

Wohnen in einer ehemaligen Fabrik?

Leitfaden zur Aktivierung
großvolumiger Leerstände
in ländlichen Ortskernen



dieTextilfabrik

ehemalige Strickwarenfabrik Hirschbach

Wohnen in einer ehemaligen Fabrik?

Leitfaden zur Aktivierung
großvolumiger Leerstände
in ländlichen Ortskernen

INHALT

Warum im großvolumigen Leerstand im Ortskern wohnen?.....	4
Wozu dieser Leitfaden?.....	6
Begriffsdefinitionen.....	8
1. Thematische Bezüge	10
Großvolumige Leerstände im Ortskern.....	11
Donut-Effekt.....	12
Bestand als Ressource für Nachverdichtung und Bodensparen...14	
2. Spezifischer Kontext	16
Wann ist ein Leerstand „großvolumig“?.....	17
Einfamilienhaus (EFH) als Leitbild.....	18
Andere Wohnformen am Land.....	18
Leistbares Wohnen am Land.....	20
Leerstandsaktivierung – Abseits marktwirtschaftlicher Logik.....	21
Leerstandsaktivierung im Kontext von Gemeindeentwicklung.....	23
Quick wins vs. Long wins.....	25
3. Attraktivierungs-Phase für großvolumige Leerstände	28
1. Wie starten?.....	30
2. Zamm', zamm', zamm' – Potenzielle Akteur*innen.....	33
3. Sprachrohr und Netzwerkaufbau.....	37
4. Attraktivierung durch Beteiligung.....	40
5. Leerstand erfahren.....	42
6. Zwischennutzung: Zukunft probeweise erleben.....	45
7. Vorstellbarkeit des Wohnens.....	51
8. Wohnen und Zusammenwohnen.....	54
9. Menschen binden.....	57
10. Anders Wirtschaften.....	60

4. Aktivierungs-Phase fürs Wohnen 64

Objekt(an)eignung.....	65
Besitz und/oder Eigentum als Schlüssel.....	68
Wohnraummöglichkeiten.....	71
Einbindungs- und Verbindungsprozess.....	75
Get Visible – Sichtbar werden.....	78
Raumöffnung durch Nutzung.....	80
Beteiligung wirksam gemacht.....	82
Finanzierung anders gedacht.....	86
Gemeinschaftskitt.....	89
Einfach tun.....	92

5. #dieTextilfabrik – Ohne aktive Menschen keine Leerstandsaktivierung 96

Geschichte der Textilfabrik Hirschbach.....	97
Attraktivierung eines großvolumigen Leerstands.....	102
Von Attraktivierung zu Leerstandsaktivierung durch Wohnen.....	107
Learnings und Take-aways.....	120
Zum Schluss.....	122
Impressum.....	127

Warum im großvolumigen Leerstand im Ortskern wohnen?

Wohnen betrifft uns alle – tagtäglich. Im Laufe des Lebens entwickeln wir unterschiedliche Vorstellungen davon, wie und wo wir wohnen möchten. Zu diesen gesellen sich gesellschaftlich geprägte Bilder vom Wohnen, die unseren Vorstellungen entsprechen, aber auch von unseren Lebensumständen beeinflusst werden.

Wohnideale entstehen durch persönliche Erfahrungen, soziale Prägungen und räumliche Einflüsse. Es handelt sich hierbei jedoch um Momentaufnahmen des Lebens, weshalb vielschichtiger Zusammenhänge oft ausgeblendet werden. Auch, weil die Vorstellbarkeit von Ideal zu Wirkung und Umsetzung nicht linear miteinander verbunden ist. Beispielsweise die Auswirkung der Wohnvorstellung auf die Umwelt, die Leistbarkeit einer bestimmten Wohnform (z.B. Einfamilienhaus) hinsichtlich der eigenen finanziellen Situation oder die Anpassung des Wohnraums an sich verändernde Lebenslagen. Das Thema Wohnen ist stark emotional aufgeladen und einem trägen Wandel unterworfen, weshalb die Frage nach der Bewohnbarkeit unserer gebauten Umwelt offen scheint: Muss es immer ein Neubau sein? Muss Boden dafür versiegelt werden?

Diese Fragen lassen sich mit einem Blick auf unsere bereits vorhandenen Ressourcen an gebauter Gebäude-Struktur klar beantworten. Denn vor allem im ländlichen Raum ist ein erheblicher Anteil dieser Gebäude komplett leerstehend oder teilweise leerstehend. Das ist eines der Ergebnisse der oben genannten Wohnwünsche, der Individualisierung und schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hierfür stehen sinnbildlich das ehemalige Wirtshaus mit Zimmervermietung, der leerstehende Vierkanthof oder die stillgelegte Fabrik im Ortskern. Doch gerade großvolumige Leerstände bergen enormes Potenzial für Wohnraum, ohne zusätzlichen Bodenverbrauch und ohne neue Erschließungskosten an der Siedlungsgrenze.

Die klassische Idealvorstellung vom Einfamilienhaus am Ortsrand steht diesem Potenzial entgegen. Was, wenn sich in einem großvolumigen Leerstand Qualitäten wie Privatsphäre, Gemeinschaft, Freiraum, Ruhe sowie Leistbarkeit verbinden lassen und gleichzeitig Baukultur, Geschichte und Identität des Ortes stärken?

Im Rahmen der Niederösterreichischen Wohnbauforschung „Junges Wohnen+ – Gemeinschaftliches Wohnen im großvolumigen Leerstand am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach“, die Gegenstand dieses Leitfadens ist, wurde der Attraktivierung und Aktivierung eines großvolumigen Leerstands zu Wohnzwecken nachgegangen und praxisrelevant dokumentiert. Die gesammelten Erfahrungen der Initiative dieTextilfabrik zeichnen ein Bild, wie Wohnen im großvolumigen Leerstand im Ortskern zu einem neuen Wohn-Ideal werden kann, das der Umwelt, dem Menschen und der Leistbarkeit entgegenkommt. Im Kapitel „#dieTextilfabrik – Ohne aktive Menschen keine Leerstandsaktivierung“ dieses Leitfadens wird dieTextilfabrik (ehemalige Strickwarenfabrik in Hirschbach) ausführlich vorgestellt.

Wozu dieser Leitfaden?

Dieser Leitfaden „Wohnen in einer ehemaligen Fabrik?“ möchte anhand von Anregungen sowie praxisrelevanten Empfehlungen die Vorstellbarkeit des Wohnens im großvolumigen Leerstand erhöhen und Wege der Leerstands-Attraktivierung und -Aktivierung aufzeigen. Dabei wird dezidiert der ländliche Raum mit seinen vielen unterschiedlichen Ortsstrukturen adressiert. Der Inhalt dieses Leitfadens ist an Menschen gerichtet, die ein großes leerstehendes Gebäude wertschätzen und sich fragen „Was wohl damit geschehen könnte?“. Sei es als Eigentümer*in, Gemeinde, Initiative, Planer*in oder engagierte Person.

Ziel ist es, relevante Handlungen aufzuzeigen, die über die Attraktivierung durch Bewusstseinsbildung in eine langfristige Aktivierung durch eine Wohnnutzung reichen.

Der Leitfaden versteht sich zudem als Beitrag zu den Klima- und Flächenzielen Österreichs, insbesondere zur angestrebten Klimaneutralität bis 2040. Die EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) und die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) betonen die Bedeutung von Bestandserhaltung, Sanierung und effizienter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz. Gerade in großvolumigen Leerständen liegen große Hebel für Gebäudetransformation, CO₂-Reduktion und Flächensparen, wenn Abriss-Neubau-Routinen durch eine ganzheitliche Betrachtung des Lebenszyklus von Gebäuden ersetzt werden. Leerstands-Aktivierung gelingt allerdings nicht nur über rechtliche Vorgaben und technische Maßnahmen. Sie erfordert die aktive Einbindung relevanter Akteur*innen – von Eigentümer*innen über Gemeinden, Politik und Verwaltung bis hin zu Zivilgesellschaft und Bauwirtschaft. Beteiligungsformate spielen dabei eine zentrale Rolle, um Bewusstsein zu schaffen, Wissenslücken zu schließen, gemeinsame Visionen für neue Möglichkeitsräume zu entwickeln und eine Umsetzung anzugehen.

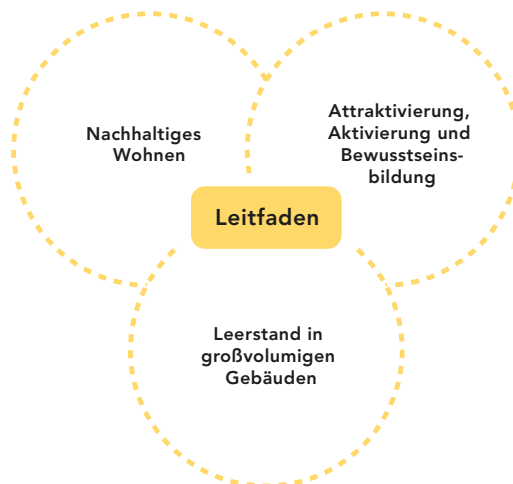
Der Leitfaden nimmt bewusst sozio-kulturelle, planerische und ökonomische Aspekte in den Blick. In den ersten zwei Kapiteln

werden Gebäudetypus, andere Wohnformen am Land und marktwirtschaftliche Rahmenbedingungen behandelt.

Im dritten und vierten Kapitel stehen Komponenten zur Attraktivierung und Aktivierung von großvolumigem Leerstand durch Wohnnutzungen im Vordergrund. Ergänzt werden die Teile durch Einblicke in den Attraktivierungs- und Aktivierungs-Prozess der Textilfabrik Hirschbach im Waldviertel.

Abschließend wird im fünften Kapitel das Praxisbeispiel und Projekt „#dieTextilfabrik – Ohne aktive Menschen keine Leerstandsaktivierung“ im Detail vorgestellt und gezeigt, wie solche Prozesse vor Ort und im großvolumigen Leerstand aussehen können.

Der Aufbau sowie die thematische Setzung des Leitfadens sollen zur Nachahmung einladen. Dabei kann die strategische Ausrichtung von Attraktivierung durch Bewusstseinsbildung und Aktivierung als Grundlage für weitere Entwicklungen von Ansätzen verwendet werden. Der Leitfaden zeigt zudem unterschiedliche Methoden auf, um transformative Bestrebungen im Bestand erfolgreich umzusetzen.



Begriffsdefinitionen

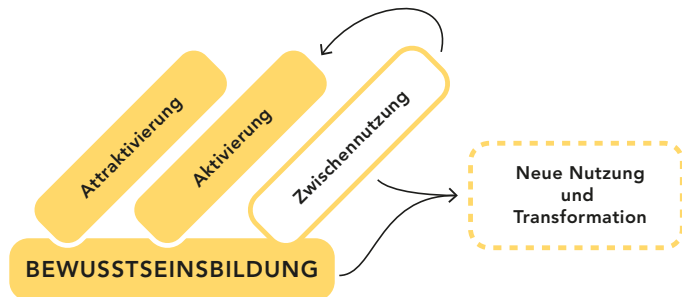
ATTRAKTIVIERUNG → Attraktivierung bezeichnet den Prozess, durch den ein Leerstand ins Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt wird. Ziel ist es, Aufmerksamkeit, Interesse und Identifikation zu erzeugen. Dieser Schritt bündelt verschiedene Maßnahmen, wie etwa Kommunikation der Objektgeschichte, niederschwellige Beteiligung zur Objektnutzung, kleine künstlerische Interventionen, Erzählformate oder Öffentlichkeitsarbeit. Dabei sollen das Potenzial und die Bedeutung des Leerstands sichtbar gemacht werden. Attraktivierung schafft somit Bewusstsein und emotionale Bindung, bevor konkrete Nutzungen erfolgen. Sie kann auch ohne aktives Betreten des Leerstands stattfinden, da Zwischennutzungen und Öffnungen oft mit Eigentumsverhältnissen verknüpft sind.

Im Unterschied zur Aktivierung, führt die Attraktivierung nicht unmittelbar zu Nachnutzung oder baulichen Veränderungen. Sie bleibt auf der Ebene der Wahrnehmung, des Diskurses und der Imaginationsbildung. Ihre Grenze liegt dort, wo reine Vermittlung ohne Perspektive auf Handlung bleibt. Denn ohne anschließende Aktivierung droht sie, symbolisch oder folgenlos zu bleiben. Attraktivierung ist damit eine notwendige Voraussetzung, aber kein Selbstzweck.

AKTIVIERUNG → Aktivierung bezeichnet die praktische Erprobung und temporäre Nutzung eines Leerstands durch Öffnung. Sie dient dazu, Potenziale, Nutzungen und räumliche Qualitäten konkret zu testen und sichtbar zu machen. Meist erfolgt dies in Form von Zwischennutzungen, Pilotprojekten oder testweisen Umbauten, bei denen sich erste Formen der Gemeinschaft, Organisation und Nutzung herausbilden. Aktivierung erzeugt räumliche und soziale Erfahrung und bildet die Schnittstelle zwischen Erprobung und Verstetigung.

Während die Attraktivierung auf Wahrnehmung zielt, bedeutet Aktivierung Handlung und Umsetzung im Raum. Ihre Stärke liegt

im experimentellen Charakter – gleichzeitig ist sie zeitlich begrenzt und kann keine dauerhafte Nutzung ersetzen. Ihre Grenze liegt in der fehlenden institutionellen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Verstetigung: Bleibt sie ohne Anschlussfinanzierung oder Eigentumsklärung, droht der Stillstand nach der Erprobung. Aktivierung ist somit eine Brücke, kein Endzustand. Das heißt, sie bereitet den Übergang zur dauerhaften Transformation oder Nutzung vor.



1. Thematische Bezüge

Großvolumige Leerstände im Ortskern

In vielen Ortskernen im ländlichen Raum prägen leerstehende Wirtshäuser, ehemalige Betriebsgebäude mit Wohntrakt, große landwirtschaftliche Betriebe, Pfarrhöfe oder ehemalige Industriebrachen das Ortsbild. Hinzu gesellt sich die gängige Wahrnehmung von Leerstand mit den Attributen hässlich, alt und abrisswürdig. Gleichzeitig sind leerstehende Gebäude Zeugen aus vergangenen Zeiten und dadurch emotional aufgeladen. Auf alle Fälle sind sie auch identitätsstiftend in der direkten Umgebung oder für die gesamte Region. Um Leerstand zu aktivieren, braucht es viele unterschiedliche Ansätze.

Impulsive Reaktionen beschränken sich des Öfteren auf Instrumente wie Abgaben oder Nutzungsdruck „von oben“, was der Vielschichtigkeit der Situation jedoch nur bedingt gerecht wird. Leerstand ist nicht nur ein bauliches, sondern ein kulturelles und soziales Thema, das mit Eigentumsfragen, Erinnerungen, Emotionen und wirtschaftlichen Erwartungen verknüpft ist.

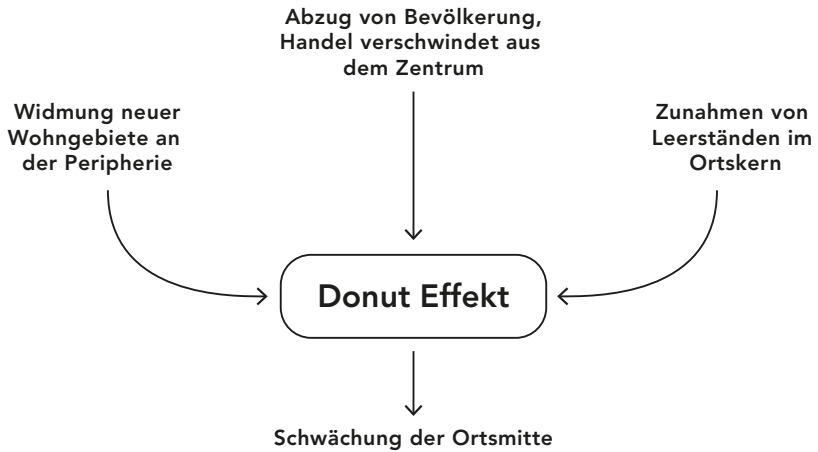
Die eigentliche Komplexität liegt daher weniger in der baulichen Machbarkeit, sondern im Umgang mit leerstehenden Räumen und sukzessiver Nutzung unter Einbeziehung vieler Akteur*innen. Erst durch einen gesellschaftlichen Verständigungsprozess, getragen durch Dialog, Beteiligung sowie transparente Kommunikation, kann Leerstand ent-emotionalisiert – und ein großvolumiger Leerstand von einer „Belastung“ zur „Ressource“ werden.

Donut-Effekt

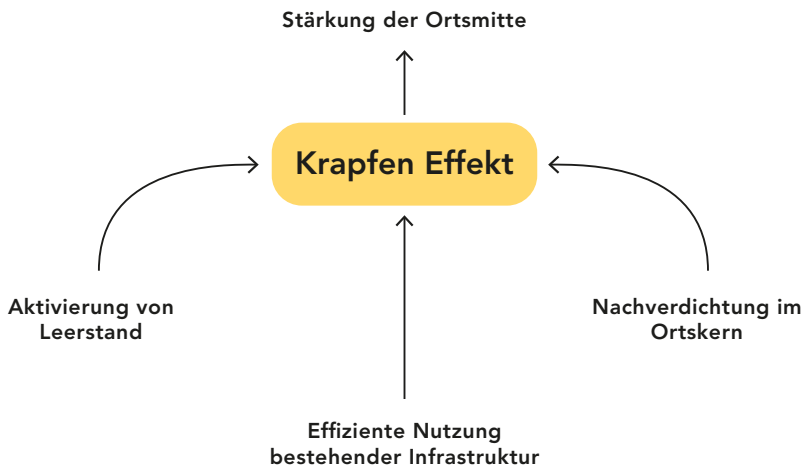
In vielen ländlichen Gemeinden zeigt sich ein ähnliches Bild: Im Ortskern nehmen Leerstände zu, während an den Siedlungsrandern neue Wohngebiete ausgewiesen und Einfamilienhäuser samt Gewerbeparks errichtet werden. Dieses Phänomen wird als Donut-Effekt bezeichnet: ein „leeres“ Zentrum, umgeben von ausgedehnten Randzonen.

Neue Wohngebietswidmungen an der Peripherie beschleunigen diesen Prozess. Sie ziehen Bevölkerung, Handel und Dienstleistungen aus der Mitte ab, während gleichzeitig neue Straßen, Leitungen und Infrastrukturen geschaffen werden müssen. Diese Systeme verursachen langfristige Kosten für Gemeinden und Gesellschaft und verstärken Umweltbelastungen durch Flächenverbrauch, Verkehr, Abhängigkeit vom Auto, Isolation im Alter und Energiebedarf.

Die Aktivierung von Leerständen im Ortskern ist daher eine der zentralen Strategien, um den Donut-Effekt zu bremsen. Als Umkehrprozess des Donuts entsteht der „Krapfen“ (laut dem Büro nonconform).



VS.



Bestand als Ressource für Nachverdichtung und Bodensparen

Bestandsgebäude sind eine entscheidende Ressource für Klimaschutz sowie Bodensparen. Durch Weiternutzung, Umnutzung und Nachverdichtung im vorhandenen Bestand lassen sich graue Energie, CO₂-Emissionen und Materialverbrauch im Vergleich zu Abriss und Neubau deutlich reduzieren.

Großvolumige Leerstände im Ortskern bieten darüber hinaus die Chance, neue Wohnformen mit gemeinschaftlichen Flächen, gemeinsamer Infrastruktur und kurzen Wegen zu verknüpfen. So können Wohnraum, Arbeitsmöglichkeiten, soziale Angebote und Kultur in räumlicher Nähe entstehen. Das sind wichtige Bausteine für lebendige Ortskerne.

GRAUE ENERGIE → Energiemenge, die ein Gebäude verkörpert. Dazu zählen der Rohstoffabbau, Herstellung der Baustoffe, Transport, Bauprozesse, Lagerung und am Ende der Rückbau.

Großvolumiger Leerstand?

Hässlich, alt und
abrisswürdig

Abgaben und
Nutzungsdruck!

Emotionale Belastung
Erwartungen
Wirtschaftlichkeit
Erinnerungen

**DIALOG UND
BETEILIGUNG**

Welche Geschichte?

Welcher Raum
wird gesucht?

Wie können wir
es gemeinsam angehen?

Strategische
Programmierung

Großvolumige Ressource!

2. Spezifischer Kontext

Wann ist ein Leerstand „großvolumig“?

Unter großvolumigen Leerständen werden Gebäude oder Ensembles verstanden, die Raum für mehrere Wohneinheiten und Nutzungen bieten, etwa ehemalige Gasthöfe, Produktionshallen mit Wohntrakt, Kaufhäuser im Ortskern, größere landwirtschaftliche Höfe oder Pfarr- und Bildungshäuser. Klassische Einfamilienhäuser oder leerstehende Erdgeschoßzonen fallen nicht darunter. Als Orientierung gilt: Platz für mindestens drei bis vier Wohneinheiten, gegebenenfalls in Kombination mit gemeinschaftlichen, kulturellen oder gewerblichen Nutzungen. Entscheidend ist das Potenzial, verschiedene Wohnformen – vom Einzelhaushalt bis zur Wohngemeinschaft – und Gemeinschaftseinrichtungen unter einem Dach zu vereinen.



Großvolumige Leerstände. Beispiele des Textilen Erbes im Waldviertel

Die reine Quadratmeterzahl reicht zur Bestimmung der Großvolumigkeit nicht aus. Ebenso relevant sind: Raumzuschnitt und Geschoßhöhen, Tragstruktur und Erschließung, Außenräume und Freiflächen, Lage im Ortsgefüge und Erreichbarkeit.

Einfamilienhaus (EFH) als Leitbild

Das Einfamilienhaus mit Garten am Ortsrand gilt in Österreich nach wie vor als dominante Wohnvorstellung im ländlichen Raum. Historische Förderlogiken, günstige Widmungen an der Peripherie und das Bild vom „eigenen Haus im Grünen“ haben diese Entwicklung über Jahrzehnte befeuert. Gleichzeitig entstehen dadurch hohe Infrastrukturkosten und ein erhöhter Flächen- und Energieverbrauch. Obwohl das freistehende Einfamilienhaus historisch betrachtet ein relativ junges Phänomen darstellt, ist es schnell in die Jahre gekommen. Immer mehr Menschen vereinsamen in großen Einfamilienhäusern, während neue entstehen. Deshalb wachsen viele Dörfer in ihrer Fläche, selbst wenn eine demografische Schrumpfung stattfindet. Ein Kreislauf, der nicht nur zu sozialen Problemen führt, aber auch den Leerstand befeuert. So wird über die nächsten Jahre ein wesentlicher Leerstandsüberhang an EFH entstehen, der mit einer Entwertung einhergeht.



„Der richtige Platz für dein Zuhause“ – Geplante Einfamilienhäuser in Kirchberg am Walde

Andere Wohnformen am Land

Mehrgenerationenhäuser waren über Jahrhunderte die gängigste Form des Wohnens am Land. Diese wurde durch den Traum vom eigenen Einfamilienhaus, der sich insbesondere nach dem Zweiten

Weltkrieg zu Zeiten des Wirtschaftswunders entfaltet und gezielt vom Staat gefördert wurde, abgelöst. Aktuell kann eine sich verstärkende Gegenbewegung hin zu gemeinschaftlichen Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser und Hausgemeinschaften bis hin zu Wohnprojekten mit geteilten Flächen beobachtet werden. Zu Beginn dieser Entwicklung entstanden erste kollektive Wohnformen im ländlichen Raum abseits des Familienverbands in sehr unterschiedlichen Ausprägungen, vor allem verstärkt ab den 1970er Jahren. Diese Entwicklung stellt im späteren Verlauf bis zuletzt teilweise eine „Diffusion“ von tendenziell urbanen Phänomenen dar – z.B. Wohnungsgenossenschaftsbewegung, Baugruppen-Projekte im Rahmen von Stadtentwicklung, etc.

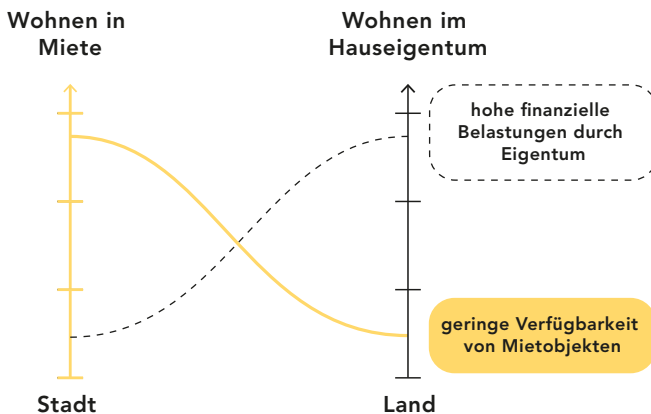
Ein in Österreich und über die Grenzen hinaus bekanntes Beispiel für andere Wohnformen am Land sind die Projekte von Architekt Fritz Matzinger, zuerst im Neubau und zuletzt, aus Gründen der Ressourcenschonung, auch im Bestand realisiert. Die Gruppe Genawo (Gemeinsames nachbarschaftliches Wohnen) hat gemeinsam mit dem Architekturbüro Matzinger einen leerstehenden ehemaligen Vierkanter in Garsten in Oberösterreich revitalisiert und so zu 21 Wohnungen umgebaut. Der 450m² große Innenhof ist nun ein mit Glas überdachtes Atrium für alle und das Herz der Anlage, das auch in der Gesamtlänge von einem Schwimmkanal durchzogen ist.

Gemeinschaftliche Wohnformen bieten die Möglichkeit, Wohnraum effizient zu nutzen, soziale Netze zu stärken, Alltagsaufgaben zu teilen, gegenseitige Fürsorge zu ermöglichen und zugleich individuelle Rückzugsräume zu sichern. Somit können zwei zentrale gesellschaftliche Herausforderungen adressiert werden: Einerseits die sich aktuell mehr und mehr zuspitzende Krise der Sorgearbeit (Verschlechterung der Versorgungslage, Geringschätzung unbezahlter Sorgearbeit, ...), andererseits bei einer Umsetzung im Bestand auch die Klimakrise und die hierfür notwendige Ressourcenschonung.

Großvolumige Leerstände sind grundsätzlich geeignet für derartige Projekte: Sie bieten Platz für mehrere Haushalte,

gemeinschaftliche Räume, Werkstätten, Ateliers oder Co-Working – und können so Wohnen, Arbeiten und Kultur vor allem auch durch oft vorhandene Nebenflächen / Nebengebäude gut verbinden. Selbst Gebäudetypologien wie ehemalige Kasernen (z.B. Wohnprojekt Cambium bei Fehring) können so, trotz ihrer auf Kontrolle und Abtrennung ausgelegten Architektur, Schritt für Schritt auch für das gemeinschaftliche Wohnen nutzbar gemacht werden.

Leistbares Wohnen am Land



Aus einer vereinfachenden Perspektive würde man vermuten, dass Wohnen im ländlichen Raum aufgrund der im Vergleich zur Stadt geringeren Bodenpreise grundsätzlich leistbarer sein müsste. Jedoch ist die Frage der Leistbarkeit im ländlichen Raum mehr an die Frage von Eigentum gekoppelt: Es steht wesentlich weniger Fläche zur Miete zur Verfügung. Dies spiegelt sich bei der Verteilung von Rechtsformen des Wohnens wider: denn während in Städten ein Großteil der Menschen zur Miete wohnt, überwiegt insbesondere im peripheren ländlichen Raum das Haus-Eigentum. Dies bedeutet, dass sich Leistbarkeit von Wohnraum im ländlichen Raum vor allem über den Zugang zu Eigentum über Erbe oder ausreichende Eigenmittel definiert.

Leerstandsaktivierung kann wesentlich zur Leistbarkeit beitragen. Durch die Nutzung bestehender Strukturen, gemeinschaftlicher Infrastruktur und geteilter Flächen, einhergehend mit einer Reduktion der Wohnfläche pro Person, lassen sich Kosten sowie Mieten pro Wohneinheit senken und gleichzeitig qualitative Angebote schaffen. Insbesondere dann, wenn öffentliche Förderungen, gemeinnütziger Wohnbau und kooperative Modelle (wie z.B. solidarische Direktkredit-Ansätze zur Deckung des Eigenmittel-Anteils) zusammenkommen, kann leistbarer Wohnraum im Bestand entstehen. Vertiefend kann hier, vor allem zu alternativen Finanzierungsformen, das Glossar des Projekts ZxB empfohlen werden.



Siehe dazu den Artikel „Alternative Finanzierungsinstrumente für Haus- und Wohnprojekte“ von Andrej Holm, Christoph Laimer in der Materialsammlung

Kombiniert mit Formen des Gemeinschaftseigentums (z.B. Syndikat-Modell, Genossenschaften), können langfristig günstige Mieten sichergestellt werden und die Abhängigkeit von externen Akteuren (wie großen Wohnbaugenossenschaften) kann reduziert werden. Risiken bei der Organisation von gemeinschaftlichem Wohnen über privates Eigentum (Verkauf von Wohnungen kann nicht an Gemeinschaft gekoppelt werden – Schutz des Eigentumsrechts) werden verringert.

Leerstandsaktivierung – Abseits marktwirtschaftlicher Logik

Leerstandsaktivierung ist keine sozialromantisch Maßnahme, sondern eine gesellschaftlich notwendige Aufgabe. Sie trägt zur Belebung der Ortskerne, zur Stärkung sozialer Netze, zum Klimaschutz und zum verantwortungsvollen Umgang mit Boden bei. Viele Effekte, wie reduzierte Infrastrukturkosten, kürzere Wege oder höhere Lebensqualität, sind gesamtgesellschaftlich relevant,

können aber schwer im reinen Marktwert einzelner Leerstandsaktivierungen abgebildet werden.

Fakt ist, dass es etwas kostet, wenn Gebäude leer stehen: Uns als Gesellschaft, durch Instandhaltung des Versorgungsnetzes und die Besitzer*innen, durch Erhaltungsmaßnahmen und Wertverlust. Mitunter bilden diese Faktoren auch Vorteile, da Objekte bereits erschlossen sind und deshalb weitere Kosten ersparen. Zu letzteren gehören auch Einsparungen im Infrastrukturbereich, da überschlagsmäßig 2 m² Bauland mit 1 m² allgemeiner Verkehrsfläche verbunden ist (ÖROK 2024). Eine Win-win-Situation mit wirtschaftlicher Logik, jedoch schwer abbildbaren Zahlen.

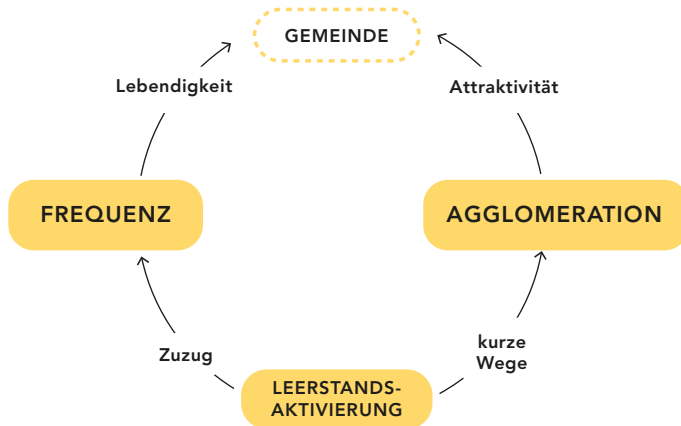
Diese Effekte bei verschiedenen Stakeholdern (Eigentümer*innen, Gemeinde, Nachbarschaft) zeigen auf, dass es notwendig ist, ein stark kooperatives, solidarisches Vorgehen bei der Aktivierung von Leerständen zu wählen. Sind z.B. die Nachbar*innen bereit, bei gemeinwohlorientierter Nutzung des leerstehenden Nachbargebäudes auch Direktkredite für die Finanzierung der Sanierung bereitzustellen? Kann die Gemeinde einen Teil der notwendigen laufenden Finanzierungskosten durch einen Mietbeitrag für einen Veranstaltungsraum bereitstellen? Die zentrale Rolle von „Orchestrator*innen“ – im Sinne einer in den Phasen der Attraktivierung und Aktivierung vermittelnden Person zwischen diesen Akteur*innen – wird aktuell durch Architekt*innen, Wohnprojekt-Gruppen, die Eigentümer*innen oder durch Forschungsprojekte eingenommen. Aufwände dieser Orchestrator*innen können aktuell nur notdürftig über Förderungen, Ehrenamt und selten durch Einpreisung in den Gesamtprojektkosten abgedeckt werden – zugeschnittene Förder- und Kooperationsmodelle fehlen weiterhin (siehe auch Leutgöb 2025 – Bedarf nach „Förderung der Prozessbegleitung für Baugruppen“). Analog zu lokalen Ortskernkümmer*innen (z.B. Trofaich) oder der bundeslandweiten Ortskernkoordination wäre hier eine Förderung von Intermediären mit stark fachübergreifendem Wissen und Kommunikations-/Prozesserfahrung als „Orchestrator*innen“ ein möglicher Hebel auf Landes-/Bundesebene.

Somit passen kurzfristige Profite selten zu den komplexen Prozessen der Leerstandsaktivierung. Eigentümer*innen, Gemeinden und Initiativen müssen häufig mit längeren Zeithorizonten, unklaren Anfangsbedingungen und hohen Anfangsinvestitionen umgehen. Der Mehrwert zeigt sich oft erst mittel- bis langfristig, in Form von Zuzug, Imagegewinn, funktionierenden Durchmischungen und belebten Ortskernen. Diese sozialen und kulturellen Mehrwerte können selten in Zahlen gegossen werden, tragen jedoch zu einem unschätzbaren Nutzen für Soziales und Ortsstruktur bei. Die Operationalisierung (Indikatorenbildung) und Messung dieser Mehrwerte über längere Zeiträume stellt aktuell noch ein offenes Forschungsfeld dar, dies könnte auch bei der Evaluierung von Fördermaßnahmen unterstützen (siehe z.B. Zielsetzungen für Fördermaßnahme 77-04 „Reaktivierung des Leerstands durch Bewusstseinsbildung & Beratung, Entwicklungskonzepte & Management zur Orts- und Stadtkernstärkung“ des GAP-Strategieplans Österreich 2023–2027).

Leerstandsaktivierung im Kontext von Gemeindeentwicklung

Aus Sicht der Gemeinde spielt Leerstandsaktivierung eine Rolle unter vielen. Ziel von ländlichen Gemeinden ist es, Lebensqualität zu steigern oder zu halten und ein guter Wohnstandort zu sein. In Österreich finanzieren sich die Gemeinden zu einem großen Teil aus dem Finanzausgleich und der wird pro Einwohner*innen-Kopf gemessen. Je mehr Einwohner*innen eine Gemeinde hat, desto mehr Geld bekommt eine Gemeinde aus dem Finanzausgleich. Dementsprechend ist die Strategie in der Gemeindeentwicklung naheliegend, dass guter Wohnraum geschaffen werden muss, um Zuzug zu generieren. Das kann über den Neubau passieren. Aber auch über die Wohnraumschaffung in Bestandsgebäuden durch Umnutzung (z.B. Bürogebäude umbauen zu Wohnungen) oder durch Leerstandsaktivierung (z.B. ehemalige Schule umbauen zu Wohnungen).

Eine weitere Sicht der Gemeinde auf Leerstandsaktivierung im Ortskern ist das Ausnutzen von Agglomerationseffekten und eine Erhöhung der Frequenz.



ZU FREQUENZ → Werden Leerstände im Ortskern zu Wohnungen umfunktioniert, leben mehr Menschen dort. Mehr Menschen, die sich regelmäßig im Ortskern aufhalten und dort auch einkaufen. Das stärkt die lokale Wirtschaft und unterstützt die Gewerbetreibenden vor Ort. Lebendigkeit im Ortskern meint nicht nur hübsche Schaufenster im Erdgeschoß, sondern auch Menschen, die sich im öffentlichen Raum bewegen oder in einem Gastgarten verweilen. Zu einer guten Ortskern-Entwicklungsstrategie einer Gemeinde gehört daher nicht nur die Unterstützung der Wirtschaftstreibenden, die bauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes, das gezielte Etablieren oder Halten von öffentlichen und gesundheitlichen Einrichtungen (Kindergarten, Apotheke, Ärzt*innen-Zentrum, Bücherei, Gemeindeamt, ...) und Sanierungsberatungen für Eigentümer*innen, sondern auch die Entwicklung von Wohnraum im Ortskern. Wird etwa in leerstehenden Gebäuden, Geschoßen oder Flächen im Ortskern neuer Wohnraum geschaffen, spricht man auch von Nachverdichtung.

ZU AGGLOMERATIONSEFFEKTEN → Agglomerationseffekte beschreiben die Vorteile, die entstehen, wenn verschiedene Nutzungen räumlich nah beieinander liegen. Im Ortskern bedeutet das: Je mehr Angebote auf engem Raum vorhanden sind, desto attraktiver wird dieser Ort für alle. Wenn ich etwa Wohnungen, Geschäfte, Gastronomie und Dienstleistungen im Ortskern habe, profitieren alle voneinander. Die Bewohner*innen haben kurze Wege beim Einkaufen, die Gewerbetreibenden haben Kundschaft direkt vor der Tür und die Gastronomie profitiert davon, dass Menschen nach dem Einkaufen noch auf einen Kaffee bleiben.

Das heißt, Leerstandsaktivierung kann einen Dominoeffekt auslösen. Wenn ein ehemals leerstehendes Gebäude wieder genutzt wird, steigert das die Attraktivität des Umfelds und macht es wahrscheinlicher, dass auch benachbarte Leerstände wieder belebt werden. Die Entwicklung von großvolumigen Leerständen im Ortskern folgt somit der zentralen Planungsmaxime: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Das heißt, um die oben angeführten Effekte (Frequenz und Agglomeration) zu erreichen, bedarf es eines strategischen Flächen- und Bestandsmanagements seitens der Gemeinde. Dies betrifft Flächenwidmungsplanung, Überblick zur Leerstandssituation, aktive Vermittlung zwischen Interessent*innen und Eigentümer*innen von Bestandsobjekten, ...

Quick Wins vs. Long Wins

Um den Wirkungsbereich großvolumiger Leerstände zu betrachten, macht eine Unterscheidung von schnellen Lösungen, sogenannten „Quick Wins“, und langfristigen Gewinnen, sogenannten „Long Wins“, Sinn.

Quick Wins, ein Begriff aus dem Management, beschreibt schnell erzielte Resultate, ohne viel Aufwand. Umgelegt auf bestehende Strukturen ist diese Logik mit dem Abriss-Neubau zu verstehen. Dieser Modus wird schnell als Lösung präsentiert, um Platz für

Neues zu machen und neuere Bausubstanz zu promoten. Letzteres ist übrigens ein gängiges Prozedere, indem die Bausubstanz als schlecht bzw. nicht nutzbar eingestuft wird. Dabei werden jedoch das vorherrschende Leerstandsproblem sowie potenzielle damit zusammenhängende Dynamiken, die sich in anderer Form wieder manifestieren können, ausgeklammert. Ingenieurgutachten der Bausubstanz und eine räumlich-funktionelle Darstellung des Leerstands können hier dem Quick Win entgegenwirken.

Quick Wins verstehen sich im Zusammenhang mit großvolumigem Leerstand auch als schlichte Ignorierung der Leerstandsthematik selbst. Klar abzulesen, wenn nach außen weiterentwickelt wird, während in Ortskernen vielfältiger Leerstand entsteht.



Long Wins blicken dabei umfassender auf Lösungsmöglichkeiten, wobei des Öfteren das Prozesshafte im Vordergrund steht. Mittels Bewusstseinsbildung und damit zusammenhängenden ausgedehnten Zeiträumen zu arbeiten, bezieht sozio-kulturelle Dynamiken mit ein. Dabei Leerstand, und insbesondere den großvolumigen Leerstand, als Chance bzw. Potenzial zu sehen, sollte Teil baukultureller Bestrebungen sein.

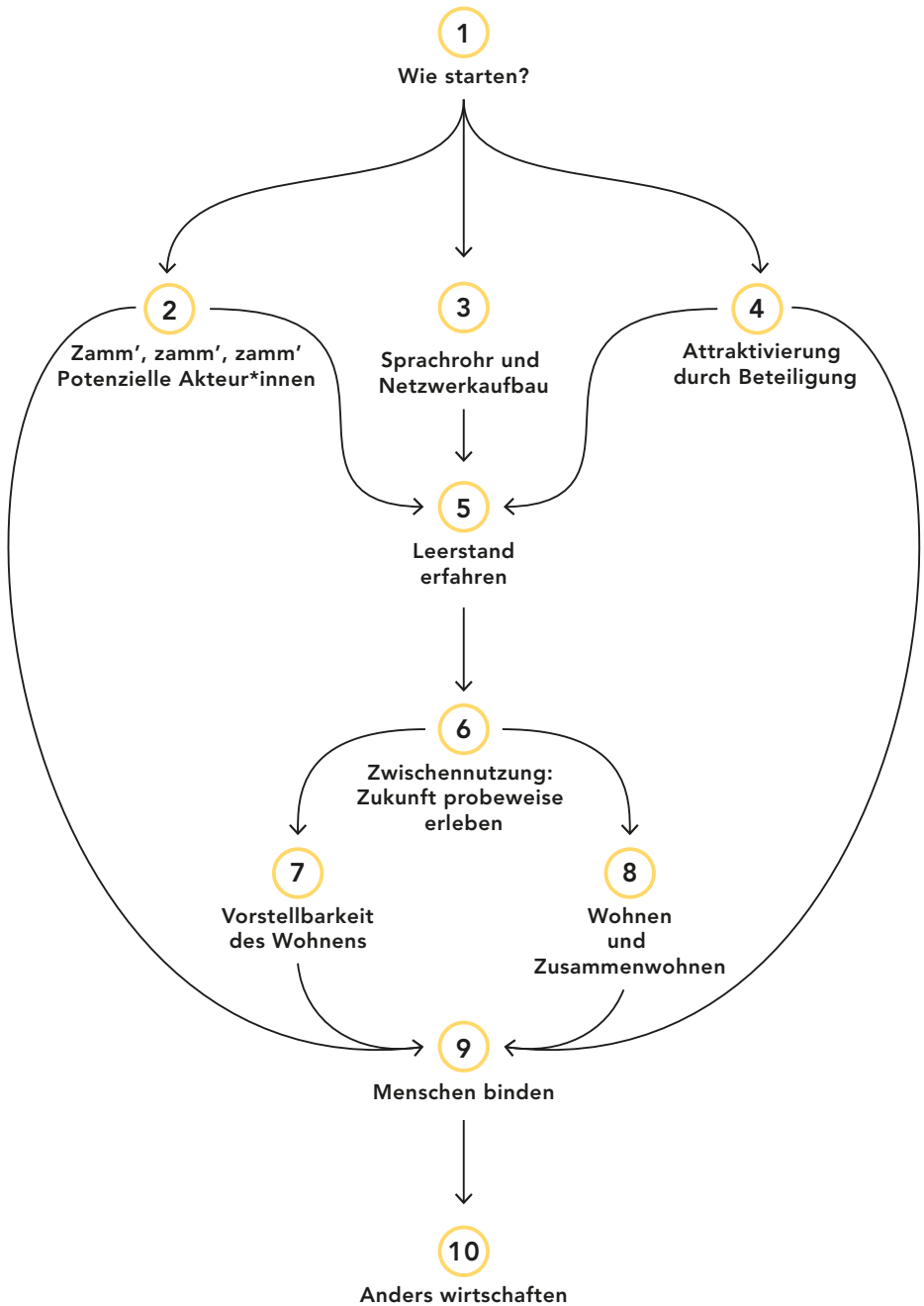
Somit bilden sich Long Wins aus konkreten Schritten im Umgang mit Leerstandsstrukturen und einer darauf aufbauenden Bewusstseinsbildung in der lokalen Bevölkerung. Idealerweise setzen sich derartige langfristige Bestrebungen aus einer gelebten Beteiligungsstruktur und der kontinuierlichen Einbindung zentraler Stakeholder zusammen. Denn zwischen Quick Wins und Long Wins spielt sich der eigentliche Erfolg oder Misserfolg von Leerstandsaktivierung sowie die Weiter- oder Rückentwicklung von Ortskernen ab. Es ist zu empfehlen, auf eine gute Mischung zwischen Quick und Long Wins zu achten.

3. Attraktivierungs-Phase für großvolumige Leerstände

Leerstand ist selten „attraktiv“, wenn er als verwahrlost, geschlossen und unsichtbar wahrgenommen wird. Attraktiv wird er, wenn Menschen ihn wahrnehmen, betreten, bespielen und seine Potenziale erfahren können. Denn nur dann entsteht Bewusstsein und Vorstellbarkeit. Dazu braucht es bewusste Strategien der Sichtbarmachung, Erzählung und Nutzung, von der ersten Attraktivierungs-Maßnahme bis zum Wohnprojekt.

Genau jetzt, wo der Wert von Bestand in Diskurs und Wahrnehmung ankommt, ist Attraktivierung gefragt. Denn die Nutzung von Gebäuden ist die wichtigste Form von Instandhaltung. Hierfür wurden 10 Komponenten samt Handlungsfeldern entwickelt, die aus Leerstands-Aktivierungsprozessen stammen, an denen das Autor*innenteam gearbeitet hat. Als Referenzobjekt dient die Textilfabrik (ehemalige Strickwarenfabrik Hirschbach). Die gesammelten Einsichten, Reflexionen und Beobachtungen sowie die Auseinandersetzung mit theoretischen Konzepten ergänzen die genannten 10 Komponenten.

Die Aktivierung von großvolumigem Leerstand kann anstrengend sein und deshalb ist es sehr wichtig, die Bestrebungen als Prozess zu sehen und die Attraktivierung als notwendigen Schritt vorzuschalten. Der Prozess steht im Vordergrund und kann gestaltet werden. Nicht das Endergebnis. Das ist häufig zu weit weg und abhängig von teils nicht beeinflussbaren Faktoren. Ein Schritt nach dem anderen und vielleicht auch noch einmal zurück. Diese Prozess-Perspektive hilft, sich nicht auszupowern.



Attraktivierungs-Phase für großvolumige Leerstände

1 Wie starten?

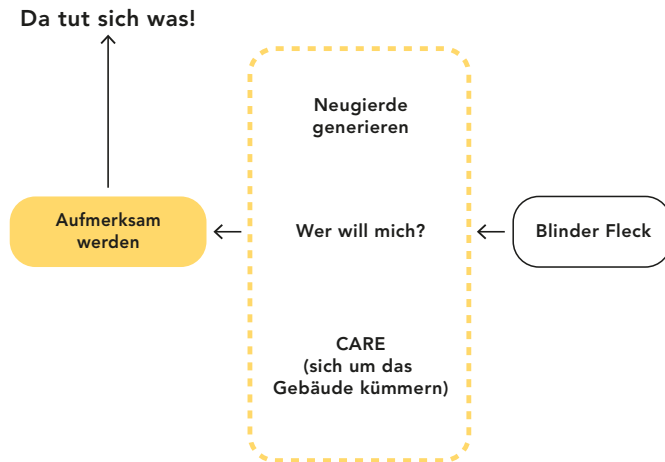
Attraktivierung von Leerstand ist vor allem Bewusstseinsbildung und Netzwerkarbeit, die den Prozess vorantreiben. Dabei steht man oft zwischen unterschiedlichen Interessen, wobei es primär um gegenseitiges Verständnis, aber auch um gezieltes strategisches Handeln geht. Der Zustand des Gebäudes oder seine Ausstattung spielen hierbei eine untergeordnete Rolle. Wichtiger ist die Schaffung von Vorstellbarkeit durch organisierte Attraktivierungsmaßnahmen. Da Attraktivierung mit Sichtbarkeit beginnt, helfen folgende Ansätze:

SICHTBARMACHEN → Leerstand, selbst wenn er großvolumig ist, bleibt vielerorts unsichtbar. Denn als negativ wahrgenommener „blinder Fleck“ rückt er oft in den Hintergrund. Deshalb ist das Sichtbarmachen ein zentraler erster Schritt der Attraktivierung. Es nutzt den Moment des „Aufmerksamwerdens“, sei es durch Dialoge, Postwurfaktionen oder Installationen am Gebäude und gibt dem Prozess einen ersten An Schub. Deshalb muss der Leerstand ins Gespräch kommen: Eine auffällige Banderole mit der Frage „Wer will mich?“, temporäre Kunst in leeren Schaufenstern oder ein gut platzierter Artikel in der Gemeindezeitung reichen oft schon. Kreativität ist hier gefragt. Denn mit Witz und Augenzwinkern entfaltet sich noch mehr Wirkung. Eine Zusammenarbeit mit regionalen Kulturschaffenden verstärkt den lokalen Bezug und schafft zusätzliche Netzwerke.

Sichtbarmachung sollte zu Prozessbeginn und laufend erfolgen, damit die lokale Bevölkerung spürt: „Da tut sich was!“ Gleichzeitig muss bei Aufrufen zur Beteiligung eine klare Kommunikation und Absicht bedient werden. Wichtig dabei: sorgfältig mit den eigenen Ressourcen umgehen, um Frustration zu vermeiden und Vertrauen aufzubauen.

dieTextilfabrik: *Der erste Schritt der Attraktivierung wurde „Care & Repair“ genannt. Durch einfaches Saubermachen*

und gepflegte Beete vor dem Gebäude wurde ein Charakter des „sich kümmern“ nach außen vermittelt. Zudem wurden Plakate zu Geschichte und zukünftigen Aktivitäten in die Fenster gehängt. Diese Handgriffe vermittelten, dass in absehbarer Zeit etwas passieren soll. Diese kleine Geste erzeugte schon Neugierde und sukzessives Interesse von Seiten der Bevölkerung, lokaler Medien sowie Politik.



SELBERMACHEN → Selbermachen öffnet nicht nur Möglichkeitsräume sondern auch Formen der Übernahme von Verantwortung. Selbst, oder im Zusammenschluss mit anderen Personen, wird ziviles Engagement zelebriert, das so wichtig für lebendige Ortskerne ist. In dieser Form von Selbstermächtigung (bzw. Agency) auf Potenziale hinzuweisen, selbst Formen der Attraktivierung in die Hand zu nehmen, bildet das Fundament ländlichen Zusammenhalts. Man passt aufeinander und auf die gebauten Strukturen auf, aus denen Ortschaften bestehen.

die Textilfabrik: Ohne aktive Einbringung in den lokalen Diskurs wäre das Gebäude weiterhin unsichtbar geblieben. Erst durch die dezidierte Übernahme von Verantwortung und

gezielte Sichtbarmachung erhielt der Bau wieder Aufmerksamkeit. Die ideelle Unterstützung der Gemeinde war entscheidend, um das Potenzial des Gebäudes klar zu vermitteln. Die Einbindung der Nachbarschaft führte zu wertvollem Austausch und kleinen Hilfeleistungen während der Attraktivierungs-Phase. So entstand frühzeitig ein erstes Netzwerk tragfähiger Beziehungen. Denn durchs Machen kommen die Leute zusammen.

SICH WIEDERERKENNEN → Die meisten Leerstände haben einen Bezug zum Ort. Vielfach ist dieser aber in Vergessenheit geraten. Menschen im Ort wissen, dass dieser vorhanden ist, finden sich jedoch mit der gegenwärtigen Situation ab. Unsichtbar wahrgenommener Leerstand entsteht. Diese Bezüge auszuforschen, aufzubereiten und zu kommunizieren, kann zu einer Attraktivierung beitragen: für einen lebendigen Ort, die dort wohnenden Menschen sowie im Sinne einer weitergeschriebenen Ortsgeschichte.



Strickmaschine in der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach (die Textilfabrik)

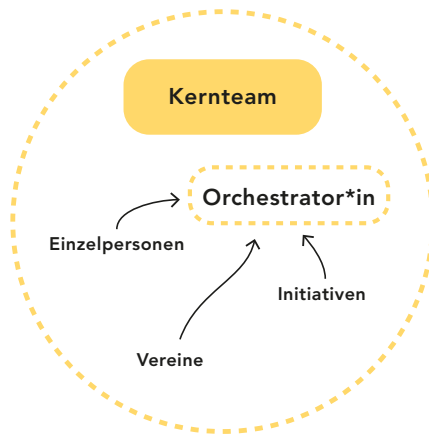
dieTextilfabrik: Der Bezug zur Textilindustrie war im Ort spärlich vorhanden. Hierfür wurden Geschichten neu aufbereitet und erzählt sowie Kontakt zu Zeitzeug*innen gesucht. Dies half, dem Leerstand einen Wiedererkennungswert zu geben und das Interesse in der lokalen Bevölkerung zu stärken. Klarerweise kam auch Negatives zum Vorschein, das auf die ausbeuterischen Dynamiken der Textilindustrie zurückzuführen ist. Diesen Umständen mit neuen Narrativen und Nachnutzungen zu begegnen, war die Herausforderung der Initiative dieTextilfabrik.

2 Zamm', zamm', zamm' – Potenzielle Akteur*innen

„Zamm', zamm', zamm', denn durchs Reden kommen die Leute zamm'“. Dieser Slogan klingt simpel, beschreibt aber im Kern die wichtigste Methode, um Leerstand zu attraktivieren. Attraktivierung bedeutet zunächst „nur“ Aufmerksam-Machen: Menschen nehmen den Ort wahr, sprechen darüber und beginnen, seine Potenziale zu sehen. Erst, wenn zentrale Akteur*innen eingebunden und in Gespräche über Zukunftsbilder verwickelt werden, kann daraus die Überführung in eine tatsächliche Nutzung entstehen.

TEAMARBEIT → Attraktivierung von Leerstand kann von Einzelpersonen oder Initiativen ausgehen. Damit aus dieser ersten Sichtbarmachung eine Zwischennutzung und im Idealfall eine dauerhafte Nutzung entsteht, braucht es jedoch ein breites Team von engagierten Menschen. Entscheidend ist daher die strategische Bildung eines Kernteams oder mehrerer thematischer Teams (z. B. Raumgestaltung, Finanzierung, Kommunikation, Recht). Besonders hilfreich ist ein*e zentrale*r Orchestrator*in als verbindende Schnittstelle zwischen den Teams, dem Gebäude und externen Akteur*innen. Diese Rolle bündelt Wissen, koordiniert Abläufe und sorgt dafür, dass Informationen nicht verloren gehen, was die Erfolgswahrscheinlichkeit der Leerstands-Aktivierung deutlich erhöht.

dieTextilfabrik: Die Initiative startete zwar nur mit zwei Personen, die sich der Textilfabrik annahmen, doch bald fanden sich Mitstreiter*innen, die die Attraktivierungs-Phase mittrugen. Aufgrund begrenzter Zeitressourcen beschränkte sich deren Einbindung zunächst auf wenige, aber hoch wertvolle Austausche. Gleichzeitig wurden Menschen frühzeitig „mitgenommen“, um sie bei Förderzusagen gezielt einzubinden. Dieser zeitintensive Beginn markiert eine Schlüsselphase: Er transformiert die erste Attraktivierung in ein konsolidiertes Team.



GEMEINSAME VISION → Wenn Absicht, vorläufiges Ziel und Rollen definiert sind, lässt es sich gut an der Vision arbeiten. Denn ohne Vision kein Weg. Diese zu definieren ist zwar ein anfänglicher Kraftakt, ermöglicht jedoch, Rahmen und Zielsetzung vorläufig festzulegen.

dieTextilfabrik: Die Vision stand von Anfang an klar fest: Wohnen, Arbeiten und Kultur. Mit Menschen, die das Gebäude schätzen und diese Vision mittragen. Durch eine vorgeschaltete Beteiligung, in der insbesondere die Dorfbewohner*innen adressiert wurden, wurden Bezüge zur ehemaligen Textilfabrik, mögliche Nutzungen sowie Wünsche an den Leerstand erhoben. Dieses Beteiligungsformat ermöglichte

eine Sichtbarmachung und die Vermittlung, dass etwas passieren wird. Zudem wurden auf diesen Erkenntnisgewinn Forschungsanträge, Zwischennutzungen sowie weitere Events und Beteiligungsformate ausgerichtet.



Einladung zum Ideenbüro für die lokale Bevölkerung in Hirschbach. Mit Lisa Steiner

„ANKERPERSONEN“ → Der Begriff stammt ursprünglich aus der Wirtschaft: Dort sind Ankermieter*innen die großen Geschäfte in Einkaufszentren, die Kundschaft anziehen und kleineren Läden Frequenz bringen. Übertragen auf Leerstandsprojekte bezeichnen Ankerpersonen Einzelpersonen, die ein Projekt nach außen tragen und ihm Glaubwürdigkeit verleihen. Das sind Menschen, die im Ort bekannt und vernetzt sind, fachliche Expertise mitbringen oder einen persönlichen Bezug zum Gebäude haben. Sie sagen: „Ich steh dahinter“. Beispiele sind Bürgermeister*innen, lokale Unternehmer*innen, engagierte Bürger*innen oder ehemalige Nutzer*innen des Gebäudes. Sie wirken als menschliches Aushängeschild und signalisieren: Hier passiert etwas Ernstzunehmendes.

dieTextilfabrik: Mit zwei Ankerpersonen konnte die lokale und fachliche Expertise abgedeckt werden. Besonders die Verbindung zu den Menschen vor Ort war hier wichtig: Sie schufen Vertrauen, öffneten Türen und gaben dem Projekt die notwendige soziale Verankerung im Ort.



Ideenbüro im Gemeindeamt Hirschbach



Treffen mit der Initiative Gemeinschaftliches Wohnen im Waldviertel

ALLIANZEN SCHMIEDEN → Die Suche und Bildung von Allianzen, insbesondere mit lokalen Entscheidungsträger*innen, stellt eine entscheidende Weichenstellung dar. Schon eine ideelle Unterstützung reicht zunächst aus. Das Wissen, darauf zurückgreifen zu können und Unterstützung bei Hürden zu erhalten, treibt die Attraktivierungs-Phase spürbar voran. Besonders wichtig ist dabei das Verständnis lokaler Dynamiken: Wer sind die einflussreichen Stimmen? Welche Macht- und Beziehungsverhältnisse prägen den Ort?

dieTextilfabrik: Rückblickend kann unterstrichen werden, dass Fachexpertise notwendig war, die Attraktivierung jedoch nur mit dem persönlichen Bezug zum Ort gelungen ist. Hierfür

waren auch eigene Formate, die vom einfachen Treffen über die Kaffeerunde bis hin zum kleinen Visionsworkshop reichen, hilfreich. Diese haben eine Bindung von Menschen vor Ort zum Objekt erzeugt. Von der kleinen nachbarschaftlichen Hilfe zum gemeinsamen Anpacken, es wurde eine Allianz der Wertschätzung für das Gebäude erzeugt. Diese Allianz beinhaltet die Nachbarschaft, lokale Politik, überörtliche Verbündete sowie auch zahlreiche Freund*innen.

3 Sprachrohr und Netzwerkaufbau

Leerstand als Potenzial wahrzunehmen, bildet die Grundlage für jede Attraktivierungs-Phase. Einen solchen Prozess zu initiieren, braucht Menschen und Netzwerke. Vor einem großvolumigen Leerstand fühlt man sich anfangs oft ohnmächtig. Gut Ding braucht Weile, doch in Zeiten digitaler Vernetzung und gezielter Kontaktaufnahme zu Multiplikator*innen kann Attraktivierung schnell Fahrt aufnehmen. Folgende Punkte können dabei helfen:

NARRATIVE ENTWICKELN → Menschen lieben Geschichten! Besonders solche mit persönlichem Bezug. Diese erzählerische Kraft ist ein starkes Werkzeug der Attraktivierung. Die geschichtliche Einbettung von Gebäuden, etwa durch historische Fotos, Zeitzeugenberichte oder regionale Anekdoten, erzeugt eine positiv-nostalgische Stimmung. Sie weckt Bewusstsein für das Objekt und schafft emotionale Bindung jenseits reiner Fakten. Somit wird durch Narrative Leerstand nicht zum Problem, sondern zum Träger von Identität und Potenzial. Sie öffnen Räume für gemeinsame Zukunftsvisionen und machen den Ort greifbar sowie liebenswert für neue Akteur*innen.

dieTextilfabrik: Die Initiative hat sich bewusst in der Attraktivierungs-Phase auf das weitgehend verschwundene Textilerbe der Region fokussiert. Mit kleinem Budget konnte ein wesentlicher Teil dieser Geschichte erzählt und dokumentiert werden.

Diese Herangehensweise hat Menschen über historische Aufarbeitung gezielt auf das Thema leerstehender Textilfabriken in der Region aufmerksam gemacht. Dieser Teil des Prozesses hat viel Zeit in Anspruch genommen. Jedoch entstand durch diese Auseinandersetzung nicht nur ein starkes Bewusstsein für das Objekt im Ort, sondern auch eine breitere Debatte über den Umgang mit großvolumigem Leerstand in der Region.



Ausstellungseröffnung
„Textiles Erbe | Aktive
Zukunft“ in der Textil-
fabrik Hirschbach



Den Ausstellungskatalog
gibt es in der
Materialsammlung

KANÄLE KANALISIEREN → Kanäle sind die Wege, über die Informationen nach außen getragen werden: Social Media, Gemeinde-Apps, Gemeindezeitungen, lokale Medien, Newsletter, Aushänge, Veranstaltungskalender, WhatsApp-Gruppen oder schlicht Mundpropaganda. Der erste Schritt: Herausfinden, welche Kanäle lokal und regional tatsächlich genutzt werden. Was lesen die Leute? Wo informieren sie sich? Bestehende Strukturen nutzen, statt eigene mühsam aufzubauen, das Rad neu erfinden ist nicht nötig.

dieTextilfabrik: Social Media diente als effektives Mittel zum Zweck. Die Initiative fand heraus, dass eine lokale Plattform besonders stark genutzt wurde, worauf die Hauptkommunikation konzentriert wurde. Ergänzt durch Beiträge im

Gemeindeblatt und der lokalen Tageszeitung, konnte sich die Initiative und ihre Absicht klar positionieren. Die Mischung aus Inhalten – historische Fotos, bildliche Zukunftsvisionen, erste Ergebnisse und Dokumentationen – weckte breites Interesse. Kleine Investitionen in Social Media steigerten die Reichweite signifikant und erhöhten Interaktionen. Parallel dazu wurden physische Kanäle wie Treffen und Events vor Ort bedient. Der Wechsel zwischen digitaler und analoger Präsenz war entscheidend für den Netzwerkaufbau.

NETZWERKE PFLEGEN → Netzwerke sind das Sprachrohr jeder Initiative und sie müssen nicht nur aufgebaut, sondern kontinuierlich gepflegt werden. Kontinuität schafft dauerhaftes Bewusstsein nach außen. Reines Teilen von Infos reicht nicht: Bewusstes Anschreiben und persönliche Einladungen fördern Bindung und Erfolg. Netzwerkpflge ist somit ein Marathon der Attraktivierung.

Wohn | Ideen
10. Mai 2025, 10:30 Uhr
dieTextilfabrik
Visiter Straße 110
3942 Hirschbach
→ mehr

(g)runderneuert II
9. Mai 2025, 08:30 Uhr
Treffpunkt
Wien-Heiligenstadt, Bahnhofsvorplatz
1090 Wien
→ mehr

Wertvolles Erbe | Aktive Zukunft
Eröffnung Do 20.3.2025, 18:00 Uhr
Ausstellung 25.3.–12.6.2025
ORTE
Steiner Landstraße 3, 2.OG
3500 Krems
→ mehr

Gestern Industriestandort, heute Leerstand und morgen ...?
24.01.2025, Freitag 14:00 Uhr
Vereinssaal Hirschbach
Kleinkunsthöhne
Saalstraße 150, 3942 Hirschbach
29.01.2025, Mittwoch 10-12 Uhr, online
11. Webinar, Brachflächen-Dialog

Arts of Change
23.-28.09.2024
dieTextilfabrik
Visiter Straße 110
3942 Hirschbach
→ mehr

WERTVOLLES ERBE | AKTIVE ZUKUNFT
Ausstellungseröffnung Fr. 21.06.2024, 19:00 Uhr
Ehemalige Buchhandlung Blätterwirbel
Schremser Straße 22

Eventseite der Textilmuseum-Webseite (Ausschnitt)

dieTextilfabrik: Mit einer Reihe an unterschiedlichen Treffen, Publikationen und Teilnahme an Veranstaltungen in der Region wurden unterschiedliche Akteur*innen des Netzwerks immer wieder adressiert. Durch die Kontinuität und die stetige Präsenz ergaben sich auch wichtige Kontakte zu Förderstellen und anderen Initiativen.

4 Attraktivierung durch Beteiligung

Durch Beteiligung kommen Menschen zusammen und die Attraktivierung von Leerstand braucht viele Menschen, die sich einbringen. Damit diese Form der Beteiligung mehr ist, als bloße Bespaßung, müssen Absicht und Wirkung klar definiert sein: Worum geht es konkret und was kann aus dem Mitmachen folgen? Sinnvoll ist es daher, wirksame Beteiligung mit Aussicht zu gestalten: Beteiligung, bei der sichtbar ist, wie Beiträge in nächste Schritte, Entscheidungen oder Planungen einfließen. Genau diese Perspektive macht Beteiligung glaubwürdig und wird zu einem wesentlichen Baustein, der den Übergang von der Attraktivierung in eine tatsächliche Aktivierung des Leerstands ermöglicht.

WIRKUNGSVERSPRECHEN → Das Ziel von Attraktivierung in Zusammenhang mit Beteiligungsformaten muss klar formuliert sein. Zudem sollte nur versprochen werden, was auch haltbar bzw. umsetzbar ist.

dieTextilfabrik: Im Rahmen der anfänglichen Beteiligung wurde das Ziel klar formuliert und die Wirkungsweise beteiligter Menschen kommuniziert. Nur auf diese Weise konnten wertvolle Inputs generiert werden. Außerdem wurde von den teilnehmenden Personen eine konkrete Interessensbekundung zum Mitmachen eingefordert, sodass Mitwirkung richtig gedeutet werden konnte.

DIVERSITÄT → Menschen bringen unterschiedliche Haltungen, Bedürfnisse und Meinungen in den Beteiligungsprozess ein. Diese Vielfalt macht Prozesse ideenreicher und realitätsnaher. Deshalb bedeutet Diversität, möglichst unterschiedliche Menschen einzubinden: Jung und Alt, Zugezogene und Alteingesessene, Fachleute und Laien, Mieter*innen und Eigentümer*innen, Gewerbetreibende und Privatpersonen, etc. Diversität lässt sich nicht erzwingen, jedoch können Rahmenbedingungen geschaffen werden, die Vielfalt anziehen: Wann und wo Treffen stattfinden, in welcher Sprache kommuniziert wird, ob Kinderbetreuung verfügbar ist. Nicht alle sprechen gerne öffentlich. Manche bevorzugen schriftliches Mitteilen, visuelle Formate oder Kleingruppen. Darauf ist bei der Format-Gestaltung Rücksicht zu nehmen.

*dieTextilfabrik: Die Verbindung von Niederschwelligkeit und höherschwelliger Auseinandersetzung führte zu einer breiten Palette von Attraktivierungs-Formaten: Von lockeren Begegnungen bis hin zu vertieftem Austausch in großen Runden. Entscheidend war, dass alle Formate spontane Anpassungen ermöglichten, um flexibel auf aktuelle Situationen, Teilnehmer*innen-Anzahl und Bedürfnisse reagieren zu können.*



Unter anderem fanden zahlreiche Gesprächsrunden in der Textilfabrik statt

KOMBI → In der Attraktivierungs-Phase empfiehlt sich eine strategisch sinnvolle Kombination von Formaten. Frontale Formate wie Informationsveranstaltungen eignen sich ideal als Einstieg: Sie informieren viele Menschen gleichzeitig, wecken Interesse und stimmen auf das Thema ein. Vertiefende, interaktive Formate, wie etwa Workshops, Gesprächsrunden oder Befragungen, entfalten ihre Stärke dann, wenn die Gruppe bereits „aufgewärmt“ ist.

dieTextilfabrik: Die Abwechslung der Event- und Beteiligungsformate half, Diversität unter den Teilnehmenden zu erreichen und Motivation sowie Interesse nachhaltig aufrechtzuerhalten. Sie sprachen unterschiedliche Zielgruppen an – von spontanen Besucher*innen bis hin zu engagierten Expert*innen – und sorgten für kontinuierliche Dynamik im Prozess. Besonders bewährt haben sich Ideenbüros. Mit Unterstützung der Gemeinde konnte in wenigen Stunden intensiver Austausch entstehen. Die Rahmenbedingungen dafür wurden durch eine vorgeschaltete Online-Befragung vorbereitet: Auf das dort geäußerte Feedback wurde gezielt aufgebaut und weiter interagiert.

5 Leerstand erfahren

Erfahrungswerte entstehen durch vielfältige Beteiligungsformate und sie schaffen potenzielle Bindung von Menschen und Akteur*innen an den großvolumigen Leerstand. Positive Erlebnisse, sei es durch Workshops, offene Begegnungen im Objekt oder gemeinsames Mitgestalten, erzeugen eine emotionale Verbindung zum Gebäude. Aus „irgendeinem Leerstand“ wird „das Gebäude, wo wir damals diesen tollen Austausch hatten“. Diese persönliche Relevanz motiviert Menschen, sich weiter zu engagieren, das Projekt weiterzuerzählen oder später selbst als (Zwischen)Nutzer*innen in Frage zu kommen.

ZUSAMMENKOMMEN UND TESTEN → Über sinnliche Erfahrungen, wie sehen, hören, fühlen, werden abstrakte und negativ konnotierte Leerstände zu vorstellbaren Lebensorten. Vermittlung der Geschichte von Gebäuden bildet Bewusstsein und Einfühlungsvermögen.



Regelmäßige Begehungen schufen Wertschätzung für Objekt und Initiative

die Textilfabrik: Die Recherche zur Geschichte der Textilindustrie half, das Objekt in einem größeren Kontext zu verorten. Bei Beteiligungsformaten wurden die Ortsgeschichte, Identität und persönliche Verbindung fixer Bestandteil des Programms. Diese einleitende Phase der baukulturellen Vermittlung schuf ein gemeinsames Verständnis und förderte die Wertschätzung für den Bestand. Durch gemeinsame Begehungen und Zusammenkünfte, die unter anderem als Austauschformate stattfanden, wurden Szenarien offen besprochen.

KULTURELLE FORMATE → Menschen müssen den Leerstand erleben können, um ihre Vorurteile abzubauen und Potenziale zu erkennen. Hierfür ist ein Mix aus nieder- und höherschweligen Formaten empfehlenswert. Kulturelle Formate ermöglichen eine effektive Attraktivierung, indem sie emotionale Zugänge zum Leerstand schaffen.

dieTextilfabrik: Da die Textilfabrik in privater Hand der Initiative ist, gestaltete sich die Öffnung für kulturelle Formate relativ unkompliziert: Ohne aufwändige Genehmigungsverfahren oder rechtliche Hürden. Kulturelle Interventionen, Ausstellungen, Performances oder temporäre Nutzungen machten den Leerstand erfahrbar, weckten Neugier und schufen erste Begegnungen. Sie dienten als Türöffner für weitere Beteiligungsprozesse und verankerten das Gebäude nachhaltig im Gedächtnis der Menschen.

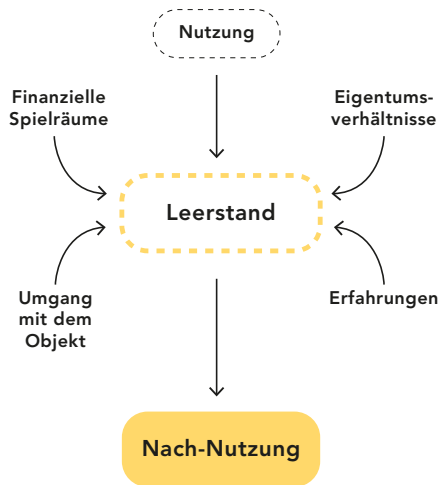


Kulturprogramm mit Jugendlichen.
Kuriert von Nora Eckhart – Living
Rooms Studio

MÖGLICHKEITSRAHMEN → Jeder großvolumige Leerstand besitzt eigene Charakteristika und Potenziale. Diese bewusst auszuloten, definiert den Möglichkeitsrahmen für Nutzungen und spätere Nachnutzungen. Der Möglichkeitsrahmen sollte mit Eigentumsverhältnissen, planbaren Erfahrungen im Leerstandsumgang und finanziellen Spielräumen abgestimmt werden. Nur so entsteht Klarheit darüber, wie formbar kommende Aktivierungsszenarien sind und damit der individuelle Zugang zum Objekt.

dieTextilfabrik: Da die Eigentümer*innenstruktur frühzeitig geklärt war, konnte über einen längeren Zeitraum ein stabiler

Möglichkeitsrahmen entwickelt werden. Auf dieser Grundlage ließ sich auch der Finanzierungsrahmen definieren, der zunächst im No-Budget-Bereich lag. Durch die klare Rahmensetzung und die damit verbundenen Formate konnten passende Fördermöglichkeiten identifiziert und teilweise erfolgreich eingeworben werden.



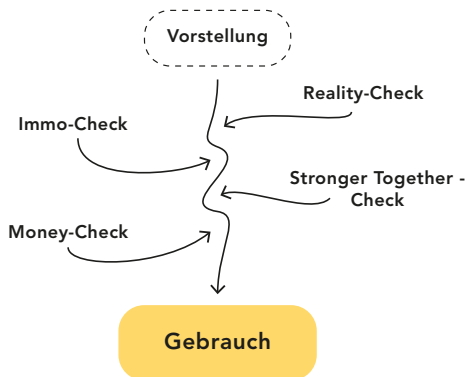
6 Zwischennutzung: Zukunft probeweise erleben

Zwischennutzung wird oft als sozialromantischer* Versuch der Leerstands-Attraktivierung wahrgenommen. Der temporäre Charakter und die kreativen, verspielten Methoden wirken leicht flüchtig, fast wie ein kurzes, künstlerisches Intermezzo. Doch genau diese Zwischennutzungen zeigen das Veränderungspotenzial von großen Immobilien. Die Zwischennutzung öffnet, belebt, testet den Leerstand und lotet langfristige Nutzungen aus.

*Sozialromantik: Der Begriff beschreibt die Tendenz, Zwischennutzungen als idealisiertes, gemeinschaftliches Abenteuer ohne

Wirkung zu romantisieren. Dabei werden die Bemühungen oft als Be-
spaßung ohne wirtschaftlichen und planerischen Realismus abgetan.

Zwischennutzung ist deshalb kein Selbstzweck, sondern Türöff-
ner für langfristige Nutzungsvisionen. Es empfiehlt sich, schon früh zu
klären: Wie entstehen aus temporären Formaten dauerhafte Wohn-
lösungen? Damit nach der Zwischennutzung keine Leere bleibt, sind
folgende Checkpunkte zu beachten:

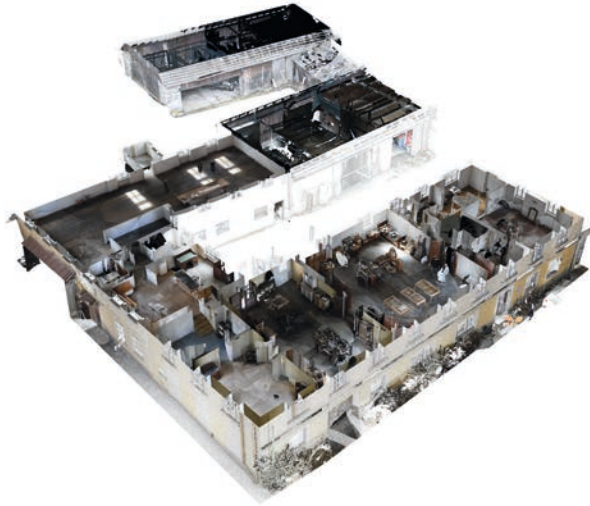


IMMO-CHECK → Zwischennutzungen scheitern häufig an unklaren
Rahmenbedingungen. Deshalb sollten frühzeitig baurechtliche
Vorgaben, Haftungsfragen und Sicherheitsstandards abgeklärt
werden. Vorab-Abstimmungen mit Behörden und Expert*innen
vermeiden spätere Überraschungen und sichern den Prozessablauf.

dieTextilfabrik: Gespräche mit dem Bundesdenkmalamt er-
gaben: Erhaltungswürdig, aber kein formeller Denkmalschutz.
Für kleine Zwischennutzungen wurden Zusatzversicherungen,
Bereichs-Absicherungen, klare Ausschilderung und Nutzer*in-
nen-Briefings eingerichtet. Diese Maßnahmen schufen recht-
liche Sicherheit.

Für die langfristige Nutzung wurde eine Care & Repair
Phase initiiert, die sich intensiv mit Struktur, Geschichte und
Architektur des Gebäudes auseinandersetzte. Eine digitale

Punktwolke des gesamten Gebäudes wurde erstellt. In Kooperation mit Cloud NYNE GmbH entstanden Pläne, die als Grundlage für weitere Planungen dienen. Denn das Gebäude gründlich kennenzulernen, erfordert Investitionen, ist aber essenziell für nachhaltige Aktivierung. Empfehlung: Vorhandenes Planmaterial prüfen und Förderschiene für Leerstands- bzw. Bestandsrevitalisierung nutzen.



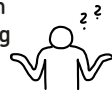
3D-Vermessung mittels digitaler Punktwolke, Dr. Döller Vermessung ZT GmbH. Aufbereitung Datensatz mit Cloud NYNE GmbH

REALITY-CHECK → Welche Ziele werden mit der Zwischennutzung verfolgt? Diese Frage sollte in der Anfangsphase klar beantwortet und mit einem breiten Stakeholder-Netzwerk abgestimmt werden. So entstehen Kooperationen und Allianzen, die den Prozess tragen können.

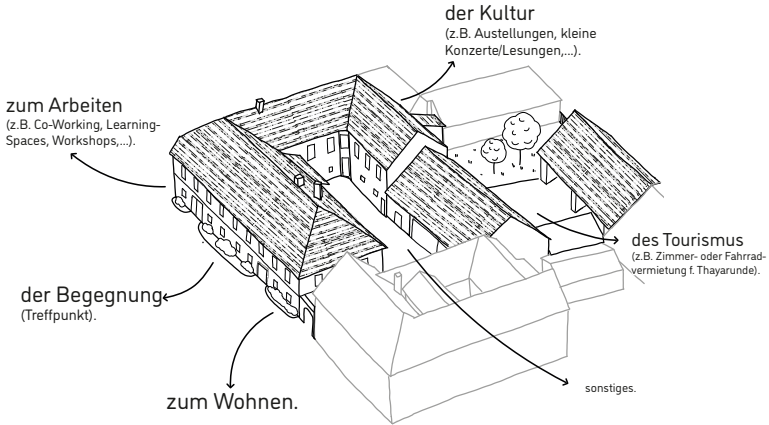
Klare Zieldefinitionen, die im Testen von Wohnnutzungen, Netzwerkaufbau oder Bewusstseinsbildung münden können, verhindern Missverständnisse und richten Beteiligte auf gemeinsame Perspektiven aus. So entstehen Möglichkeiten der Zwischennutzung und ein Sprungbrett für langfristige Lösungen.

8% haben einen **sonstigen persönlichen Bezug** zur Textilfabrik.

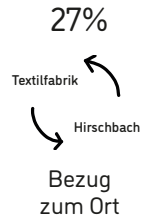
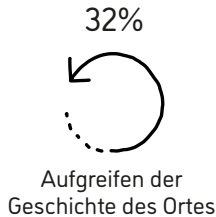
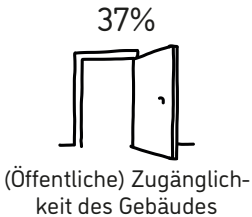
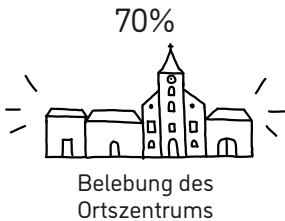
66 % und damit der **Großteil**, hat **keinen persönlichen Bezug** zur Textilfabrik.



IN ZUKUNFT SEHE ICH DIE TEXTILFABRIK ALS EINEN ORT...



DAS IST MIR BEI DER NACHNUTZUNG BESONDERS WICHTIG...



Ergebnisse des Beteiligungsprozesses, um Realität und Wunschvorstellung zu erheben. Mit Lisa Steiner

die Textilfabrik: Um die Zwischennutzungs-Absichten der Initiative in der Textilfabrik mit der Realität abzugleichen, wurde vorab eine niederschwellige Umfrage im Dorf mit einer gezielten Kontaktaufnahme zu potenziellen Projektunterstützer*innen durchgeführt. Damit konnten Intention und Absicht vermittelt werden. Auch die Prozessoffenheit für unterschiedliche Zukunftsvisionen der Textilfabrik wurde erörtert. Ergänzt durch Ideenbüros im Gemeindeamt entstand ein vertiefter Austausch mit Bewohner*innen, bestehenden Initiativen und politischen Amtsträger*innen. In diesem Anfangsprozess wurden Annahmen geprüft und Anregungen aufgegriffen. Diese Schritte schufen ideelle Trägerschaften: Menschen fühlten sich angesprochen, gebunden und bereit, die Initiative langfristig zu unterstützen.

MONEY-CHECK → Ein, wenn auch kleines, Grundbudget erleichtert die klare Kommunikation von Absicht und Zielen. Gleichzeitig stellt die Finanzierungsplanung oft die größte Einstiegshürde dar. Hier empfiehlt es sich, auf ein Stakeholder-Netzwerk zurückzugreifen und verschiedene Finanzierungsszenarien gemeinsam auszuloten. Der Money-check ist essenziell: Abseits klassischer Wege können Solidaritätsprinzipien wie Fundraising, Vereinsbeiträge oder Crowdfunding einen entscheidenden Schubimpuls liefern. Schon kleine, gemeinschaftliche Finanzierungsmaßnahmen signalisieren Ernsthaftigkeit, binden Menschen früh ein und schaffen erste Liquidität für Sichtbarmachung und Formate.

die Textilfabrik: In dieser Phase wurde eine breite Palette an Möglichkeiten, von Einbringung von Eigenmitteln über Crowdfunding bis Sponsoring, ausgelotet. Im Fall der Textilfabrik sind sie anfangs erfolglos verlaufen, dann aber gelang es, ein Stipendium zur geschichtlichen Analyse des Gebäudes zu erhalten. Diese Förderung wurde genutzt, um die Türen der Textilfabrik im Rahmen einer Ausstellung zu öffnen. Das Stipendium führte nicht direkt zur Zwischennutzung, schuf aber ein entscheidendes Sprachrohr. Es generierte Bekanntheit, die

zahlreiche weitere Zwischennutzungen ermöglichte. Dieser nicht-lineare Weg führte zu steigendem Bekanntheitsgrad und zusätzlichen Fördermitteln. Out-of-the-box-Denken half, Finanzierung über kreative Umwege zu sichern.

STRONGER-TOGETHER-CHECK → Der Erfolg von Zwischennutzung und der Übergang zu permanenter Nutzung hängt maßgeblich von der Qualität und dem Commitment der Akteur*innen ab. Transparente Kommunikation, klare Verantwortlichkeiten und strukturierte Aushandlungsprozesse bilden die Grundlage für nachhaltige Erfolge. Rahmenbedingungen erleichtern es, Ansprechpersonen zu definieren und ein vielschichtiges Netzwerk wohlgesinnter Menschen aufzubauen. Sie schaffen Vertrauen, minimieren Missverständnisse und sichern langfristige Zusammenarbeit, essenziell für den Weg vom Temporären zum Dauerhaften bzw. vom Attraktivieren zum Aktivieren.

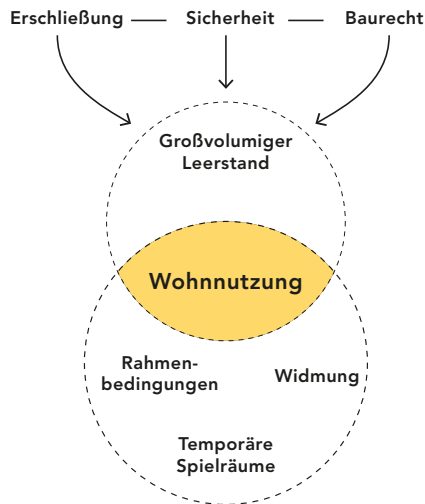
die Textilfabrik: *Die Planung möglicher Zwischennutzungen wurde bewusst genutzt, um ein Netzwerk wohlgesinnter Menschen aufzubauen, die der Textilfabrik unterstützend gegenüberstehen. Ohne dieses Netzwerk wäre eine Attraktivierung gescheitert. Kontinuierliche Einladungen, vielschichtiger Austausch und Beteiligungsformate schufen eine starke Bindung.*



Gruppenfoto mit Kooperationspartner*innen vor der Textilfabrik

7 **Vorstellbarkeit des Wohnens**

Wohnen kann grundsätzlich überall stattfinden, wo grundlegende Anforderungen an Sicherheit, Erschließung und Baurecht erfüllt sind. Um Wohnen im großvolumigen Leerstand vorstellbar zu machen, braucht es jedoch eine Erfüllung objektspezifischer Bedingungen, die die Bewohnbarkeit nachvollziehbar und erlebbar vermitteln.



MÖGLICHKEITSRAHMEN WOHNEN → Eine klare Zielsetzung in Bezug auf die Bestandsstruktur und die geplante Nutzung bildet den Rahmen für die Vorstellbarkeit des Wohnens. Es ist entscheidend, diesen Möglichkeitsrahmen durch Einbeziehung von Fachexpertise und frühzeitigem Kontakt mit dem zuständigen Bauamt der Gemeinde auszuloten.

die Textilfabrik: In diesem Fall waren die Rahmenbedingungen der Bewohnbarkeit bereits teilweise gegeben, da ein Gebäudeteil vormals zu Wohnzwecken genutzt wurde. Zudem sprach sich die Gemeinde ausdrücklich für eine ideelle

Förderung von Wohnen im Ortskern aus. Unterstützung kam aus Beteiligungsformaten, in denen die Bewohnbarkeit als klare Nachnutzungsoption hervorgehoben wurde. Die Herausforderung bestand darin, die Bestandsstruktur so zu analysieren, dass darauf aufbauend realistische Wohnnutzungen entwickelt werden konnten.

TEMPORÄRE SPIELRÄUME → Temporär bedeutet zeitlich begrenzt und mit klarem Ende. Genau diese Begrenzung ist die Stärke hinsichtlich der Vorstellbarkeit des Wohnens. Denn Eigentümer*innen, Behörden und Nutzende haben dadurch niedrigere Hemmschwellen, da Ausprobieren ohne Perfektion und langfristige Verpflichtungen möglich ist.

Die Freiheit des Temporären macht Leerstände nutzbar, bevor endgültige Entscheidungen fallen. Darin liegt der entscheidende Türöffner für Attraktivierung sowie nachhaltige Nutzungsperspektiven.



Rundgang mit Planmaterial und potenziellen Wohn-Akteur*innen

dieTextilfabrik: *Die Vorstellbarkeit von Wohnszenarien erfolgte in Zusammenarbeit mit Plangrundlage und engagierten Akteur*innen. Regelmäßige Objektspaziergänge dienten dazu, Bedürfnisse und räumliche Notwendigkeiten zu erfassen. Wohnen wurde hier als laufender Entwicklungsprozess verstanden, weshalb flexible Grundrisse und spätere*

Anpassungen von Beginn an mitgedacht wurden. Dabei war es wichtig, den Bestand genau kennenzulernen.

WIDMUNG → Bei großvolumigen Leerständen ohne bisherige Wohnnutzung ist ein früher Blick auf die aktuelle Widmungskategorie im Flächenwidmungsplan unerlässlich, da Umwidmungen langsam bis unmöglich sind und ihre Prüfung in der Anfangsphase erfolgen sollte.

Dieses Wissen eröffnet Perspektiven für innovative Wohnformen, denn die Bauordnung setzt zwar klare Grenzen, bietet aber Spielräume über Umnutzungsregelungen für temporäre oder gemischte Nutzungen, Sanierungsförderungen, die Bestandsnutzung begünstigen, sowie Bestandsschutz, der Abriss verhindert und Weiterverwendung erleichtert. Aktuell wird im Rahmen der Umbauordnung* der baurechtliche Umgang mit Bestandsbauten stark überdacht, was erleichterte Rahmenbedingungen schaffen könnte. Es empfiehlt sich daher, dranzubleiben: Frühzeitige Abstimmung mit Baubehörden schafft Rechtssicherheit, vermeidet teure Sackgassen und macht den Leerstand zukunftsfähig.

*Umbauordnung ist kein offizielles gesetzliches Regelwerk in Österreich, sondern ein geforderter Reformansatz zur Anpassung bestehender Bauordnungen. Sie soll den Fokus von Neubauten auf den Umbau und die Nutzung des Gebäudbestands verlagern, um Hürden bei Umnutzungen, Sanierungen und Bestandsnutzungen zu reduzieren. Ziel ist eine flexiblere Bauordnung, die innovative Wohnformen erleichtert und den Klimaschutz fördert, indem Abrisse vermieden und Bestandsbauten priorisiert werden. Erste Schritte erfolgen bereits in Niederösterreich mit dem NÖ Sanierungsvereinfachungsgesetz.

die Textilfabrik: *Aufgrund der vorhandenen Mischstruktur wird in der Textilfabrik eine zweiteilige Widmung anvisiert. Erleichtert durch zwei getrennte Eingänge, wird im einen Gebäudeteil die Vorstellbarkeit des Wohnens planerisch untersucht,*

während im anderen eine kulturelle und damit öffentliche Nutzung vorgesehen ist.



Wohn- und Kulturtrakt mit eigenen Eingängen

8 Wohnen und Zusammenwohnen

Durch demografischen Wandel und veränderte Wohnansprüche wächst die Notwendigkeit flexibler, durchmischter Wohnformen, die zusätzlich durch Leistbarkeit, Energieknappheit und sorgsamem Ressourcenverbrauch vorangetrieben werden. In vielen Gemeinden verschärft sich der Wohnraumangel, was sozial und ökologisch neue Impulse setzt und gemeinschaftlichem Wohnen wachsende Bedeutung verleiht. Großvolumiger Leerstand wird so zur Schnittstelle zwischen Wohnraumangel, Ortskernbelebung, Gemeinschaftsbildung und Klimaschutz durch Bestandsnutzung. Er eröffnet Potenziale für innovative Wohnformate abseits des freistehenden Einfamilienhauses, die gesellschaftliche Entwicklungen anstoßen und räumliche sowie soziale Verbindungen neu definieren können.

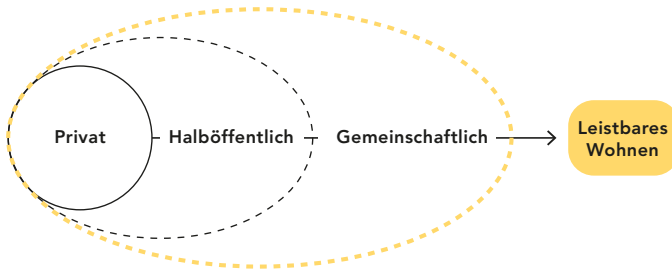


FLEXIBILITÄT ERMÖGLICHT → Gemischte Wohnformen als neuer Luxus. Flexibel nutzbare Grundrisse und lebensphasenadaptierbare Konzepte definieren Wohlstand neu. Nicht durch Quadratmeter, sondern durch Anpassungsfähigkeit. Dieser Luxus ermöglicht es, Lebensrealitäten dynamisch abzubilden, von Single-Haushalt über Familie bis Alleinstehend im Alter, und schafft so zeitlose Wohnqualität.

*dieTextilfabrik: Trotz hoher planerischer Kompetenz setzt die Initiative auf eine Strategie des „Nicht-Planens-bis-zum-letzten-Millimeter“. Diese Offenheit ermöglicht kontinuierliche Mitgestaltung, Flexibilität und eine stärkere emotionale Bindung zwischen Initiative, Nutzer*innen und Gebäude. Das Objekt wird somit zum flexiblen Rahmen, das sich der jeweiligen Lebenssituation anpassen kann.*

GEMEINSAM + PRIVAT → Das Zusammenspiel aus privaten, halb-öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Bereichen in Wohngebäuden schafft räumlichen Mehrwert und führt zu Kosteneinsparungen. Geteilte Ressourcen (wie z.B. Werkstätten, Garten, Küche,

Co-Working, ...) reduzieren den individuellen Aufwand, fördern Nachbarschaft und Gemeinschaft, während die Privatheit voll erhalten bleibt. Gemeinsam Geteiltes sichert so Leistbarkeit und soziale Verbundenheit.



dieTextilfabrik: „Jede*r eine Werkstatt, jeder Haushalt eine Waschmaschine, jede Person ein Auto“ – diesem ressourcenintensiven Lebensstil setzt die Initiative einen Gegenentwurf vor. Im Prozess der Attraktivierung fördert dieser Ansatz eine tiefere Auseinandersetzung mit dem Gebäude und veranschaulicht das Potenzial gemeinschaftlich genutzter Ressourcen. Das Ergebnis ist gesteigertes Interesse am Gebäude und ein erweitertes Verständnis von Wohnen als soziales und räumliches Gefüge.

LEISTBARKEIT ZIEHT AN → Durch die Kombination mehrerer Wohneinheiten und gemeinschaftlicher Flächen entstehen neue Finanzierungsmodelle. Abseits klassischer Kreditmodelle eröffnen alternative Finanzierungsformen Möglichkeiten für langfristig leistbares Wohnen. Da sie spekulativen Prozessen entgegenwirken, fördern sie stabile und sozial verankerte Wohnstrukturen.

dieTextilfabrik: Im Rahmen der Attraktivierung entschied sich die Initiative bewusst für Formen der Alternativfinanzierung und gegen spekulative Modelle. Diese Haltung trägt dazu bei, leistbaren Wohnraum in ländlichen Räumen zu sichern und langfristig einen nachhaltigen Mehrwert für Ort und Gemeinschaft zu schaffen.

9 Menschen binden

„Dabei sein“ als vielschichtiger Prozess der Teilhabe bedeutet mehr als bloße Meinungsäußerung oder Teilnahme an Beteiligungsformaten. Es umfasst die Möglichkeit, durch Erkenntnisse und Ideen die Gestaltungen aktiv zu beeinflussen. In einem solchen co-kreativen Prozess kristallisieren sich drei wesentliche Bindungsformen heraus:

ICH BIN RELEVANT → Menschen, die Potenziale in leerstehenden Gebäuden sehen, sind besonders wertvoll, denn ihre konkrete Wahrnehmung von Haltungen bildet die Grundlage für die weitere Attraktivierung von Leerstand. Potenziale, aber auch Unsicherheiten wertungsfreien Raum zu geben, sind dabei die wichtigsten Zutaten, um wertschätzende Relevanz gegenüber den Individuen zu äußern.



Austauschformat mit Rückzugsmöglichkeit für intimen Austausch

die Textilfabrik: *Im Rahmen der geförderten Niederösterreichischen Wohnbauforschung, die teils zur Attraktivierung, aber auch zur Aktivierung der Textilfabrik genutzt wurde, entstanden Austauschformate mit einer Reihe von Events. Besonderes Augenmerk lag auf der Balance zwischen aktiver Teilnahme, Rückzugsmöglichkeiten und wertungsfreier Umgebung, da Gebäude und Beteiligungsformate Emotionen auslösen können. Eine wertschätzende Haltung vermittelte so Vertrauen, die Investition in Relevanzvermittlung band Menschen längerfristig,*

und kleine Erfolge gaben dem Unterfangen „Wohnen in der Textilfabrik“ zusätzliche Kraft.

ICH KANN MITGESTALTEN → Menschen, die Potenziale in leerstehenden Gebäuden sehen, sind wichtig für den Prozess. Die konkreten Wünsche an Raum sind vielfach persönlich und von Unsicherheiten sowie vordefinierten Vorstellungen geprägt. Diese aufzunehmen, zu reflektieren und gemeinsam zu erörtern, bildet die Grundlage für Mitgestaltung.

dieTextilfabrik: *Die bewusste Einbindung in Mitgestaltungsfragen erfolgte über sogenannte „Raumerfahrungsformate“. Ausgestattet mit räumlichem Wissen und begleitet von fachlicher Expertise wurde die Textilfabrik gemeinsam erkundet, wobei räumliches Vorstellungsvermögen skizziert, am Plan begutachtet und erörtert wurde. Dieser Prozess half, ein gegenseitiges Verständnis über Möglichkeitsräume und Grenzen abzustecken.*



Gemeinsame Erkundung zur Raumerfahrung und Abgleich mit planerischen Möglichkeiten

ICH WEISS, WAS ICH WILL → Leerstand wird als attraktiv wahrgenommen, wenn Wunsch- und Realitätsabbild sich einem persönlichen Möglichkeitsrahmen annähern. So kommen eigene Bedarfe und räumliche Gegebenheiten zu einem gemeinsamen Verständnis zusammen. Bei genügend Vertrauen entsteht Raum für relevante Fragen zur Lebenssituation, wobei die Aufarbeitung der Ergebnisse und Rückkopplung im Prozess zentral sind.

dieTextilfabrik: Wunschvorstellungen und Möglichkeiten in großvolumigen Bestandsstrukturen klaffen oft auseinander, weshalb stets Wert auf die Kommunikation möglicher Szenarien gelegt wurde. Aufbauend auf (Wohn-)Szenarien wurden Wünsche und Notwendigkeiten integriert, wobei der Diskurs in eigenen Formaten half, Gebäude-Eigenheiten sowie baurechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Tipp: Begehungen mit Planmaterial und Vorstellungen bieten Raum für Diskurs, um Wünsche realistisch zu (über-)denken.



Gemeinsame Erkundung zur Raumerfahrung und Abgleich mit planerischen Möglichkeiten

10 Anders wirtschaften

Bezugnehmend auf die Leistbarkeit des Wohnens eröffnen alternative Finanzierungsmethoden gangbare Wege: Direktkredite (Nachrangdarlehen nach Alternativfinanzierungsgesetz), Baurechte oder Stiftungen (z.B. MUNUS-Stiftung). Diese reduzieren den Bank-Finanzierungsbedarf entweder durch geringeren Gesamt-Finanzierungsbedarf oder zeitliche Streckung der Rückzahlungen, was frühe Projektphasen bzgl. der laufenden Zahlungen (abgedeckt durch Mieten) entlastet.

Viele Formen spiegeln eine solidarische Haltung von externen Unterstützer*innen und unter den Bewohner*innen wider. Direktkredit-Geber*innen sind von den Projektwirkungen motiviert (max. 1,5% Zinsen), Stifter*innen bringen Eigentum in gemeinnützige Stiftungen ein, um gemeinschaftlich sinnvolle Nutzungen zu ermöglichen.

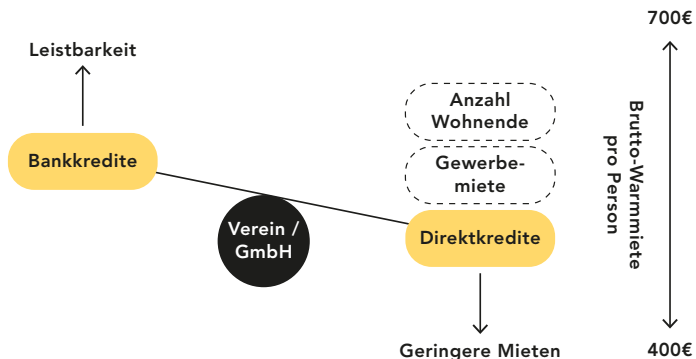
Eigenkapital	Eigenkapital der Bewohner*innen	Direktkredite (Nachrangdarlehen)	Vermögenspool
Reduzierung der Refinanzierungsaufwendungen	Kommunale Erbbaurechte	Stiftungen	Community and Trust
Förderprogramme	Zinsfreie Darlehen	Zuschüsse	...
(alternative) Banken	Bankgarantie	Bankkredit	...

Übersicht alternative Finanzierungsinstrumente – in Anlehnung an Andrej Holm, Christoph Laimer 2021 (Alternative Finanzierungsinstrumente für Haus- und Wohnprojekte)

Während alternative Finanzierungsmethoden stark dem jeweiligen Objekt zugeordnet sind, eröffnen übergeordnete Betrachtungen ein weitaus weitreichenderes, positives wirtschaftliches Abbild. Vom individuellen sozio-ökonomischen Vorteil bis zur lokal-gesellschaftlichen Ebene.

LEISTBARKEIT INDIVIDUELL → Leistbarer Wohnraum im Ort wirkt sich positiv auf Demografie und lokale ökonomische Prozesse aus. Persönlich bezieht sich die Leistbarkeit auf finanzielle Freiräume, weswegen die Mietwohnung am Land, noch besser im Verbund mit anderen, dazu eine Option bieten kann. Mieten statt Schulden, bildet hierfür einen gangbaren Weg. Eine solidarische Verteilung bei der Erbringung von Eigenmitteln (als Direktkredite) kann hier die Leistbarkeit auch im Sinne eines Zugangs zu günstigen Mieten wirklich für alle Menschen, auch jene ohne Ersparnis oder finanziell gut aufgestelltes Netzwerk, ermöglichen. Zusätzlich sollten Mietbeihilfen geprüft werden – wobei hier leider oft eine Koppelung der Objektförderung (Wohnbauförderung) mit der Subjektförderung (Mietbeihilfe) vorliegt.

*dieTextilfabrik: Sich alternativen Finanzierungsmethoden zu öffnen, hat die Möglichkeit der Leistbarkeit für „viele“ gezeigt. Somit wird das „anders Wirtschaften“ als eine Notwendigkeit in Zeiten von vielschichtiger Knappheit betrachtet. Dabei half die Grundstruktur des Mietshäuser Syndikats aus Deutschland, das in Österreich vom Verein habiTAT übernommen wurde. Vertreter*innen des Vereins unterstützen bei ersten Schritten bis hin zur Anwendung des Modells. Dieses Modell bildet für dieTextilfabrik einen der spannendsten Lösungswege zur Leistbarkeit.*



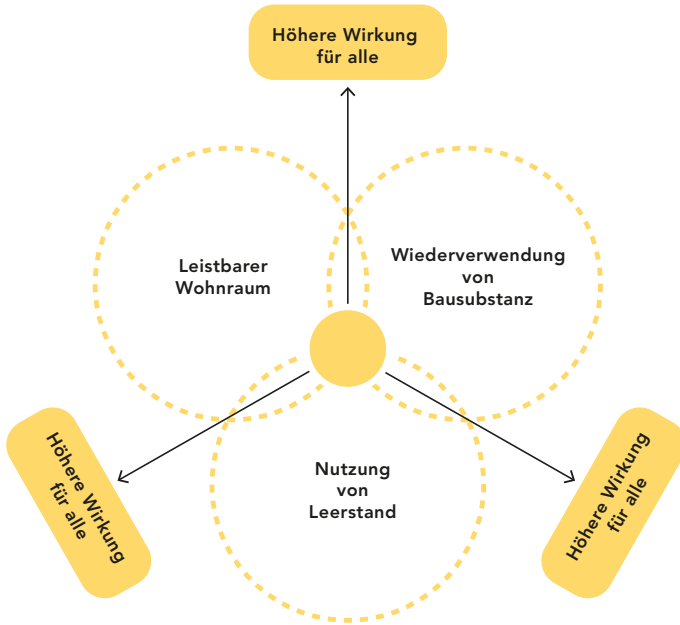
LEISTBARKEIT GEBÄUDE → Den Erhalt des Gebäudes in Zusammenhang mit dem gesamten Lebenszyklus und den dadurch eingesparten Ressourcen zu denken, bildet den eigentlichen Wert eines Gebäudes ab. Erst dadurch wird die wirtschaftliche Gesamtperspektive bedient. Wenn hier auch noch die historische Dimension und die damit entstandenen Identitäten für Ort und Mensch hinzukommen, fällt eine Argumentation abseits der Sanierung sehr schwer. Geprüft werden sollten Sanierungsförderungen auf Landes- und Bundesebene. Leider schließen manche Förderstellen aber aktuell noch Rechtsformen abseits von Privateigentum oder gemeinnützigen Bauträgern größtenteils von einer Förderung aus.

***dieTextilfabrik:** Zugegeben, in Zeiten, wo leichtfertig Abriss erfolgt, gehört eine aufwändige Sanierung nicht zum leichtesten Unterfangen. Dennoch fühlt es sich für die Initiative, die damit zusammenhängende Geschichte und den Ort essenziell an. Diese „soften“ Wirtschaftsfaktoren lassen sich zwar nicht abrechnen, äußern sich hier jedoch durch Wertschätzung der lokalen Bevölkerung, helfende Hände und überregionales Interesse.*

LEISTBARKEIT GESELLSCHAFT → Durch die Verfügbarkeit leistbaren Wohnraums im Ort, die Nutzung von Leerstand und die Weiterverwertung von Bausubstanz lassen sich Kosten für die Gesellschaft sparen. Diese reichen von nicht quantifizierbaren Vorteilen wie einem belebten Ort über die Nutzung bestehender Energie- und Versorgungsstrukturen bis hin zu effizienter Bodenressourcennutzung.

***dieTextilfabrik:** Die Initiative beschreitet den Weg von einer Fabrikinfrastruktur hin zur Einbindung von Funktionen des guten Lebens im Ortskern. Bereits durch die Attraktivierung und die damit einhergehenden neuen Besucher*innen entstanden positive sozio-ökonomische Prozesse, die in den nächsten Phasen der Aktivierung verfestigt werden sollen.*

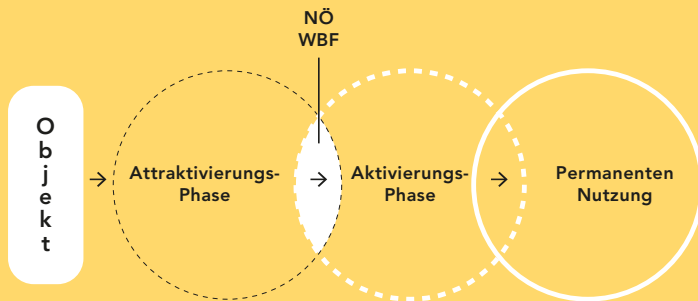
Auch nachbarschaftliche Energieversorgungsnetze, Mobilitätsangebote in Form von Sharing und geteilte Maschinen des täglichen Gebrauchs sollen effizienter genutzt werden, um nachhaltige Synergieeffekte zu erzielen.



4. Aktivierungs-Phase fürs Wohnen

Das folgende Kapitel richtet sich an Menschen und Interessierte, die ein konkretes Gebäude aktivieren möchten, bereits die Attraktivierung des großvolumigen Leerstands begonnen haben und „ins Tun kommen“ wollen. Es teilt praxistaugliche, prozesshafte Methoden mit starkem Fokus auf sozio-kulturelle Bezüge und die sich dadurch öffnenden Möglichkeitsräume.

Am Beispiel der Initiative dieTextilfabrik in Hirschbach und mit Unterstützung der Niederösterreichischen Wohnbauforschung konnte nach der Leerstands-Attraktivierung die Phase der Leerstands-Aktivierung begonnen werden. Über die Sommermonate 2025 entstanden die sogenannten „Wohn | Events“, an denen sich dieses Kapitel maßgeblich orientiert.



Objekt(an)eignung

Erfolgreiche Leerstands-Aktivierung hängt stark vom Objekt, dem Umgang damit und der Aktivierungsabsicht ab. Entscheidend sind Größe, Geschoße, Zustand und Außenräume. Ergänzt wird dies durch ein Kennenlernen, das die Eigenheiten jenseits technischer Merkmale erfasst: Welche Geschichte steckt dahinter? Wie wurde es genutzt? Welche Menschen prägten es?

Der Aneignungsprozess dockt so an Gebäudeeigenschaften und Erfahrungswerten an, um eine ganzheitliche Objekt(an)eignung zu ermöglichen. Dieser lässt sich in drei Phasen gliedern:

KENNELERNPHASE → Jedes spannende Leerstandsprojekt beginnt mit dem Objekt und möglichen Vorstellungen dazu. Eine Pflichtaufgabe ist die Untersuchung der Substanz durch Fachexpertise: Ausschluss von Problemstoffen und Prüfung der allgemeinen Standfestigkeit. Ergänzend sind Narrative essenziell, denn sie können Wertschätzung und Attraktivität schaffen, die eine darauf folgende Aktivierung erleichtern.

die Textilfabrik: Kennenlernen braucht Zeit! Ähnlich wie bei zwischenmenschlichen Beziehungen wurde eine Beziehung zur ehemaligen Strickwarenfabrik aufgebaut. Über die Erforschung der Textilgeschichte im Waldviertel und deren Vermittlung entstand ein Momentum des Interesses, das bewusst für Aktivierungs-Maßnahmen wie Zwischennutzungen genutzt wurde. So wurde die Nutzungsgeschichte weiter verwoben, thematische Textilbezüge entstanden sogar eigendynamisch und bestärkten die Herangehensweise.

Aufgrund der historisch gewachsenen Fabriksnutzung wurden Bodenproben in Auftrag gegeben, um Kontaminationen auszuschließen. Das Budget trug die Initiative selbst. Das Ergebnis, dass die Fläche unbelastet ist, war sehr erleichternd. Zudem folgten kleinere Arbeiten, um den Bestand zu sichern und repräsentativ für Nutzungen zu öffnen.



Begutachtung der Bausubstanz
als wichtige Phase der
Objekt(an)eignung

ANNÄHERUNGSPHASE → Diese Phase lässt sich dem Experiment durch Zwischennutzung gleichsetzen. Wie wird das Gebäude angenommen? Welche Assoziationen weckt es bei den interessierten Menschen? Wie lässt sich aus der Zwischennutzung eine permanente Nutzung ableiten? Die Antworten bilden einen zentralen Erkenntnisgewinn, aus dem sich das weitere Vorgehen abzeichnen kann. Zwischennutzung schafft so einen Prozess der Aneignung des Gebäudes und öffnet den Denkraum für zukünftige Nutzungen. Zudem können Einnahmequellen durch temporäre Vermietungen entstehen, die die Leerstandsaktivierung nachhaltig unterstützen.

die Textilfabrik: *Zwischennutzungen und extern organisierte Veranstaltungen wurden in der Textilfabrik von Anfang an angeboten. Wichtig war das systematische Erfassen von Feedback zu Wünschen und Bedürfnissen während dieser Nutzungen, um die Anforderungen an den Bestand besser zu verstehen. Aus diesem Erkenntnisschatz wurde die Niederösterreichische Wohnbauforschung beantragt, um Wohnen zu etablieren und konkrete Schritte für eine permanente*

Nutzung einzuleiten. So entstand ein fließender Prozess von Bewusstseinsbildung über Zwischennutzung hin zur möglichen Fixnutzung durch Wohnen.

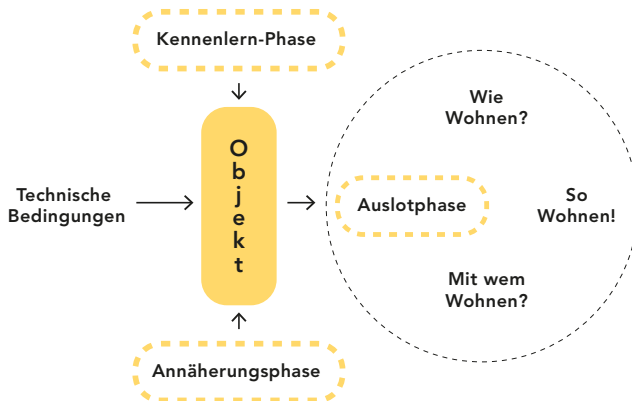


Zwischennutzung der Textilfabrik durch „Arts of Change“- Kuratiert von Julia Herzog

AUSLOTPHASE → Durch den Erkenntnisgewinn aus Beteiligungsprozessen und der technischen Auseinandersetzung mit dem Gebäude sowie mit der Substanz ist genügend Material vorhanden, damit die Auslotung konkreter Wege erfolgen kann. Der gezielte Fokus auf Wohnen grenzt das Spektrum ein. Wichtig ist, zu verstehen, dass es vielen Personen außerhalb der planerischen Fachwelt schwerfallen kann, sich Wohnen in einem großvolumigen Leerstand vorzustellen. Umso wichtiger ist es, hier eine passende wirksame Beteiligung zu gestalten und umzusetzen.

dieTextilfabrik: Erst durch ausreichend Erkenntnisse aus Beteiligungsprozessen und der Auseinandersetzung mit der Bausubstanz konnte die Vision sowie Ausrichtung für dieTextilfabrik geprüft und ausgerichtet werden. Dieser Prozess kostete Zeit, zeigte jedoch den klaren Rahmen für das Handeln der Initiative. Auf dieser Basis wurde eine Folgeförderung eingereicht und akquiriert.

Dieser Prozess dauerte 2,5 Jahre, was für die Initiator*innen, die abseits der Textilfabrik Vollzeit arbeiten, ein realistischer und machbarer Zeitrahmen ist.



Besitz und/oder Eigentum als Schlüssel

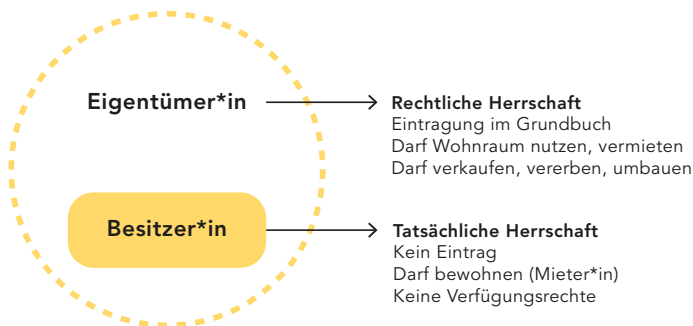
Wenn es um Leerstandsaktivierung durch Wohnnutzung oder wohnnutzungsnahe Funktionen geht, spielt die Frage von Besitz- und Eigentumsverhältnissen eine zentrale Rolle. Entscheidend ist, ob die rechtlichen und faktischen Bedingungen eine Aktivierung überhaupt zulassen.

Juristisch ist zwischen Eigentum und Besitz zu unterscheiden: Eigentum ist ein „Vollrecht“. Besitz bedeutet ein „Weniger“ an Rechten. Von Besitz wird gesprochen, wenn eine Person zur tatsächlichen Innehabung einer Sache zusätzlich den Willen hat, die Sache als die ihre zu behalten.

EIGENTUM ODER BESITZ KLÄREN → Die Klärung der Verhältnisse bildet den entscheidenden ersten Schritt: Wem gehört das Gebäude und wie darf damit umgegangen werden? Da Besitz und Eigentum gesetzlich geschützt sind, hängt jede Leerstandsaktivierung von

der Zustimmung dieser Personen ab. Ziel ist ihre Einbindung und gemeinsame Wegfindung, statt Druckausübung. Ohne Agreement, Rückhalt und Objektzugänglichkeit wird es schwer bis unmöglich. Im Anschluss an die Einbindung ist es entscheidend, Eigentum bzw. Besitz in einen solidarischen Kontext zu stellen und Win-win-Situationen aufzuzeigen.

Kooperation und Allianzen sind Schlüsselfaktoren: Macht entsteht durch gemeinsames Handeln. Zum Beispiel mit Entscheidungsträger*innen, engagierten Menschen im Ort, Nachbar*innen, Künstler*innen, etc. Diese Verbündeten erleichtern den Weg zur Aktivierung wesentlich.



dieTextilfabrik: Die Initiative dieTextilfabrik stand vor einem leerstehenden Gebäude, das zwar verlassen, aber klar im Eigentum einer Person war. Über Kontakte im Ort gelang es, die Eigentümerin ausfindig zu machen. Anfangs bestand Ablehnung, da Emotionen und Erinnerungen eng mit dem Objekt verknüpft waren. Doch durch Gespräche und die Entwicklung gemeinsamer Zukunftsbilder wandelte sich die Haltung. Es wurde Zugang gewährt und eine Offenheit signalisiert. Nach Nennung klarer Bedingungen zum Erhalt wurde ein gemeinsamer Übergabeprozess gestaltet.

Schließlich entschied sich die Initiative zum Erwerb des Objekts zu günstigen Konditionen, um die Aktivierungs-Phase

einzuleiten. In der Zukunft soll die Überführung in gemeinschaftliches Eigentum erfolgen.



Der Zustand der Textilfabrik zum Zeitpunkt der Übernahme durch die Initiative

SOLIDARISCHES EIGENTUM → Leerstehende Objekte, die für Wohnen oder wohnnahe Nutzungen geeignet sind, ermöglichen vielfältige Eigentumsmodelle. Von klassisch-privaten Eigentumsstrukturen über Wohnungseigentümergeinschaften bis hin zu solidarischen oder gemeinschaftlichen Eigentumsformen. Welche Struktur passend ist, hängt vom Selbstverständnis und den Bedürfnissen der Beteiligten ab.

dieTextilfabrik: *Die Initiative beschloss von Beginn an, das Gebäude außerhalb spekulativer Modelle zu organisieren. Dafür wurden im Rahmen der Wohnbauforschung des Landes Niederösterreich rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen geprüft. Der Prozess erforderte Zeit und Lernbereitschaft. Die Initiative orientierte sich an bestehenden Beispielen, etwa am Projekt „Wohnstrudel“ in Niederösterreich, das wertvolle Impulse für solidarische Eigentumsentwicklung gab.*



Zum Projekt
Wohnstrudel

Spekulation verhindern → Besitz- und Eigentumsverhältnisse sind ausschlaggebend für die Leistbarkeit von Wohnraum. Da spekulative Mechanismen und Gewinnmaximierung Wohnen zunehmend unerschwinglich machen, bieten solidarische Eigentumsformen in Verbindung mit fairen Mietmodellen einen wichtigen Gegenentwurf. Ebenso ist es wichtig, die Gemeinde und Region sowie deren sozioökonomische Prägung mitzudenken.

die Textilfabrik: Im Zuge der Aktivierung der Textilfabrik erfolgte eine gründliche Analyse der Wohnleistbarkeit anhand geschätzter Mietbeiträge. Vergleichswerte aus der Umgebung dienten als Orientierung. Durch verschiedene Szenarien und Mietmodelle konnten Interessent*innen ein realistisches Bild des Projekts erhalten. Diese Arbeit half, die finanzielle Tragweite zu beurteilen und nachhaltige Finanzierungsstrategien zu entwickeln.

Wohnraummöglichkeiten

Wohnen im ländlichen Raum abseits des Üblichen aufzuzeigen, ist eine Herausforderung, denn die vorherrschende Vorstellung scheint das Wohnen im eigenen Eigentum/Besitz zu sein. Daher kommt der Erprobung und Kommunikation alternativer Wohnmöglichkeiten in der Leerstands-Aktivierungs-Phase eine hohe Bedeutung zu. Wichtig ist mitzubedenken:

- Menschen bringen unterschiedliche Lebensrealitäten und Erwartungen mit.
- Leistbarkeit, Bedarf und Ortskontext sollen miteinander verbunden werden.

WOHNRAUMNOTWENDIGKEIT → Vorstellungen vom Wohnen sind stark von klassischen Bildern geprägt. Diese zu hinterfragen und zu erweitern, gehört zu den größten Aufgaben in der Aktivierungs-Phase. Offen über Wünsche, Bedürfnisse und Lebensstile zu sprechen, ohne diese gleich räumlich festzuschreiben, schafft die

Möglichkeit für neue Ideen. Dafür braucht es kommunikative Formate, denn nur so können sich Qualitäten herausbilden, die sich später im Bestand widerspiegeln, und das jenseits nostalgischer oder emotional aufgeladener Wohnbilder.

dieTextilfabrik: Eine Frage lautete: Gibt es eine Notwendigkeit für gemeinschaftlich orientierten Wohnraum? Die Antworten dazu begleiteten den gesamten bisherigen Prozess. Die Initiative verband Überlegungen zu Leistbarkeit, durch Kostenvergleiche mit klassischen Wohnformen und mit der aktiven Beteiligung interessierter Menschen während der sogenannten Wohn | Events. Dabei entstanden Formate, in denen Wohnqualitäten und -werte gemeinsam definiert wurden. Ihre Verortung im Bestandsgebäude trug wesentlich dazu bei, die emotionale und inhaltliche Bindung der Beteiligten zum Projekt zu stärken.



100 Wohnvisionen für dieTextilfabrik

WOHNRAUMKONTEXT → Die kontextuelle Einbettung eines Projekts ist entscheidend, um den bestehenden Wohnungsmarkt einschätzen und neue Wohnformen realistisch positionieren zu können. Leerstandsaktivierung bedeutet daher auch, die tatsächlichen Bedürfnisse einer Region flexibel zu verstehen.

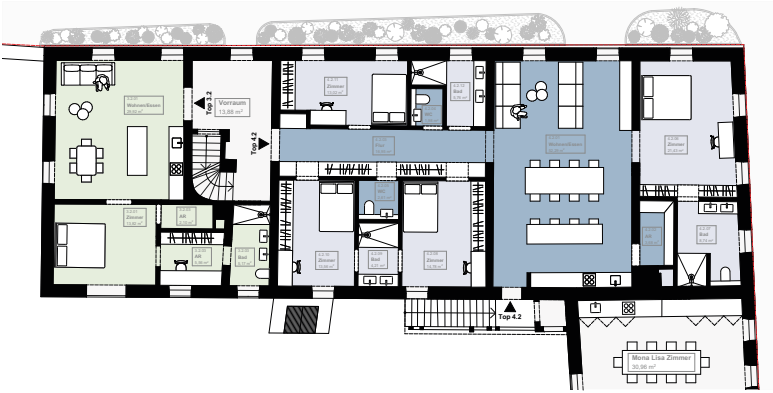
dieTextilfabrik: Im Rahmen der Niederösterreichischen Wohnbauforschung wurde zunächst angenommen, es bestehe vor allem Bedarf an Wohnraum für junge Menschen. Der Prozess zeigte jedoch, dass die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnen für ältere Menschen deutlich größer war. Diese Erkenntnis führte zu einer Neuausrichtung hin zu Mehrgenerationenwohnen. Interessant ist, dass das eine Form ist, die in ländlichen Regionen früher weit verbreitet war und nun wieder an Aktualität gewinnt.

WOHNRAUM AUFZEIGEN → In ländlichen Räumen dominiert nach wie vor ein traditionelles Verständnis von Wohnen. Neue Wohnformen einzuführen und Akzeptanz dafür zu schaffen, stößt daher oft an sozio-kulturelle Grenzen der Vorstellbarkeit. Umso wichtiger ist es, positive Beispiele und funktionierende Modelle sichtbar zu machen.

dieTextilfabrik: Obwohl die Initiative im Bezirk ein Einzelfall ist, suchte sie frühzeitig strategische Allianzen mit anderen Wohnprojekten, um voneinander zu lernen und Erfahrungen zu teilen. Diese Vernetzung half, die sozio-kulturelle Dimension des Wohnens im großvolumigen Leerstand besser einzuordnen. Zudem setzte die Initiative auf überregionale Kommunikation, um ein breiteres Interesse zu wecken. Das bewusste Aufzeigen alternativer Wohnformen prägte die Entwicklung der Textilfabrik. Das Ziel: Wohnen auf flexiblen Grundrissen, samt barrierefreien Einheiten, die ein Zusammenleben mehrerer Generationen ermöglichen. Durch diese Setzung soll eine Wohnumgebung entstehen, die individuelle, gemeinschaftliche und altersgerechte Wohnformen vereint und damit eine nachhaltige Zukunftsperspektive für ländliche Räume schafft.



Siehe dazu das Exposé „Wohnen in der ehemaligen Textilfabrik?“ in der Materialsammlung



Cluster-Wohnen als gute Mischung im Bestand (Grundriss-Varianten, kein Maßstab)

Einbindungs- und Verbindungsprozess

Da gebaute Räume immer durch menschliches Handeln geprägt sind, liegt es nahe, sie als gemeinschaftlichen Akt zu verstehen. Diese Perspektive verändert den Blick auf Einbindungs- und Verbindungsprozesse. Sie fragt nicht nur, was sich im Bestand verändern könnte, sondern wie und mit wem Veränderung geschieht.



Kennlernformate im Innenhof der Textilfabrik

GEMEINSCHAFTLICHE PROZESSE → Menschen zusammenzubringen und sie aktiv mitzunehmen, erzeugt Zugehörigkeit und stärkt die Akzeptanz für eine Leerstands-Aktivierung. Dabei gilt es, die lokale Lebensrealität, in der sich das Objekt befindet, aufzunehmen. Das Einbeziehen lokaler Potenziale, Routinen und Blickwinkel öffnet neue Verbindungen: Wenn lokale Qualitäten sichtbar und wertgeschätzt werden, wächst die Bereitschaft zur Mitgestaltung. So wird die Aktivierung nicht als Fremdeinfluss wahrgenommen, sondern als gemeinsame Bewegung von lokalen und temporär sich im Ort/Objekt aufhaltenden Menschen.

*dieTextilfabrik: Die Initiative versteht sich als Scharnier zwischen Menschen vor Ort und Besucher*innen, die den Ort und das Gebäude neu entdecken. Über das gemeinsame Interesse an der Textilfabrik entsteht eine lebendige Verbindung, die kontinuierlich Lernprozesse auslöst. Der Austausch erfolgt in organisierten Formaten, ebenso wie spontan. So kann sich*

eine Kultur des Teilens und Mitmachens entwickeln,
die sich mit der Zeit hoffentlich verstetigt.



Treffen lokal ansässiger
Menschen mit Teilneh-
mer*innen der organisier-
ten Formate

DAUERHAFTIGKEIT VERMITTELN → Leerstands-Aktivierung hat oftmals einen temporären Charakter, was einerseits Offenheit, andererseits Vergänglichkeit vermittelt. Um langfristige Wirkung zu entfalten, muss der Prozess Dauerhaftigkeit als Ziel mitdenken. Nicht als Zustand, sondern als schrittweise Annäherung. Kleine, sichtbare Gesten, wie zum Beispiel eine gepflegte Ecke, eine funktionierende Infrastruktur oder regelmäßige Begegnungen, stärken Vertrauen.

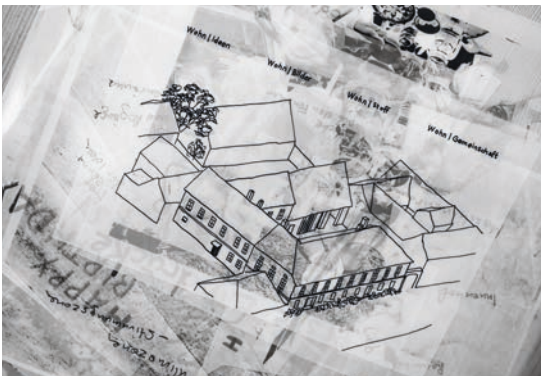
dieTextilfabrik: *Die Ausrichtung auf Wohn- und wohnnahe Nutzungen (beispielsweise Atelierwohnung, Wohnen mit Gewerbe) gab der Aktivierung Halt und Richtung. Diese Fokussierung spiegelte sich in allen Formaten wider. Kleine, konkrete Maßnahmen, wie zum Beispiel der gepflegte Innenhof, die Aufrüstung des Kulturtrakts mit Möbeln und professioneller Beleuchtung oder ein zugängliches WC, wurden zu Symbolen des Fortschritts. Sie vermittelten, dass sich etwas tut, was ein wichtiges Signal für die Menschen im und rund um den Prozess sein kann.*

KO-PRODUKTION MIT WIRKSAMKEIT → Menschen erleben sich als selbstwirksam, wenn sie sich aktiv einbringen können. Besonders

wirksam ist diese Erfahrung, wenn ein Vorhaben noch nicht fertig ist. Denn in einem offenen Prozess wird sichtbar, dass die eigene Beteiligung tatsächlich etwas bewirken kann. Daher ist es wichtig, Beteiligung nicht nur auf niedrigen Stufen anzubieten, etwa durch reine Information. Ziel sollte eine echte Ko-Produktion sein. Die Beteiligten gestalten aktiv mit und entwickeln dadurch eine stärkere Bindung zum gemeinsamen Ergebnis.



Regelmäßiges Begegnen in der Textilfabrik mit Einsicht in den Prozessfortschritt



Wohnvorstellungen teilen und gemeinsam zum Ausdruck bringen

dieTextilfabrik: Im Beteiligungsprozess wurde gezielt auf Ko-Produktion in der Planung sowie Wohnvorstellung gesetzt. Ideen und Rückmeldungen wurden sichtbar in Wohnungsgrundrissen abgebildet, wodurch Beteiligte ihre Wirkung unmittelbar nachvollziehen konnten: Beispielsweise bei der Organisation des Gemeinschaftsraumes und den

Ausstattungsmerkmalen der Gemeinschaftsküche sowie den Nutzungsmöglichkeiten von Car-Sharing-Modellen. Diese Rückkopplung erzeugt hohe Zufriedenheit und Identifikation.

Get visible – Sichtbar werden

Wer Leerstand aktivieren will, muss sichtbar werden. Das klingt einfach, erfordert aber eine durchdachte Kombination aus digitaler und analoger Kommunikation. Gutes Storytelling hilft dabei, die eigene Geschichte verständlich zu erzählen und nach außen zu tragen. Entscheidend ist, kontinuierlich zu kommunizieren: So entstehen Kontaktmöglichkeiten und Interessierte können Schritt für Schritt eingebunden werden.

GESICHT ZEIGEN → Attraktivierung braucht sichtbare Personen, die dem Projekt zugeordnet werden und als Ansprechpartner*innen fungieren.

dieTextilfabrik: *Die Initiative ist stark um die Initiatorin gewachsen, die durch kulturellen und familiären Ortsbezug die zentrale Ansprechperson und das Gesicht nach außen war. Der lokale Bezug weckte Neugierde und erleichterte die Aktivierung.*

WEBSITE → Der Webauftritt ist die digitale Visitenkarte: Klar strukturiert, mit Wissenswertem gefüttert und intuitiver Navigation sowie Veranstaltungsankündigungen, Kontaktmöglichkeiten, Info-Material, usw.

dieTextilfabrik: *Die regelmäßig aktualisierte Website www.dietextilfabrik.at bildete das wichtigste digitale Kommunikationselement. Im Rahmen der Niederösterreichischen Wohnbauforschung entstand eine Unterseite „Wohnen in der Textilfabrik“, die sich in Fotos/Pläne, Wohn | Events mit*

Anmeldung, Fragebogen und FAQs gliederte. Eine einfache Projektgeschichte und klare Benennungen haben sich bewährt.



www.dietextilfabrik.at

GEBÄUDE ALS INFOBOARD → Um Menschen zu erreichen, bieten sich große leerstehende Gebäude optimal an. Da sie über große Fassadenflächen verfügen, können sie so zum Infoboard werden. Ob über QR-Codes, Fahnen, Banner, Beklebungen, Kunstaktionen, Aushänge in den Fenstern oder Boxen zum Öffnen, hier können Informationen geteilt werden. Somit entsteht ein direkter Austausch vom Gebäude zum Ort.

dieTextilfabrik: Strategisch wurde die Fabrik zur metaphorischen Anschlagtafel. Es wurden die Fenster geputzt, Tafeln angebracht, QR-Codes platziert. Die Flyer-Infobox musste wegen hoher Nachfrage ständig nachgefüllt werden.



dieTextilfabrik als Infoboard

Raumöffnung durch Nutzung

Zukünftige Wohnräume lassen sich am besten durch unmittelbares Erleben vermitteln. Wird ein leerstehendes Gebäude geöffnet, etwa für Veranstaltungen, Workshops oder temporäre Nutzungen, entsteht nicht nur ein praktischer Zugang, sondern auch ein emotionales und soziales Verständnis für den Ort. Was simpel klingt, birgt großes Potenzial: Es begeistert Menschen für die Aktivierung, baut Vorurteile ab und bringt wertvolles Feedback.

NIEDERSCHWELBIGKEIT → Gerade bei großvolumigen Leerständen kann die Teilnahme an Beteiligungsprozessen leicht überfordern. Deshalb lohnt sich ein langsames, abgestimmtes Heranführen der Beteiligten. Eine gute Mischung aus nieder- und höherschwelligen Formaten spricht unterschiedliche Personengruppen an. Besonders kulturelle Formate, wie kreative Workshops, eignen sich hervorragend, um über Kunst neue Zugänge zum Raum, zur Ortsidentität und zu Veränderungsprozessen zu schaffen.

dieTextilfabrik: Bei Austausch- und Kennenlernformaten wurden künstlerische Formate stets bewusst vorgeschaltet. Dies führte zu einer spürbaren Verbesserung von Stimmung, Offenheit und Dialogqualität. Die Kunst wirkte als „Türöffner“. Sie inszenierte das Objekt, machte Räume sinnlich erfahrbar und lud zur Begegnung durch künstlerisches Schaffen ein.



Niederschwellige Formate zum Kennenlernen von Gebäuden und anderen interessierten Menschen

PROBEWOHNEN → Um Wohnen im Leerstand vorstellbar zu machen, sind Formate hilfreich, die reales Erleben simulieren. Beim sogenannten Probewohnen können Interessierte Räume bewohnen, Gemeinschaftsbereiche nutzen und Alltagssituationen erproben. Wenn reale Bedingungen, etwa möblierte Räume, nicht bereitgestellt werden können, helfen auch räumliche Simulationen, Modelle oder planerische Visualisierungen, um Wohnvorstellbarkeit zu ermöglichen. Entscheidend ist ein längerer Aufenthalt im Gebäude, der vielfältige Interaktion mit Raum und Menschen zulässt.

*dieTextilfabrik: Im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung wurden verschiedene Formate des Probewohnens ausprobiert. Teilnehmende konnten das Gebäude sowohl selbstständig als auch durch geführte Wohntouren erkunden. Ergänzend fanden dialogorientierte und stille Erkundungsformate statt, die den Austausch mit Ortsbewohner*innen ermöglichten. Die Ergebnisse wurden dokumentiert und ausgewertet. Dieser multiperspektivische Zugang half, tatsächliche Wohnraumbedarfe zu erkennen und die Planung gezielt daran anzupassen.*



Wohntour, um Potenziale zu erkennen und Wohnraumbedarfe zu erheben

TESTEN, TESTEN, TESTEN → Jede Raumöffnung ist zugleich ein Testfeld. Durch temporäre Nutzungen und Testformate lassen sich Räume als Versuchsanordnungen erleben, in denen Ideen überprüft, angepasst und weitergedacht werden. Ziel ist nicht nur eine planerische Grundlage, sondern das Entwickeln verhandelbarer

Zukunftsszenarien. Testing wird somit zu einer kollektiven Planungsmethode.

dieTextilfabrik: *Die Verknüpfung kultureller Angebote mit Testphasen ermöglichte eine schrittweise Annäherung an zentrale Themen wie privates und gemeinschaftliches Wohnen sowie Freiraumnutzung. Jedes Format erzeugte eine Erkenntnisstufe, etwa bei gemeinsamen Rundgängen durch das Gebäude mit Planmaterial, gefolgt von einer Reflexionsphase. Diese Ergebnisse wurden wiederum planerisch festgehalten und im nächsten Schritt überprüft. Durch dieses wiederkehrende Erproben entwickelte sich ein kontinuierlicher Lernprozess, der in eine realistische, gemeinsam getragene Wohnszenarienbildung mündete.*

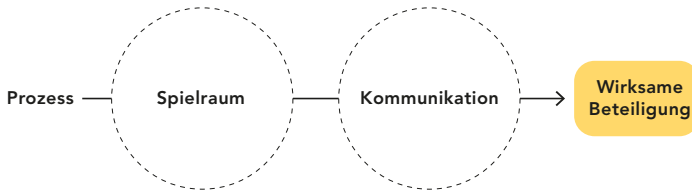
Beteiligung wirksam gemacht

Leerstand ist leer und unfertig. Genau darin liegt eine Chance: Das Unfertige lädt zur Mitgestaltung ein. Wo noch nichts feststeht, können Menschen aktiv teilhaben und gemeinsam Zukunft entwickeln. Diese Form der Beteiligung geht über klassische Formate wie Informationsveranstaltungen oder Befragungen hinaus. Sie schafft einen Rahmen für gemeinsames Handeln, das von Offenheit, Verantwortung und Vertrauen geprägt ist.

Damit Beteiligung tatsächlich wirksam wird, braucht sie drei Dinge: Ein klares Ziel, einen definierten Spielraum und transparente Kommunikation. Wer offen benennt, was möglich ist und was nicht, beugt Enttäuschungen vor und schafft Vertrauen. Ebenso wichtig ist die Ergebnissicherung. Sie macht sichtbar, was im Prozess entstanden ist, und hält alle Beteiligten auf dem gleichen Stand.

BETEILIGUNGSMIX → Es gibt nicht die eine Beteiligungsformel. Vielmehr entsteht Wirksamkeit, wenn verschiedene Beteiligungsbausteine flexibel kombiniert werden. Entscheidend sind

Realitätsnähe, Offenheit und Wahlmöglichkeiten, ohne Zwang zur Teilnahme. Unterschiedliche Formate (von niederschwellig bis fokussiert, von spontan bis vertieft) ermöglichen es, Menschen mit



verschiedenen Zugängen zu erreichen.

dieTextilfabrik: Die Initiative versteht Beteiligung als zentrale Grundlage jeder Aktivität im Gebäude. Daher wurden bewusst mehrere Beteiligungsebenen parallel angeboten: offene, künstlerisch-experimentelle Formate ebenso wie strukturierte Arbeitsgruppen. So konnten Menschen mit unterschiedlicher Erfahrung und Motivation einbezogen werden. Obwohl Wert auf eine einladende, positive Atmosphäre gelegt wurde, war Transparenz über mögliche Konflikte Teil des Prozesses. Diese Offenheit stärkte Vertrauen und half, den Beteiligungsmix laufend weiterzuentwickeln. Vertiefend wird der Beteiligungsmix in Kapitel „5. Von Attraktivierung zu Leerstandsaktivierung durch Wohnen“ erläutert.



Beteiligungsmix, um allen Fragen und Zweifeln Raum für Diskussion sowie Austausch zu geben

KUNST ALS „DOOR-OPENER“ → Kunst kann im Beteiligungsprozess eine vermittelnde und aktivierende Funktion einnehmen. Niederschwellige, partizipative Formate und ortsbezogene Kunstaktionen überwinden Barrieren auf beiden Seiten. Sie öffnen Künstler*innen für gesellschaftliche Perspektiven und schaffen zugleich für Einwohner*innen einen emotionalen Zugang zu Kunst, Raum und Geschichte. Wo klassische Institutionen keinen Platz finden, können so neue künstlerische Impulse und Sichtbarkeiten entstehen. Gerade im Kontext großvolumiger Leerstände gewinnt Kunst an Bedeutung: Sie füllt den leeren Raum mit neuen Bedeutungen, Perspektiven und Ideen. Die Atmosphäre des Ortes, etwa die einer ehemaligen Textilfabrik mit regionaler Geschichte, wird so zum Ausgangspunkt für Wandel.

dieTextilfabrik: *Im Rahmen der vier Wohn | Events fanden partizipative künstlerische Interventionen statt, bei denen experimentelle Techniken wie Cyanotypie, Stempeldruck und Siebdruck erprobt wurden. Jedes Mal entstand eine gemeinsame Arbeit, in der sich Geschichte, Raumwahrnehmung und Zukunftsvisionen verbanden.*



Durch Neugierde und Offenheit wird ein wirksamer Austausch gefördert

*Die Fabrik ist regional verankert, zugleich öffnete sie sich für neue Nutzer*innen und mögliche Bewohner*innen. Durch das gemeinsame Erleben von Raum, Material und Licht wurden Beziehungen gestärkt, Ideen konkretisiert und Visionen visualisiert.*

Die Stärke dieser Formate lag in ihrer Offenheit und Inklusivität: Keine Anmeldung, kein Vorwissen, spontane Teilnahme möglich. Das weckte Neugier und ermöglichte nachhaltige Auseinandersetzung mit dem Ort und das auch für Menschen, die sonst keinen Kontakt zu Kunst oder Planung hatten.

WIRKSAMKEIT ERMÖGLICHEN → Das Ziel jedes partizipativen Prozesses ist es, Wirksamkeit zu entfalten. Das heißt, Ergebnisse hervorzubringen, die spürbar in die Gestaltung des Ortes einfließen. Damit dies gelingt, müssen Gegenstand, Ziel und Rahmen klar definiert sein. Nur wenn Bedingungen und Umsetzungen transparent sind, kann ein glaubwürdiges Wirkungsversprechen entstehen. Eine neutrale Moderation ist hierbei zentral, um Vertrauen aufzubauen und Gleichwertigkeit aller Beiträge zu sichern.



Externe Moderation und klare Kommunikationsstrukturen, damit Beteiligung ihre Wirksamkeit entfalten kann

dieTextilfabrik: Die Wirksamkeit wurde im Lauf des Prozesses immer wieder nachjustiert und geschärft. Der modulare Aufbau des Beteiligungsrahmens erlaubte, Elemente flexibel anzupassen. Bei den Wohn | Events erwies sich eine externe Moderation als besonders wertvoll: Sie demokratisierte die Beteiligung, legte Gewicht auf Ausgewogenheit der Stimmen und ermöglichte klare Kommunikationsstrukturen. Durch diese Verbindung aus Offenheit, Transparenz und überprüfbareren Ergebnissen entstand ein Prozess, der zugleich kompakt, erfahrungsbasiert und zielgerichtet war.

Finanzierung anders gedacht

Kann ich mir mein Zuhause leisten? Da es keine verbindliche Definition von Leistbarkeit gibt, muss diese definiert werden. Eine 30–40 % Grenze des monatlich verfügbaren Einkommens, scheint hierfür einen guten Orientierungswert zu geben. Wird dieser Wert überstiegen, kann von einer Wohnkostenüberlastung gesprochen werden.



Siehe den Artikel „Leistbares Wohnen – ein Begriff mit Diskussionsbedarf“ von awblog.at in der Materialsammlung

Ergänzend zu dieser monatlichen Belastung spielen aber vor allem die einmaligen Kosten als Zugangsbarriere zu günstigen Mieten eine Rolle: Genossenschaftsbeiträge, Finanzierungsanteile, aber zum Teil auch Kauttionen stellen für manche Personen eine Herausforderung dar und reduzieren die Möglichkeiten, günstig zu mieten.

Im Folgenden wird auf eine mögliche Form der Organisation des Wohnens fokussiert: Das sogenannte Syndikatmodell, in Österreich über den Verein habiTAT organisiert. Dieses stellt aber nur eine mögliche Kombination von Eigentumsform und Finanzierungsmitteln von vielen dar. Spannende Modelle sind hier auch das beim Projekt „Wohnen mit Service“ in Kleinzell verwendete GmbH

& Co KG - Modell (Ermöglichung der Beteiligung über Kommanditisten-Anteile) oder Genossenschaftsmodelle.



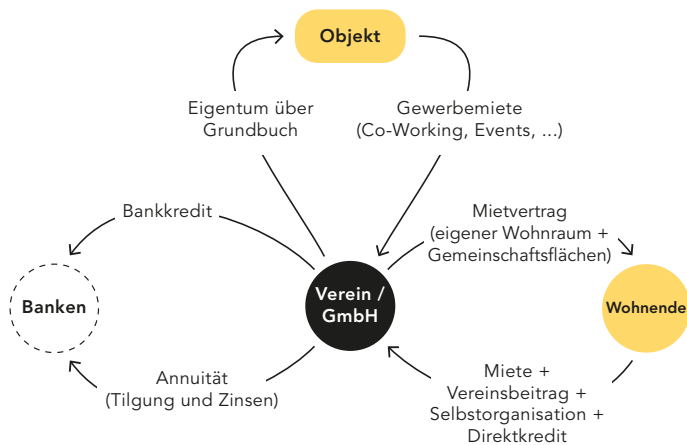
Besprechung zu Leistbarkeit und Finanzierung im Rahmen der Wohn | Events

MIETEN ALS BEDINGUNG → Wie schon zuvor beschrieben, bieten Mietmodelle eine Möglichkeit, leistbaren Wohnraum im ländlichen Raum zu realisieren. Auch eignen sich Mietmodelle besser für Selbstorganisation von gemeinschaftlichem Wohnen, da keine Unsicherheiten bzgl. Verkauf der aktuellen Eigentümer*innen in Zukunft bestehen, falls es Herausforderungen in der Gemeinschaft gibt. Da Miete und etwaige interne Regelungen zur Organisation der Hausgemeinschaft (Statuten, Hausordnungen) aufgrund des Mietrechtsgesetzes nicht oder schwer aneinander koppelbar sind, empfiehlt es sich weiters nur zeitlich befristete Mietverträge abzuschließen, um eine letzte Handhabe bei Konflikten in der Gemeinschaft zu behalten.

SCHULDENFALLE WOHNEN → Zentrales Ziel ist es, das Wohnen für alle Beteiligten leistbar zu organisieren, um eine individuelle Verschuldung zu vermeiden. Solidarische Lösungen für die Finanzierung, aber auch die Gestaltung der Miethöhen können hierzu

beitragen. Das Maß der Solidarität muss aber natürlich der Gruppe entsprechen, stellt ein Spektrum dar und muss laufend verhandelt werden.

ANDERS FINANZIEREN → Wird gemeinschaftliches Eigentum als nun gesetzte Rahmenbedingung gesehen, kann anhand von Annahmen zur Förderung (aktuell hauptsächlich vorhanden für Prozess und Planung, tlw. für Investitionen über EU-Mittel), anhand der möglichen Eigenmittel über Direktkredite und der Konditionen für Bankkredite, eine grobe Miethöhe berechnet werden. Zentrale Steuerungsmechanismen, neben den genannten Finanzierungsbausteinen, sind der Anteil an Gemeinschaftsfläche abseits der Wohnflächen (Können wir uns eine große Werkstatt leisten?), die Wohnfläche pro Person sowie mögliche Gewerbeeinnahmen.



Wie funktioniert nun das angesprochene „Syndikatmodell“? Wie in der Grafik ersichtlich, vermietet ein Verein oder eine GmbH (als Vehikel für Gemeinschaftseigentum) an Bewohner*innen. Diese/r Verein/GmbH wiederum führt alle Finanzierungsmittel (Bankkredit, Direktkredit, Förderungen) zusammen, ist aber durch die Bewohner*innen selbst geführt. Dies erlaubt den Bewohner*innen eine Doppelrolle als Mieter*innen und Vermieter*innen, und

somit auch die Gestaltungsmacht rund um ihr direktes Wohnumfeld. Somit kann die Trennung von Eigentum und Nutzung aufgehoben werden. Um einen Verkauf zu verhindern und somit langfristig leistbare Mieten sicherzustellen sowie damit die Nutzer*innen „Besitzer*innen“ bleiben können, tritt in Österreich der Verein habiTAT als Gesellschafter der GmbH bzw. Ehrenmitglied des Vereins in der Rolle eines „Kontroll- und Sperrorgans“ ein.

Gemeinschaftskitt

Großvolumiger Leerstand lässt sich nicht mit einer einzelnen Maßnahme aktivieren. Es braucht eine schrittweise Annäherung, in der Menschen zusammenfinden, gemeinsame Erfahrungen machen und Vertrauen aufbauen. Aus diesem Prozess entsteht das, was als Gemeinschaftskitt bezeichnet werden kann: Der Zusammenhalt, der eine Gruppe trägt und den weiteren Weg erst möglich macht. Gerade, wenn aus einem leerstehenden Gebäude ein Ort zum Wohnen und Leben werden soll, ist dieser Kitt unverzichtbar.



Zwischenmenschliche Verbindungen als zentrale Schritte im Aktivierungsprozess

Denn gemeinschaftliches Wohnen beginnt nicht erst mit dem Einzug, sondern lange davor. Vor allem in der Art und Weise, wie Menschen gemeinsam planen, entscheiden und Verantwortung übernehmen. Die Verbindung, die im Aktivierungs-Prozess entsteht, bildet das Fundament für das spätere Zusammenleben.

VERBINDLICHE STRUKTUREN → Verbindlichkeit bildet bei Aktivierung und sukzessiver Überführung in permanente Nutzungen eine große Schwelle. Definition von Regeln, Entscheidungsstrukturen und Kommunikationswege sind hierfür entscheidend. Als „Stresstest“ reflektiert dies den eingeschlagenen Weg kritisch und checkt reales Interesse an weiteren Prozessschritten.

dieTextilfabrik: Nach der ersten Aktivierungs-Phase (Wohn | Events) lud ein offener Austausch zur Besprechung nicht-bin-dender Nutzungsabsichten ein. Ernst gemeinte Intentionen wurden erhoben, intern reflektiert und flossen in weitere Schritte ein. Durch diesen Schritt konnte eine am weiteren Verlauf der Leerstandsaktivierung interessierte Kerngruppe gebildet werden.



Gemeinsame Entscheidungsfindung als Grundlage für weitere Aktivierungsschritte

OBJEKT ALS GEMEINSCHAFTSORT → Öffnet man ein leerstehendes Gebäude gezielt für verschiedene Gruppen und stellt ihnen Räume zur Verfügung, kann sich daraus ein Ort des Miteinanders entwickeln. Wichtig ist, diese Öffnung von Anfang an im

Aktivierungsprozess mitzudenken und gezielt zu planen. Unterschiedliche Gruppen bringen unterschiedliche Bedürfnisse mit und die Räume können Schritt für Schritt an diese Nutzungen angepasst werden. Wenn das gelingt, entsteht etwas Wertvolles: Menschen identifizieren sich mit dem Ort und fühlen sich als Teil des Prozesses.



Die Textilfabrik
als temporärer Ort
der Gemeinschaft

die Textilfabrik: *Aus der Attraktivierungs-Phase ergab sich die Zweiteilung der ehemaligen Strickwarenfabrik in Wohn- und Kulturtrakt. Während beim Wohnen eine planerische Annäherung erfolgte, blieb Kultur offen. Durch Beteiligung wurden Nutzung und Abläufe im Trakt weitergedacht. Kleine Umbauten, Rückzugsnischen und ein Kaffeezimmer schufen mit wenigen Mitteln einen Gemeinschaftsort in bewusster Undefiniertheit.*

ERREICHTES FEIERN → Aus Erstaunen über Erreichtes wächst Prozessvertrauen. Feiern ist mehr als ein netter Anlass. Es ist ein wichtiges Werkzeug im Aktivierungsprozess. Wenn sichtbar wird, was bereits erreicht wurde, wächst das Vertrauen aller Beteiligten.

Besonders dann, wenn die nächsten Schritte klar erkennbar sind und Menschen sich mit dem Ort verbunden fühlen. Deshalb ist es wichtig, Meilensteine bewusst und öffentlich zu feiern. Das stärkt den Zusammenhalt nach innen und sendet zugleich ein Signal nach außen.

dieTextilfabrik: *Nach Schritten wie dem Ende der Wohn | Events (Kapitel 5) wurden gut besuchte öffentliche Feste ausgerichtet. Dabei wurden Meilensteine präsentiert und mit künstlerischen Formaten gekoppelt, die zur Vermittlung von Absicht und Ziel beitragen. So wurde zum Abschlussfest der Wohn | Events eine Videoinstallation des Künstler*innen-Kollektivs living rooms in den Fenstern der Textilfabrik gezeigt: Von den Anfängen der Waldviertler Textilindustrie bis zum vollendeten Wohnprojekt – eine Zukunftsaussicht.*



Das Video „Factory Dreams“ von Living Rooms Studio / Nora Eckhart gibt es in der Materialsammlung

Einfach tun

Ins Tun zu kommen, heißt, sich zu committen. An diesem Punkt scheitern viele gemeinschaftliche Wohninitiativen. Diese mit der Aktivierung von Leerstand zu verbinden, stellt eine besondere Herausforderung dar, denn von der Zwischennutzung zum gemeinsamen Wohnen ist es ein weiter Weg. Viele Einflussfaktoren prägen die Vorstellbarkeit des Wohnens: Persönliche Einstellungen, soziale Normen, Werthaltungen und Gewohnheiten müssen berücksichtigt und ausgehandelt werden. Hinzu kommen Fragen der Finanzierung, des Eigentums und der Sanierung. All diese Themen erhöhen die Komplexität eines solchen Unterfangens. Ein allgemeingültiges Erfolgsrezept gibt es nicht, hilfreich sind jedoch folgende Orientierungspunkte:

MIT GUTEM BEISPIEL VORAN → Sich nicht beirren zu lassen, Beharrlichkeit zu üben und das große Ganze im Blick zu behalten, ist zentral. Praxisbeispiele, die ähnliche Wege bereits gegangen sind, können zusätzlich Motivation stiften und konkreten Erfahrungsaustausch ermöglichen.

dieTextilfabrik: Die Initiative hat sich stark am Wohnprojekt „Wohnstrudel“ orientiert. Dieses liegt auch in Niederösterreich und in einem erhaltungswürdigen Bestandsbau, einem Castell, in einem kleinen Ort. Die Parallelen zur Textilfabrik waren schnell erkennbar. Der kontinuierliche Austausch hat Mut gemacht und mögliche Wege aufgezeigt.



Das Wohnprojekt Wohnstrudel in Schönau an der Triesting, Niederösterreich. Foto: Fabian Weiss



<https://www.wohnstrudel.org/>

STEP BY STEP → Die Aktivierung von großvolumigem Leerstand braucht Zeit, gleichzeitig lassen sich bereits mit kleinen Maßnahmen sichtbare Veränderungen erreichen. Das ist einerseits positiv, weil es zu umsichtigem Handeln anregt, andererseits stehen dem oft Erwartungen nach schnellen und größeren Resultaten gegenüber. Es empfiehlt sich daher, den Prozess in überschaubare

Schritte zu gliedern und zuerst kleine, realisierbare Maßnahmen zu setzen. Diese helfen, die Situation besser einschätzen zu können und Vertrauen in den Prozess aufzubauen.

dieTextilfabrik: Die wichtigsten Schritte der Initiative lassen sich in drei Phasen gliedern: Erstens die Attraktivierung durch den Aufbau von Allianzen und eines Unterstützer*innennetzwerks. Zweitens der Beginn der Leerstands-Attraktivierung sowie -Aktivierung durch potenzielle Wohnnutzung im Rahmen der Niederösterreichischen Wohnbauforschung sowie die Findung einer Kerngruppe, die sich ein Wohnen in der Textilfabrik vorstellen kann. Drittens die Überführung in eine permanente Nutzung. Letzterer Schritt befindet sich aktuell noch im Anfangsstadium, da aktuell im ko-kreativen Prozess an einer einreichfähigen Planung gearbeitet wird. Der Gesamtprozess dauerte bislang etwa vier Jahre.

KURSKORREKTUREN → Offenheit für Transformation und Lernen im Prozess ist die Grundlage für Anpassungsfähigkeit. Die Aktivierungsphase sollte bewusst flexibel gestaltet werden, damit sich Lösungen durch den Prozess selbst abzeichnen können und nicht nur am Reißbrett entstehen. Auch Kurskorrekturen und das bewusste Verwerfen von ursprünglich entwickelten Formaten sind ganz normal und gehören dazu.

dieTextilfabrik: Die Initiative hat viel Zeit und Energie benötigt, um tatsächlich ins Tun zu kommen. Deswegen ist der Prozess zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Leitfadens noch lange nicht abgeschlossen. Formate wurden entwickelt und Pläne geschmiedet, die sich im Nachhinein als nicht „weiterverfolgungswürdig“ herausgestellt haben. Das kann frustrierend sein und den Blick aufs Ziel trüben. Gezielte Pausen, Reflexion und die Einsicht, dass der Prozess eine gewisse Offenheit braucht, haben dazu geführt, die nächsten Schritte bewusst anpassungsfähig zu gestalten.

5. #dieTextilfabrik – Ohne aktive Menschen keine Leerstandsaktivierung

Die Textilfabrik wurde von einem Architektenpaar, das im Waldviertel sowie in Wien ansässig ist, im Jahr 2021 erworben. Der Kauf durch Barbara Calas-Reiberger und David Calas hat das Gebäude vor einem weiteren Verfall oder gar Abriss geschützt. Seit 2021 wurden Bauaufnahme, Instandhaltungsarbeiten, Räumungsarbeiten sowie Bauteilsicherungen vorgenommen.

Wir wollten wissen, warum ein derart großes Gebäude aus vergangener Zeit, und somit wichtig für die dörfliche Entwicklung von Hirschbach, leer steht.

Wir möchten das Gebäude öffnen, neues Leben einziehen lassen und somit eine Reaktivierung des Objektes auslösen.

Der verwunderte Blick samt Abschlusskommentar?
„Do hobt’s euch was an’tan.“



Initiator*in
Barbara Calas-Reiberger
und David Calas

Geschichte der Textilfabrik Hirschbach

Die Gemeinde Hirschbach war einst Sitz und Mittelpunkt der „Genossenschaft der Hausweber*innen“ im niederösterreichischen Waldviertel, wie aus dem Kremser Volksblatt aus dem Jahr 1899 hervorgeht. Die Heimweberei für die Textilindustrie war im Waldviertel noch bis zur Jahrhundertwende weit verbreitet, da die meisten Heimweber*innen im Auftrag von Fabrikanten arbeiteten.

Die Einführung der mechanischen Produktion führte dann zu noch geringeren Löhnen für die Heimweber*innen, die ohnehin schon vom vorherrschenden Lohndumping stark in Mitleidenschaft gezogen wurden. Hinzu gesellte sich eine sehr unregelmäßige Auftragslage. Viele Heimarbeiterfamilien waren von Armut betroffen. Durch die Gründung einer Produktionsgenossenschaft erhoffte man sich gemeinsame Auftragsbeschaffung und Vermarktung, womit auch höhere und stabilere Löhne einhergehen sollten. Diese kollektive Bestrebung sollte dem weit verbreiteten „Weber-Elend“ ein Ende setzen.

Die Zentrale in Hirschbach war eine dieser operativen Genossenschaften. Hier wurden die Heimweber*innen mit Arbeitsmaterial versorgt, die fertigen Stücke nach Bearbeitung wieder entgegengenommen und in weiterer Folge an Faktoren weitervermittelt. Den Beginn der Textilproduktion machte um 1846 die Leinen- und Baumwollweberei der Familie Breitenseher.



Hirschbach von der Franz-Josefs-Bahn aus fotografiert. In zweiter Reihe die Strickwarenfabrik mit den neun Fensterachsen, Datum unbekannt, Topothek Hirschbach



Mitarbeiter*innen der Strickwarenfabrik, Topothek Hirschbach

Das Gebäude selbst wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts umgebaut und erweitert, vor dem 1. Weltkrieg aufgestockt und als Genossenschaftsgebäude für die „Produktionsgenossenschaft der vereinigten Hausweber im Niederösterreichischen Waldviertel“ genutzt. Die Infrastruktur sollte für Stabilität im konkurrierenden Gewerbe der Heimweberei sorgen. Schlussendlich blieb

die Konkurrenz jedoch zu groß, die Wirren der Geschichte zu nahe und die ausbeuterische Dynamik rund um das Textil untragbar. Die Genossenschaft wurde aufgelöst.

Nach Auflösung der Genossenschaft wurde das Gebäude von der „Strickwarenfabrik Stiassny & Co“ übernommen. Anstelle von Webstühlen fanden nun Strickmaschinen Platz. Der aus Wien stammende Fabrikant übernahm in der Zwischenkriegszeit beide Fabriken in Hirschbach (Haus Nr. 11 und 110). Die Verwaltung wurde von Wien aus gesteuert, was in der Textilbranche damals oft üblich war. Hergestellt wurden unter anderem Qualitätsstrümpfe und -handschuhe der Marke GAMMA sowie Kinderbekleidung der Firma Reißteufel. In den letzten Tagen der Strickwarenfabrik, bevor sie am 23.09.1966 ihre Pforten schloss, wurden Socken und Handschuhe für das österreichische Heer produziert.

Das Gebäude blieb seit der Übernahme von Stiassny & Co fast unverändert. Dies ist auch auf die gute Bausubstanz und die Ausführung beim Umbau in der zweiten Hälfte des 19. Jh. zurückzuführen. Mitunter ein Grund, weshalb sich das Gebäude heute, nach über 150 Jahren und Besitzer*innenwechsel, in einem passablen Zustand befindet.



Aktuelle Luftaufnahme
der Strickwarenfabrik
Hirschbach

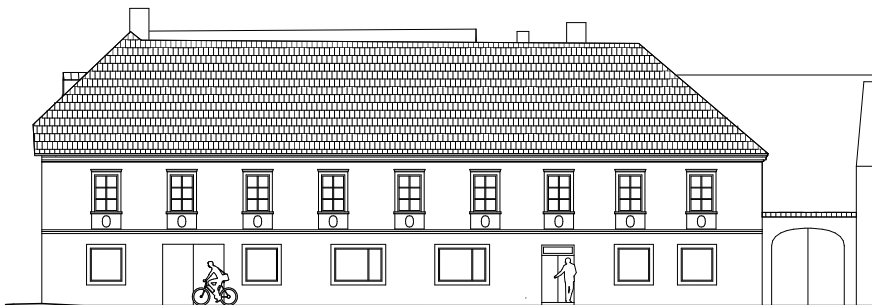
Der Gebäudekomplex, eingebettet mitten im Ortskern von Hirschbach, besteht aus Produktions- und Wohnräumen, Stall und Scheunen sowie zwei Innenhöfen. Der Bau fungiert dabei als hybrides

Raumkonglomerat, wo zwar Produktionsstätten Platz fanden, aber auch gewohnt und einer selbstversorgenden landwirtschaftlichen Nutzung nachgegangen wurde.

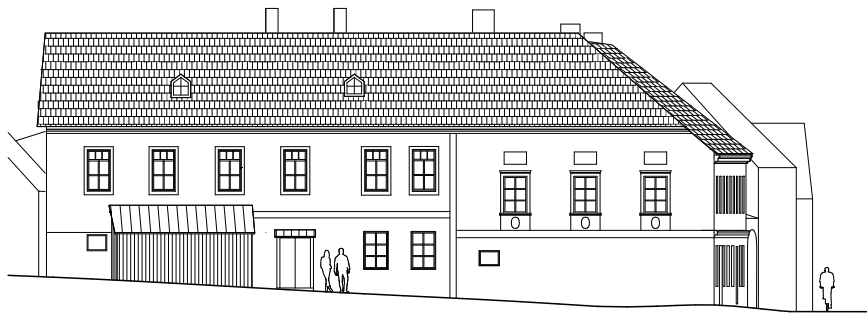
Der zweigeschöbige Bau ist mit einem Satteldach ausgestattet. Das schlichte Erscheinungsbild der Straßenfassade (Vitiser Straße) wurde durch ein Kordongesims horizontal unterteilt. Den oberen Abschluss bildet ein Traufengesims. Die Längsfront gliedert sich in neun Fensterachsen, die im 1. Obergeschoß nach wie vor klar erkennbar sind. Die Gliederung in der Erdgeschoßzone wurde nachträglich verändert. Die schlichte Putzfassade ist im Obergeschoß mit Quaderungen unterteilt. Die obere Fensterreihe besteht aus Kastenfenstern, die sich leicht von der Fassadenfläche absetzen. Betont werden die Fensteröffnungen durch Sohlbänke mit Sohlbankfeldern, die den unteren Abschluss bilden. Hervorgehoben werden die Fensteröffnungen durch profilierte Gewände. Den oberen Abschluss bildet jeweils eine Fensterverdachung. Die straßenseitige Fassadengestaltung entlang der Teichgasse ist im vorderen Teil ähnlich der Hauptfassade ausgestaltet. Nach der dritten Fensterachse ändert sich die Gliederung jedoch. Schlichte Kastenfenster schmücken die Fassade.



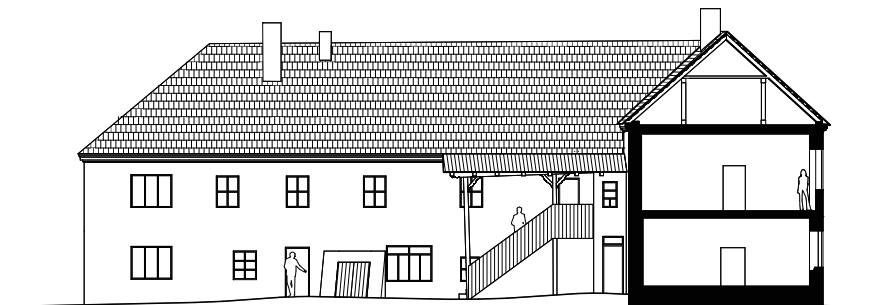
Straßenansicht Ecke Vitiser Straße und Teichgasse



Straßenansicht Vitiser Straße M 1:300



Straßenansicht Teichgasse M 1:300



Schnittansicht M 1:300

Attraktivierung eines großvolumigen Leerstands – die Textilfabrik Hirschbach

Die Textilfabrik wurde durch die Initiative in den letzten drei Jahren Schauplatz von zahlreichen Zwischennutzungen in Form von Workshops, Ausstellungen, Vorträgen und künstlerischen Interventionen. Besonders hervorzuheben sind die Eröffnung des Viertelfestivals, Arts of Change, Tag der offenen Ateliers, die Kooperation mit living rooms, die Kooperation mit der Universität Wien – Institut für Raumforschung und Raumordnung, dem Umweltbundesamt sowie ORTE – Architekturnetzwerk Niederösterreich.

Eine Reihe von Aktivitäten haben zur Attraktivierungs-Phase beigetragen. Hier eine Auflistung:

30.09.2021 Kauf der leerstehenden Textilfabrik Hirschbach

10.10.2021 Zusage „Hans-Hollein Projektstipendium“
2021: Alles ist Textil

 Bundesministerium
Kunst, Kultur,
öffentlicher Dienst und Sport

02.12.2021 Bürger*innenbeteiligung +
Postwurfsendung mit
Lisa Steiner

29.01.2022 Ideenbüro Hirschbach
mit Lisa Steiner



02.2022 Auswertung Beteiligung
und Präsentation an die
Öffentlichkeit

21.05.2022 Ausstellungseröffnung
„Textiles Erbe | Aktive
Zukunft“



21.05.2022 Publikation: Calas, D.,
Reiberger, B.,
Textiles Erbe | Aktive
Zukunft



28.09.2022 Diplomarbeit „Raum-
unternehmen in ländlichen
Räumen“ Lisa Steiner



16.10.2022 Zwischennutzung:
Niederösterreichischen
Tage der Offenen Ateliers



05.02.2023 Zwischennutzung:
Offizielle Vorstellung mit
Nutzungsplattform DEILMA



05.05.2023 Ausstellungseröffnung
„Textiles Erbe | Aktive
Zukunft“ – Textilmuseum
Groß-Siegharts



13.05.2023
Zwischennutzung: Eröffnung
Viertelfestival in der Textil-
fabrik Hirschbach



11.08.2023
Zwischennutzung: Viertel-
festival Kunstinterventionen
„living rooms“ Pürbach

23.10.2023
Zwischennutzung:
IG Gemeinschaftliches
Wohnen im Waldviertel



21.06.2024
Ausstellungseröffnung
„Wertvolles Erbe |
Aktive Zukunft“ in
Heidenreichstein. Initiator:
Karl Immervoll



25.06.2024
Zwischennutzung: Schü-
ler*innen der BASOP Zwettl
– Street-Art-Ausstellung



24.09.2024
Zwischennutzung:
Arts of Change



01.10.2024
Niederösterreichische
Wohnbauforschung:
„Junges Wohnen+“



WS 24/25

Universität Wien: Projektseminar – Angewandte Geographie, Raumforschung und Raumordnung



20.03.2025

Ausstellungseröffnung „Wertvolles Erbe | Aktive Zukunft“ ORTE – Krems

ORTE



Wertvolles Erbe
Aktive Zukunft
25.3.–12.6.2025
Krems

ORTE
www.orte.at
02842 2000
www.orte.at

© ORTE - Krems, 2025

09.05.2025

(g)runderneuert II – Exkursionsbesuch in der Textilfabrik

10.05.2025

Wohn | Ideen im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung „Junges Wohnen+“



07.06.2025

Wohn | Bilder im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung „Junges Wohnen+“



#dieTextilfabrik - Ohne aktive Menschen keine Leerstandsaktivierung

12.07.2025 Wohn | Stoff im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung "Junges Wohnen+"



05.08.2025 Förderzusage: FFG-Anschlussförderung „Textil-RE-acts“



30.08.2025 Wohn | Gemeinschaft im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung "Junges Wohnen+"



04.11.2025 Start der FFG Förderung mit begleitender Baugruppenbildung

Von Attraktivierung zu Leerstandsaktivierung durch Wohnen

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sowie des zunehmenden und bestehenden Leerstands in Ortskernen, steht Niederösterreich vor der Herausforderung, andersartige Nutzungen in Form von Wohnlösungen für Bestandsstrukturen zu schaffen bzw. zu ermöglichen. Das gegenständliche Projekt der Niederösterreichischen Wohnbauforschung widmet sich genau dieser Fragestellung.

Im Zentrum der Forschung steht die „Ehemalige Strickwarenfabrik Hirschbach“, an deren leerstehender Bestandsstruktur und anhand von Durchführungsformaten Strategien gemeinschaftlicher Wohnformen entwickelt werden. Begleitet von bewusstseinsbildenden Events, planerischer Testplanung des Wohnens sowie wirtschaftlicher Abbildung soll ein Szenario gemeinschaftlicher Wohnform für die ehemalige Strickwarenfabrik Hirschbach entwickelt werden.

Das Projekt zielt darauf ab, sowohl interessierte Menschen als auch relevante Akteur*innen, von der Gemeinde bis hin zu Initiativen, zu sensibilisieren und konkrete Handlungshilfen bereitzustellen. Die Erkenntnisse sollen zur Nachahmung in ähnlichen Objekten anregen und zur Förderung nachhaltiger, leistbarer sowie andersartiger Wohnformen beitragen.

Das Forschungsprojekt konzentriert sich auf großvolumige leerstehende sowie erhaltenswerte Gebäude in Ortskernen, am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach, und wie diese für junge Menschen (sowie Junggebliebene) als permanentes, leistbares sowie gemeinschaftliches Wohnmodell attraktiviert werden können. Hierfür wurden folgende Forschungsfragen formuliert:

- Welche Einflussfaktoren bilden die Grundlage, um gemeinschaftliches sowie leistbares Wohnen in großvolumigen leerstehenden sowie erhaltenswerten Bestandsobjekten für junge Kulturschaffende zu ermöglichen?

- Wie lassen sich bereits im Vorfeld Events zur Attraktivierung von erhaltenswertem Altbestand organisieren?
- Welche leistbaren Wohnmodelle sind notwendig, um permanente Wohnnutzungen für junge Kulturschaffende zu verwirklichen?
- Wie kann eine leistbare Wohnvisionsfindung für junge Menschen im großvolumigen Leerstand gestaltet werden?

Methodik und Durchführungsformate

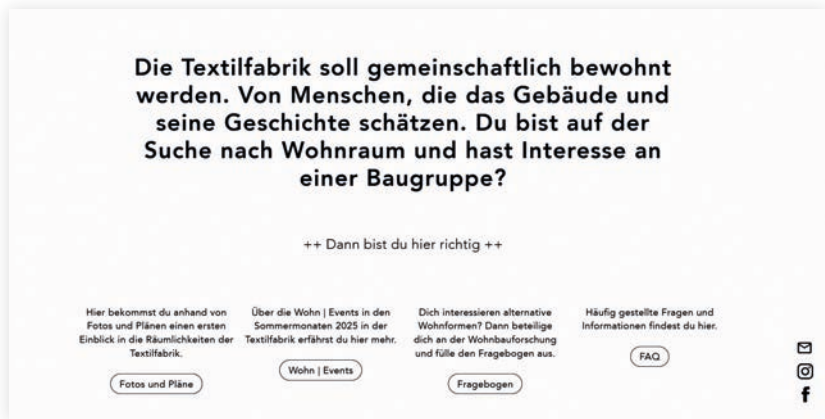
Am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach (= Forschungsobjekt) im nördlichen Waldviertel, wurden verschiedenste Ansätze und Modelle des nachhaltigen Umgangs mit Leerstand, Revitalisierung sowie permanentem Wohnen erprobt. Dabei wurden sieben Durchführungsformate zur „Attraktivierung und Entwicklung von leistbaren Wohnmodellen für junge Menschen“ durchgeführt. Mittels zielgerichteter Formate sollte zunächst auf den Leerstand sowie dessen schlummerndes Potenzial aufmerksam gemacht werden. Parallel wurde ein Visionsfindungsprozess gestartet, der zur Bildung einer Baugruppe von jungen sowie jung gebliebenen Menschen führen sollte.

Sprachrohr + Netzwerkaufbau

Der Netzwerkaufbau erfolgte über drei Ebenen. Einerseits über die Verbindung zu bestehenden und erfolgreichen Baugruppen. Andererseits über die bestehenden Kontakte auf Social Media (#dietextilfabrik) sowie als generelles Sprachrohr über die Website www.dietextilfabrik.at. Aus diesem Grund wurden fünf unterschiedliche Strategien verfolgt:

- Netzwerkaufbau mit bestehender Baugruppe (Auswahl)
- Sprachrohr Webseite www.dietextilfabrik.at
- Sprachrohr Content-creation auf Instagram #dietextilfabrik

- Dokumentationsprozess durch die Schaffung von Foto- sowie Videomaterial
- Sichtbarmachung des Prozesses auf Social Media



Website als Sprachrohr

Attraktivierung Leerstand durch gezielte Formate

Die Attraktivierung des Leerstands erfolgte auf zwei Ebenen:

#1

Übergeordnetes Ziel: Bewusstseinsbildung zu den Themen großvolumiger Leerstand, gemeinschaftliches Wohnen sowie Baugruppen in ländlichen Gebieten. Im Rahmen dieses Ziels steht auch die Erhebung von Wohnvorstellungen sowie Prüfung des gemeinschaftlichen Wohnverständnisses im nördlichen Waldviertel.

#2

Spezifisches Ziel: Findung von interessierten Menschen über gezielte Formate in der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach, die sich zu

einer Baugruppe zusammenschließen möchten. In diesem Rahmen sollen mögliche Wohnformen und Finanzierung diskutiert werden.

Aus den übergeordneten und spezifischen Zielen haben sich folgende Forschungsfragen ergeben:

- Was brauche/n ich/wir zum Wohnen?
- Welches Wohnumfeld brauche/n ich/wir?
(Lage, Gemeinschaft, Raum, soziales Umfeld)
- Wie sollte ein Wohnen in der Textilfabrik aussehen?
(Wohnung im Verbund, Cluster, Verbund, Zuschaltbar)
- Was bringe/n ich/wir ein?
(Ideell, finanziell, kulturell, handwerklich, usw.)

Folgende Formate halfen, Antworten zur Leerstandsaktivierung zu formulieren:

Wohn- und Kennenlernformate

Ziel der Wohn- und Kennenlernformate war es, einen angenehmen Raum des Austausches in der Textilfabrik zu bieten und offen über Wohnwünsche zu sprechen. Neben den interaktiven Formaten runden kulturelle Rahmenaktivitäten, die sich mit den Themen Wohnen, Wohnumgebung sowie Wohnwünsche beschäftigen, die Events ab.

Expertise von außen

Zusätzlich werden zu den Events punktuell Expert*innen eingeladen, die Erfahrungen zu den Themen gemeinschaftliches Wohnen, Textiles Erbe sowie Alternativfinanzierung teilen.

Kulturelle Formate

Kulturelle Formate verstehen sich als niederschwellige Ergänzungen zu den Wohn- und Kennenlernformaten. Diese sind inklusiv von jung bis alt sowie divers gedacht und beabsichtigen eine

zusätzliche Attraktivierung des Leerstands. Die thematische Setzung lehnt sich dabei an den Wohn- und Kennenlernformaten an und weitet diese aus.



Du bist auf der Suche nach Wohnraum und hast Interesse an einer Baugruppe?

Falls ja, dann schau bei den Wohn | Events vorbei!

Wohnen in der Textilfabrik

<p>10. Mai 2025 Wohn Ideen 10:30 - 16:30</p> <p>Lerne die Textilfabrik, den Ort Hirschbach, die Initiator:innen, das Projekt und andere Teilnehmende kennen. Tausch dich aus, lass deine Ideen sprudeln und in Gemeinschaft wachsen! Die Baugruppe wächst! Im Kunstworkshop sitzt du die Technik Cyanotypie kennen.</p>	<p>7. Juni 2025 Wohn Bilder 10:30 - 16:30</p> <p>Teste aus, wie sich Wohnen in der Textilfabrik anfühlen könnte. Finde Wohnvisionen für die Fabrik, treibe Wohnbilder nach deinem Bedürfnissen und für eure Gemeinschaftsküche (Käse, Werkstatt, Veranstaltungsräume,...). Zusätzlich werden Szenarien zu Kosten, Finanzierung und Prozessgestaltung vorgestellt.</p>	<p>12. Juli 2025 Wohn Stoff 10:30 - 16:30</p> <p>Blicke mit Historikerin Andrea Konzing zurück in die textile Geschichte der Region und des Gebäudes und konkretisiere anschließend die Zukunft des Wohnens in der Textilfabrik. Im Nachmittagsgespräch erörtern du die konkreten Rahmenbedingungen für die Einrichtung deiner Baugruppe. Auch beim Kunstworkshop dreht sich alles um Textilien.</p>	<p>30. August 2025 Wohn Gemeinschaft 10:30 - 19:00</p> <p>Nahet euch noch einmal Zeit und Raum, um an eurer Vision und an eurem Konzept zu arbeiten. Die Textilfabrik stellt euch zum freien Arbeiten, Rasten und Abhängen zur Verfügung. Ab 17 Uhr gehts dann mit Speis, Trank, Musik, Präsentation und Verabschiedung gen Friends and Family mit :)</p>
---	---	--	---

Mehr Infos, Programme und Anmeldung

Gefördert durch:

KONTAKT:
dieTextilfabrik
Vittner Straße 110
3942 Hirschbach

@dieTextilfabrik info@diertextilfabrik.at www.diertextilfabrik.at

Illustration: © Lisa K. Kuchler

Kennenlernformate – Zusammengetragen in Wohn | Events, Flyer

Eventformate zur Netzwerkbildung

Die Eventformate bauten auf das übergeordnete sowie das spezifische Forschungsziel auf. Vier sogenannte „Wohn | Events“ sollten dezidiert eine schrittweise thematische Annäherung an das gemeinschaftliche Wohnen bieten. Eingebettet in der ehemaligen Textilfabrik Hirschbach werden die Formate Wohnen und Kennenlernen, Kultur und Fragebogen miteinander verknüpft.

WOHN | IDEEN

Lerne die Textilfabrik, den Ort Hirschbach, die Initiator*innen, das Projekt und andere Teilnehmende kennen. Tausch dich aus, lass deine Ideen sprudeln und in Gemeinschaft wachsen! Die Baugruppe Wohnstrudel erzählt aus ihren Erfahrungen, im Kunstworkshop lernst du die Technik Cyanotypie kennen.

DAS ERSTE WOHN | EVENT bildete den feierlichen Auftakt der Veranstaltungsreihe in der Textilfabrik Hirschbach. Ziel war es, den Ort, die Initiator*innen, das Projekt und die Teilnehmenden miteinander bekannt zu machen, einen ersten Einblick in die Vision des gemeinschaftlichen Wohnens zu geben und durch kreative und partizipative Formate erste Wohnideen und Wohnbedürfnisse zu sammeln.

Der Vormittag war bewusst „öffentlicher“ gestaltet, um auch Interessierte aus Hirschbach anzusprechen, während der Nachmittag gezielter auf Wohninteressierte einging. Barbara Calas-Reiberger und David Calas stellten das Projekt und die Geschichte des Gebäudes vor, gefolgt von einem Input von Christoph Kirchberger (Wohnstrudel) zu partizipativer Projektentwicklung und dem solidarischen Finanzierungsmodell habiTAT. Ein künstlerischer Höhepunkt war der Cyanotypie-Workshop von Nora Eckhart mit Pflanzen aus Hirschbach, der sowohl als kreativer Ausdruck als auch als verbindendes Gruppenerlebnis diente. Moderiert wurde die Veranstaltung von Isabel Stumfol, die ebenfalls die Workshops konzipierte und begleitete.

WOHN | BILDER

Teste aus, wie sich Wohnen in der Textilfabrik anfühlen könnte. Finde Wohnvisionen für die Fabrik, kreiere Wohnbilder nach deinen Bedürfnissen und für eure Gemeinschaftsräume (Atelier, Werkstatt, Veranstaltungsraum, ...). Zusätzlich werden Szenarien zu Kosten, Finanzierung und Prozessgestaltung vorgestellt.

DAS ZWEITE WOHN | EVENT diente der Vertiefung der Wohnvisionen, der Erprobung, wie sich Wohnen in der Textilfabrik anfühlen könnte, und der Reflexion über die Ausgestaltung von Privat- und Gemeinschaftsräumen. Zudem wurden Szenarien zur Finanzierung und Kostenkalkulation vorgestellt und diskutiert. Die Programmpunkte wurden flexibel an die Wünsche der Teilnehmenden angepasst: Anstelle eines festen Workshops zu Privat- und Gemeinschaftsräumen fand eine intensivere Gesprächsrunde mit potenziell an einer Kerngruppe Interessierten statt, ergänzt durch einen Rundgang mit Grundrissvarianten. Der Input von Christoph Kirchberger zur Finanzierung verdeutlichte das Zusammenspiel von Bank- und Direktkrediten sowie die langfristige Leistbarkeit durch geringe Mietsteigerungen. Ebenfalls kalkulierte er die Kosten und eine mögliche Finanzierung über das habiTAT Modell durch.

WOHN | STOFF

Blicke mit Historikerin Andrea Komlosy zurück in die textile Geschichte der Region und des Gebäudes und konkretisiere anschließend die Zukunft des Wohnens in der Textilfabrik. Im Nachmittagsbriefing erfährst du die konkreten Rahmenbedingungen für die Einreichung deiner Baugruppe. Auch beim Kunstworkshop dreht sich alles um Textilien.

DAS DRITTE WOHN | EVENT verband die Auseinandersetzung mit dem textilen Erbe der Region mit einer vertieften inhaltlichen Arbeit zu gemeinschaftlichen und privaten Räumen. Historikerin Andrea Komlosy gab einen Überblick über 400 Jahre Textilhgeschichte im Waldviertel, verknüpft mit sozialen und kulturellen Aspekten. Im partizipativen Workshop-Teil wurden Methoden wie die „verflixte Fragerunde“ eingesetzt, um ausschließlich durch Fragen tiefere Reflexionen anzuregen.

Nora Eckhart leitete einen Siebdruck-Workshop an, bei dem Textilsackerl gestaltet wurden. Der Nachmittag war der Klärung offener Fragen, der Vorstellung des Prozesses bis zum Einzug und der Abgabe von Interessensbekundungen gewidmet.

WOHN | GEMEINSCHAFT

Nehmt euch noch einmal Zeit und Raum, um an eurer Vision und an eurem Konzept zu arbeiten. Die Textilfabrik steht euch zum freien Arbeiten, Rasten und Abhängen zur Verfügung. Ab 17 Uhr geht es dann mit Speis, Trank, Musik, Präsentation und Vernissage rund, in der und um die Textilfabrik! Bring gern Friends und Family mit :)

DIE VIER WOHN | EVENTS wurden von ca. 120 Personen besucht. Manche Events, wie der Auftakt sowie die Abschlussveranstaltung konnten sich großem Zulauf erfreuen. Positiv zu beobachten war auch eine stetige Präsenz derselben Personen, wodurch ein konkretes Interesse am Thema gemeinschaftliches Wohnen signalisiert wurde.

Partizipationsformate

Die Wohn | Events wurden aus verschiedenen Partizipationsformaten zusammengesetzt. Dabei wurden verschiedene Stufen der Teilhabe bzw. Partizipation ausgelotet.

INFORMATION → Grundlage jedes Events war die offene Informationsteilung über Absicht und Intention. Dies schuf eine Informationsgleichheit, worauf alle weiteren Partizipationsformate basieren.

BERATUNG → Zusätzlich zu den Informationsformaten gab es hinsichtlich der Alternativfinanzierung ein eigenes vertiefendes Format mit der Darstellung der Finanzierungssimulation:

- Vorstellung Finanzierungsthema
- Vorstellung Alternativfinanzierung auf Basis des gemeinschaftlichen Wohnmodells „dieTextilfabrik“
- Individuelle Gespräche zum Thema Finanzierung und Finanzierbarkeit

RÜCKSPRACHE(N) → Alle Formate wurden darauf ausgerichtet, ausreichend Raum für Feedback anzubieten. Dieses konnte während der Laufzeit der Wohn | Events laufend erfolgen. Klärungen und Informationseinholung wurden zudem von den Teilnehmer*innen per Mail und Instagram genützt.

- Laufende Rücksprache während der Wohn | Events
- Klärungen und Rücksprache via Mail und Instagram-Chatfunktion

WUNSCHÄUSSERUNG, NOTWENDIGKEITEN → Auf das Einholen von Wünschen und Notwendigkeiten wurde während der Wohn | Events besonderes Augenmerk gelegt. Hierfür wurden mehrere Partizipationsformate in Form von „Wohnstationen“ entwickelt und im Ablauf des Programms eingebettet:

- Wohnstation: 100 Wohnideen für die Textilfabrik
- Wohnstation: Was ich schon immer über Wohnen wissen wollte
- Wohnstation: Meine Wohnbedürfnisse
- Wohnstation: Meine/Unsere Wohnträume
- Wohnstation: Gesprächsrunde zum Thema Baugruppe

KO-PRODUKTION → Die Ko-Produktion von Artefakten und Wunschäußerungen des gemeinschaftlichen Wohnens wurde im kulturell-künstlerischen Part der Partizipationsformate integriert. Hierbei wurde insbesondere auf Inklusivität und Niederschwelligkeit geachtet.

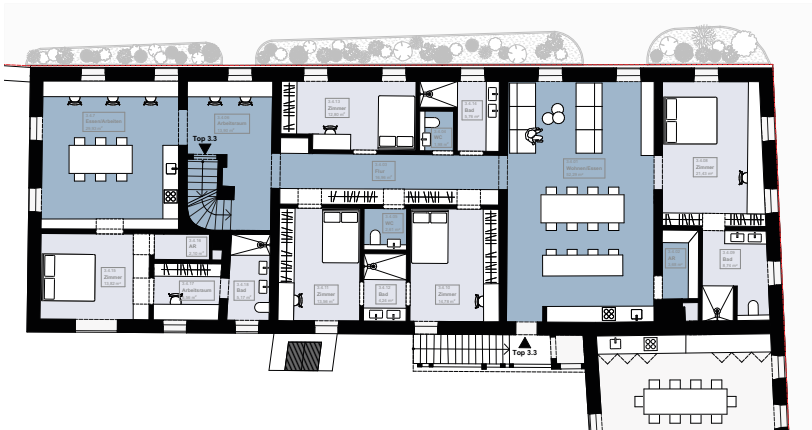
- Cyanotypie auf Papier zum Thema Wohnen und Artefakte aus der Textilfabrik
- Cyanotypie auf Textiltasche zum Thema Wohnen und Artefakte aus der Textilfabrik
- Siebdruck auf Textiltasche zum Thema Wohnen und Artefakte aus der Textilfabrik

MACHTÜBERTRAGUNG → Die Ebene der Machtübertragung spielt in der Formierung einer Baugruppe sowie in der Forschungsabsicht eine wesentliche Rolle. Durch eine informative Vorbereitung, individuelle Beratungen, das Kennenlernen der räumlichen Gegebenheiten und die co-kreative Auseinandersetzung entstand eine Basis für die Verbindung loser Personen im Hinblick auf die Bildung einer potenziellen Baugruppe.

ERMÄCHTIGUNG → Die Phase der Ermächtigung schließt an die Machtübertragung an und löst sich von den Durchführungsformaten und dem Rahmen der Niederösterreichischen Wohnbauforschung/Forschungsgegenstand. Die Teilnehmer*innen nehmen die weitere Steuerung in die eigene Hand.

Zusammenwohnen

Fokus der Eventformate liegt auf dem Bereich Wohnen bzw. dem gemeinschaftlichen Zusammenwohnen. Hierfür wurde mit Planungsszenarien gearbeitet, die einerseits ein besseres Kennenlernen des großvolumigen Leerstands ermöglichen und andererseits vorstellbare gemeinschaftliche Wohnformen planlich darstellen.



Entwicklung Grundrisstudien im Obergeschoss

Die gemeinschaftliche Bewohnbarkeit der Textilfabrik wurde anhand von drei Szenarien mit jeweiligen Abstufungen dargestellt. In dieser Planungsstudie wurde vor allem ein bestandskonformer Umgang mit der Bausubstanz beabsichtigt.

SZENARIO 1 → Wohnen in Wohnungen mit geteilten Gemeinschaftsflächen

SZENARIO 2 → Wohnen in Wohnungen und Gemeinschaftswohnungen samt Gemeinschaftsflächen

SZENARIO 3 → Barrierefreies Wohnen und Clusterwohnen* samt Gemeinschaftsflächen

* Wohnform, die Elemente von Wohngemeinschaften und kleinen, privaten Wohneinheiten kombiniert. Es handelt sich um eine Ansammlung von mehreren kleinen Wohneinheiten, die sich einen Gemeinschaftsbereich teilen. Jeder Bewohner hat seinen eigenen privaten Rückzugsort, aber es gibt auch gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie eine Wohnküche, ein Wohnzimmer oder andere Gemeinschaftsräume.

Die gemeinsame Begehung samt Planeinsicht ermöglicht, Wohnszenarien zu diskutieren und Möglichkeitsräume zu öffnen. Dieser wichtige Schritt des Zusammenwohnens konkretisiert die räumlichen Möglichkeiten, aber stellt auch Grenzen dar.

Wirtschaftliches Abbild

Der Finanzierungsplan baut auf jenen des Mietshäuser-Syndikats in Deutschland auf, wurde von Florian Humer (Willyfred, habiTAT) weiterentwickelt und aktuell von Christoph Kirchberger um zusätzliche „Funktionalitäten“ erweitert.

Ausgeblendet ist aktuell der Phasenplan, dieser wird im Folgeschritt und in weiterer Abstimmung mit der sich formierenden Baugruppe noch ausgearbeitet.

Basierend auf der favorisierten Grundrissstudie wurde ein wirtschaftliches Abbild von Christoph Kirchberger (habiTAT) entwickelt.

Wohnmodell „Junges Wohnen+“

Visionsplanung „Neue Wohnmodelle für junge Menschen+“, Rahmenplanung (Umsetzungs-Roadmap) sowie Erstellung eines Leitfadens.

Learnings und Take-aways

Die Abarbeitung der Durchführungsformate zeigte bisher einen hohen Erkenntnisgewinn: insbesondere, welche bewussteinbildenden Maßnahmen zu einer Wertschätzung von großvolumigem Leerstand führen können.

Erfolg hängt vom Prozess ab – 7 Erkenntnisse

- 1** → Verbleib schafft Vorstellung: Das Verbleiben und aktive Einbinden von teilnehmenden Personen im großvolumigen Leerstand (Textilfabrik) schafft Interesse durch Neugierde. Vorurteile können somit abgebaut werden.
- 2** → Kultur aktiviert: Die Ergänzung durch kulturelle Formate schafft einen niederschweligen Zugang zu Raum und zum Thema des gemeinschaftlichen Wohnens.
- 3** → Atmosphäre schafft Gespräche: Sich verändernde Formate schaffen verschiedene Atmosphären im Gebäude. Dadurch ergeben sich auch verschiedene Zugänge zum Thema Wohnen. Die Abwechslung zwischen offenen und intimen Gesprächen öffnet Perspektiven hinsichtlich gemeinschaftlicher Wohnformen.
- 4** → Wohnen ist, was drum herum ist: Wohnen hat viele Interdependenzen. Diese Abhängigkeiten drücken sich insbesondere durch

die emotionalen und alltäglichen Notwendigkeiten aus, mit denen „Wohnen“ im Zusammenhang steht. Vorstellbarkeit und Szenarien spielen dabei eine wichtige Rolle.

5 → Selbsterkundung führt zu Selbsterkenntnis: Die Selbsterkundung der Textilfabrik spielte eine große Rolle. Dazu wurden in den Pausen, die vielfach im Innenhof stattfanden, alle Räume geöffnet. Selbsterkundung ermöglicht, das Vermittelte und Gesprochene zu reflektieren. Dieses Verbleiben mit sich selbst im Raum ermöglichte, die Vorstellbarkeit des Wohnens auf eine neue Ebene zu heben.

6 → Wiederholung bindet: Manche Inhalte, die sich insbesondere auf die Formierung und Rahmenbedingungen des gemeinschaftlichen Wohnens bezogen, wurden bei jedem Event wiederholt. Wiederkehrende Teilnehmer*innen sprechen von einer „Sickerung“ und besseren Vorstellbarkeit der präsentierten Inhalte.

7 → Vernetzung und durchgehende Kommunikation: Die Teilnehmer*innen werden nach den Wohn | Events aktiv in eine fortlaufende Kommunikation eingebunden. Fotos der Events werden geteilt, Nach-Treffen angeboten und es wird um Feedback gebeten. Somit entsteht ein Bindungsprozess an das Projekt und Gebäude sowie Unterstützung in der Bildung einer Baugruppe.

Zum Schluss

Am Ende stehen drei Wünsche der Textilfabrik Hirschbach:

1

Das Bewusstsein gegenüber großvolumigen Leerständen soll wachsen und das auf allen Ebenen! Dazu zählen auch die förderpolitische Ebene, eine gelebte Umbaukultur und das Bewusstsein, dass Bestand eine Wertigkeit hat.

2

Die Textilfabrik Hirschbach soll zeigen, dass es geht! Dass ein Leerstand kein Schicksal ist, sondern eine Möglichkeit. Dass man sich etwas trauen darf. Wenn die Textilfabrik diesen Mut ausstrahlt und anderen die Zuversicht zum ersten Schritt gibt, dann hat sie schon eines ihrer Ziele erreicht.

3

Die Textilfabrik soll ein Erfolg werden, nicht nur als Gebäude, sondern als ein Ort, der Hirschbach bereichert! Damit das gelingt, braucht es Menschen, die hier einziehen, wohnen, leben und mitgestalten wollen. Also: Bitte weitersagen, weiterdenken und vor allem MITMACHEN!

Die Initiative versteht sich als Scharnier zwischen Menschen vor Ort und Besucher*innen, die den Ort und das Gebäude neu entdecken.



Ohne aktive Menschen keine Leerstandsaktivierung



IMPRESSUM

Herausgeber:
dieTextilers – Arbeit, Kultur und Urlaub OG
3942 Hirschbach, Vitiser Straße 110
www.dietextilfabrik.at

Konzeption und Redaktion:
Barbara Calas-Reiberger, David Calas

Autor*innen:
Barbara Calas-Reiberger, David Calas, Isabel Stumfol,
Christoph Kirchberger, Nora Eckhart

Gestaltung:
Christian Frieß

Grafiken/Schaubilder:
Christian Frieß, David Calas, Christoph Kirchberger

© Text und Grafiken: dieTextilfabrik

Fotos/Bildaufbereitung:
Sven Wuttej, Christoph Kleinsasser, Niklas Rath

Lektorat:
Raphaela Brandstetter

Druck:
druck.at, Niederösterreich

ISBN 978-3-200-11086-1

Alle Rechte vorbehalten. Teile dieses Werkes dürfen nach vorheriger schriftlicher Genehmigung von dieTextilers (info@dietextilfabrik.at) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© 2026 dieTextilfabrik, Hirschbach



Der Leitfaden wurde aus Mitteln der Niederösterreichischen Wohnbauförderung gefördert. Forschungsprojekt: „Junges Wohnen+ – Gemeinschaftliches Wohnen im großvolumigen Leerstand am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach“

Dieser Leitfaden möchte anhand von Anregungen sowie praxisrelevanten Empfehlungen* die Vorstellbarkeit des Wohnens im großvolumigen Leerstand erhöhen und Wege der Leerstands-Attraktivierung und -Aktivierung aufzeigen.

Dabei wird dezidiert der ländliche Raum mit seinen vielen unterschiedlichen Ortsstrukturen adressiert. Der Inhalt dieses Leitfadens ist an Menschen gerichtet, die ein großes leer stehendes Gebäude wertschätzen und sich fragen „Was wohl damit geschehen könnte?“. Sei es als Eigentümer*in, Gemeinde, Initiative, Planer*in oder engagierte Person.

Ziel: Relevante Handlungen aufzeigen, die von der Attraktivierung durch Bewusstseinsbildung bis zur langfristigen Aktivierung mittels Wohnnutzung reichen.

*In Anlehnung an die Niederösterreichische Wohnbauforschung „Junges Wohnen+ – Gemeinschaftliches Wohnen im großvolumigen Leerstand am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach“.