol, Verein Interkomm, Website Gemeinde Gmünd

RURASMUS



culture project of salzkammergut 2024

European Capital of Culture Bad Ischl Salzkammergut

NICHT NUR REDEN. MACHEN.*

***UND ZWAR GEMEINSAM!**

Hi! Ich bin Tanja und für die nächsten Monate RURASMUS Studentin in Ebensee. **Gemeinsam** mit euch, möchte ich an dem Baukultur-Prozess und den vergangen Bürgerbeteiligungen anschließen.
Die Bürgerbeteiligung hat gezeigt:

> **Die Belebung der Marktgasse ist euch wichtig.**
> **Es gibt Priorisierungen und Ansätze an die wir anschließen können.**

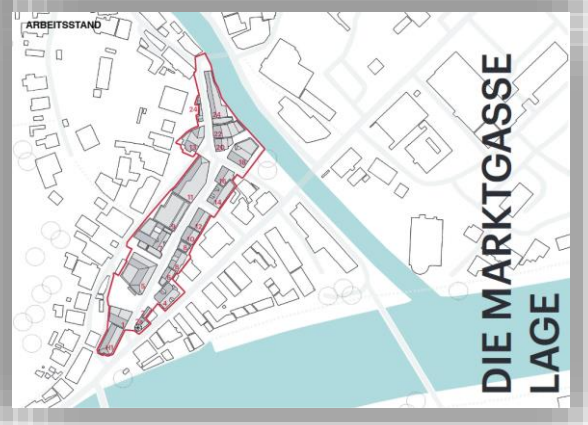
In den letzten Wochen bin ich mit Eigentümer:innen im Gespräch gewesen und habe aufbereitet, welche Leerständen unter welchen Bedinungen nutzbar gemacht werden können.
Jetzt müssen wir nur noch machen.

Machen heißt, da sein.
Machen heißt, Ideen einbringen.
Machen heißt, gemeinsam Verantwortung übernehmen.

Lasst uns am **26.04.2024** um **18:00 Uhr im Hotel Post** drüber reden.

MARKTGASSE MACHEN

Raiffeisen | salzkammergut | Oberösterreichische | RURASMUS | ebensee | agenda zukunft



© Rurasmus Studentin: Tanja Stapelbroek

www.rurasmus.at

Förderung/Finanzierung:

Ebensee rurasmus Projekt → Kulturhauptstadt 24 Salzkammergut Projekt + Gem. Ebensee
Ebensee Baukultur/Leerstand Projekt → Agenda Zukunft OÖ + Gem. Ebensee

Stadtsee Horn!!!
(6.500 EW)

Dipl.Ing^in Isabel Stumfol
Raumplanerin
mail@isabelstumfol.at
www.isabelstumfol.at

Koordinatorin (karenziert) - Center Ländlicher Raum
https://futurelab.tuwien.ac.at/research-center/center-laendlicher-raum

TU WIEN CENTER LÄNDLICHER RAUM
Fakultät für Architektur und Raumplanung

Mit-Initiatorin & Teil des landuni-Teams
landuni Drosendorf
www.landuni.at
hallo@landuni.at

landuni
forschen. lehren. lernen.
Am Land. Fürs Land.

Vorstandsmitglied
LandLuft
Verein zur Förderung von Baukultur im ländlichen Raum
http://www.landluft.at/

LandLuft

Vorstandsmitglied
Rurasmus
RURASMUS
CREATING A NEW RURAL

Forschungsinstitut zur Förderung neuer Perspektiven für das rurale Europa
https://www.rurasmus.at/

Vorstandsmitglied
Korona Mai
KORONA MAI

Verein zur Förderung einer interdisziplinären Auseinandersetzung mit der gebauten Umwelt
http://korona-mai.org/

selbstständige
Raumplanerin
Prozessbegleiterin, Forscherin, Auftragstexterin, Schreibcoach, Storytelling-Trainerin