

Gern im Kern

Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Abb. 1 Grundstücksbesichtigung Frättingsdorf © Susanne Staller

Endbericht

Wien/Frättingsdorf im Juni 2025

Susanne Staller und Werner Rabl



tilia staller.studer OG
büro für landschaftsplanung
Scheffergasse 23 2340 Mödling
www.tilia.at



ÖKO-BAU-TEAM DI Werner Rabl
Anton-Haas-Straße 27
2132 Frättingsdorf
www.oeko-bau-team.at



gefördert durch die NÖ Wohnbauforschung

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	2
Einleitung und Zielsetzung	4
Abschnitt A Recherche - Bewerbungs- und Erhebungsphase	6
1. Vorbildhafte Gemeinschaftswohnprojekte in NÖ	6
1.1 Wohnprojekt Pomali	7
1.2 Wohnprojekt Hasendorf	7
1.3 Auenweide in Sankt Andrä Wördern	7
1.4 B.R.O.T. Pressbaum	8
2. Bewerbungsphase	9
2.1 Durchgeführte Veranstaltungen	9
2.2 Resümee zur Bewerbung	11
3. Erhebungsphase	11
3.1 Baugruppen	11
3.2 Orte	16
Abschnitt B – Umsetzungsprojekte	22
5. Umsetzungsprojekte	22
5.1 Baumgarten am Wagram – Projekt Hofgemeinschaft Baumgarten	23
5.2 Schönau an der Triesting – Projekt Wohnstrudel	34
5.3 Bad Vöslau – Projekt MONA21	41
6. Analyse und Ergebnis	47
6.1. Drei Wege zum gemeinsamen Wohnen im Ortskern	47
6.2 Baugruppenprojekte in alten Ortskernen – Analyse	52
6.3. Resümee	58
Abschnitt C Leitfaden	60
7. Empfehlungen	63
7.1 EMPFEHLUNGEN FÜR BAUGRUPPEN	63
7.2 EMPFEHLUNGEN FÜR GEMEINDEN	67
7.3 EMPFEHLUNGEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER*INNEN	70
7.4 EMPFEHLUNGEN FÜR UMSETZUNGSTEAMS (Gemeinde, Eigentümer*in, Baugruppe)	72
8. Literatur und Quellen	74
9. Anhang	77

Kurzfassung

Das Forschungsprojekt „Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen“ untersucht, wie gemeinschaftliche Wohnprojekte dazu beitragen können, leerstehende Ortskerne in Niederösterreich zu beleben und neue Impulse für das Dorfleben zu setzen. Viele Ortskerne sind von Abwanderung, ungenutzten Gebäuden und fehlenden Begegnungsorten geprägt. Gleichzeitig wächst das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen, die Naturnähe, soziale Vernetzung und nachhaltige Lebensweisen fördern. Ziel des Projekts war es, Leerstände durch Baugruppen zu aktivieren und Synergien zwischen neuen Bewohner*innen und der Ortsbevölkerung zu schaffen.

Die Ergebnisse zeigen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte eine nachhaltige Nachverdichtung ermöglichen, indem sie bestehende Gebäude und Infrastruktur nutzen, statt neue Siedlungen am Ortsrand zu errichten. Sie fördern die Integration neuer Bewohner*innen in die Dorfgemeinschaft und bieten durch Angebote wie Cafés, Kulturveranstaltungen oder Gemeinschaftsräume eine Belebung des sozialen Lebens im Ort. Dennoch gibt es Herausforderungen: Die Mobilisierung von Leerständen gestaltet sich oft schwierig, da viele Eigentümerinnen an ihren Liegenschaften festhalten. Zudem sind periphere Regionen ohne gute Verkehrsanbindung für viele Baugruppen wenig attraktiv. Auch die Bildung stabiler Baugruppen erfordert Zeit und klare Strukturen.

Drei Pilotprojekte wurden im Rahmen des Forschungsprojekts begleitet. In der Hofgemeinschaft Baumgarten soll ein alter Bauernhof schrittweise saniert und in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt umgewandelt werden. Geplante Synergien mit dem Ort umfassen ein Café, Kulturveranstaltungen und einen Gemeinschaftsgarten. Das Projekt Wohnstrudel in Schönau an der Triesting nutzt ein ehemaliges Kindergarten- und Wohngebäude. Die junge Baugruppe lebt dort nach dem Modell einer Wohngemeinschaft und öffnet schrittweise Gemeinschaftsräume für die Ortsbevölkerung. Das Projekt MONA21 in Bad Vöslau ist ein großes Baugruppenprojekt auf einem ehemaligen Industrieareal. Neben generationenübergreifendem Wohnen stehen Gesundheits- und Kulturangebote im Fokus. Das Projekt ist Teil einer umfassenden Quartiersentwicklung mit öffentlicher Beteiligung.

Aus den Erfahrungen der Pilotprojekte lassen sich konkrete **Empfehlungen** ableiten:

für Baugruppen

- Klare Vision entwickeln: Gruppengröße, Altersdurchmischung, gewünschte Aktivitäten und Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft klären.
- Standortwahl flexibel gestalten: Auch weniger zentrale Standorte können durch Mobilitätslösungen (z. B. Carsharing) attraktiv gemacht werden.
- Professionelle Unterstützung nutzen: Moderation bei Gruppenprozessen sowie Expertise in Planung und Finanzierung einholen.
- Integration fördern: Frühzeitiger Kontakt zur Gemeinde und aktive Teilnahme am Dorfleben erleichtern die Akzeptanz.

für Gemeinden

- Leerstandsmobilisierung aktiv angehen: Eigentümer*innen ansprechen, Konzeptvergaben statt Höchstgebote fördern und Anreize für nachhaltige Mobilität schaffen.
- Infrastruktur verbessern: Schnelles Internet, Nahversorgung und Mobilitätsangebote erhöhen die Attraktivität für Baugruppen.

- Bewusstseinsbildung betreiben: Informationskampagnen oder Exkursionen zu erfolgreichen Projekten stärken die Akzeptanz in der Bevölkerung.

für Eigentümer*innen

- Alternative Übergabemodelle prüfen: Baurecht, Vermietung oder Pacht ermöglichen eine langfristige Kontrolle über die Liegenschaft.
- Kooperation mit Baugruppen fördern: Eigentümer*innen können Teil der Gruppe werden oder ihre Liegenschaft gezielt für gemeinschaftliche Projekte bereitstellen.

für Umsetzungsteams (Gemeinde, Eigentümer*innen, Baugruppen)

- **Gemeinsame Vision entwickeln:** Eine klare Vision, getragen von allen Beteiligten, schafft eine solide Grundlage für die Zusammenarbeit. Externe Moderation kann helfen, unterschiedliche Interessen auszugleichen.
- **Zeitliche Abstimmung sicherstellen:** Unterschiedliche Zeitrahmen von Baugruppen, Gemeinden und Eigentümer*innen sollten frühzeitig koordiniert werden, um Verzögerungen zu vermeiden.
- **Pilotprojekte als Vorbilder nutzen:** Erfolgreiche Beispiele wie MONA21 oder Wohnstrudel zeigen Wege auf, Herausforderungen zu meistern.
- **Transparente Kommunikation etablieren:** Regelmäßiger Austausch zwischen allen Beteiligten minimiert Missverständnisse und stärkt das Vertrauen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten großes Potenzial zur Belebung alter Ortskerne, indem sie sozialen Zusammenhalt fördern, Leerstand reduzieren und nachhaltige Lebensweisen etablieren. Sie können als Baustein einer umfassenden Ortsentwicklungsstrategie dienen, die sowohl die Bedürfnisse der Baugruppen als auch der Ortsbevölkerung berücksichtigt. Erfolgreiche Projekte erfordern jedoch eine enge Zusammenarbeit zwischen Baugruppen, Gemeinden und Eigentümer*innen sowie eine klare Vision, flexible Rahmenbedingungen und langfristiges Engagement aller Beteiligten.

Mit gezielter Unterstützung durch Gemeinden, rechtlichen Anpassungen und Förderprogrammen können gemeinschaftliche Wohnprojekte einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung ländlicher Räume leisten. Besonders in Regionen mit guter Infrastruktur und öffentlicher Anbindung zeigen die Pilotprojekte, dass solche Vorhaben erfolgreich umgesetzt werden können. Gleichzeitig besteht in peripheren Regionen Handlungsbedarf, um die Vorteile gemeinschaftlicher Wohnformen stärker zu kommunizieren und lokale Interessierte zu gewinnen.

Einleitung und Zielsetzung

Viele alte Ortskerne in Niederösterreich weisen Leerstände auf, Infrastruktur wie Geschäfte für den täglichen Bedarf und Gastronomie sind geschlossen, Straßenfreiräume sind oft wenig attraktiv, es fehlen Orte der Begegnung, die das Gemeinschaftsleben im Dorf fördern. Das Potential der zentralen Lage im Dorf auf der Langparzelle kann meist mit dem Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus nicht mithalten.

Immer mehr Menschen aus Stadt und Land machen sich auf neue gemeinschaftliche Wohnformen für sich und andere zu entdecken. Viele davon suchen die ländliche Umgebung, um ihrem Wunsch nach Naturnähe, viel gemeinsamem Freiraum für unterschiedliche Aktivitäten, Gärtnern und Selbstversorgung, naturnahe Spielmöglichkeiten für Kinder, etc. gerecht zu werden. Meist wird dazu ein Grundstück am Ortsrand einer bestehenden Ortschaft neu aufgeschlossen und bebaut. Die Grundstückssuche und parallele Gemeinschaftsbildung der Initiative erfordert viel Zeit und Energie und orientiert sich vor allem an den Bedürfnissen der Gruppe. Die meisten Wohnprojekte bemühen sich um gute Kontakte zu Gemeinde und Ortsbevölkerung, die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur und Räumen ist jedoch selten.

Das Forschungsprojekt zielt darauf ab, beide beschriebenen Entwicklungen miteinander zu verknüpfen und Synergien zu nutzen. Die Nutzung von Vorteilen auf beiden Seiten fördert die Akzeptanz und Integration neuer Wohnformen und eröffnet neue Zukunftsperspektiven für das Leben im Dorf durch die Belebung des Ortszentrums durch neue Angebote und neue Menschen, die am Leben in Gemeinschaft interessiert sind.

Wesentliche Potentiale der Verknüpfung sind:

- Qualitätsvolle Nachverdichtung in Ortszentren statt Erweiterung „auf der grünen Wiese“.
- Vernetzung der lokalen Bevölkerung mit Neuzugezogenen ab der Planungsphase.
- Nutzung der vorhandenen Aufschließung und des Gebäudebestandes.
- Vermittlung von Ortskernliegenschaften an Interessierte, um die Umsetzung zu beschleunigen.

Leitfragen

Wo gibt es räumliche Potentiale in Ortskernen Niederösterreichs für Cohousingprojekte?

Wie lassen sich Gemeinschaftswohnprojekte in alte Ortskerne integrieren?

Was sind die Ansprüche und Bedürfnisse von Gemeinschaftsinitiativen und Baugruppen? (Platzbedarf, Gruppengröße, Integration von Bestandsgebäuden, ökologisches Bauen, gemeinsames Gärtnern, ...)

Was braucht die Ortsbevölkerung und welchen Bedarf bestehender Dörfer können Gemeinschaftsprojekte ergänzend abdecken? (Z.B. Gemeinschaftsräume, Nahversorgung, Dienstleistungen, Vernetzungsaktivitäten und Gemeinschaftsleben, kulturelle Angebote, Bildungsangebote, Fahrgemeinschaften, Vorbildwirkung durch ökologisches Bauen und ökologisches Gärtnern, alternative Mobilitätsformen, ...)

Welche Unterstützung brauchen die verschiedenen Pilotprojekte, um die genannten Synergien weitreichend zu nutzen und konkret umzusetzen?

Welche rechtlichen Rahmenbedingungen braucht es für die Umsetzung? (Flächenwidmung, Bebauungsplan, Bauordnung, Wohnbauförderung, Bewilligungsverfahren, ...)

Ziele und Synergien für Kooperationspartner*innen

Ziel des Projektes ist die beispielhafte Entwicklung und Begleitung von 2-3 konkreten Umsetzungsprojekten in Niederösterreich sowie die begleitende Beforschung, um Faktoren des Gelingens zu dokumentieren. Dafür sucht das Forschungsteam interessierte Gemeinden und Baugruppen, die ein Pilotprojekt umsetzen möchten und beim Forschungsvorhaben kooperieren.

Angebote für Pilotprojekte im Rahmen der Projektkooperation:

- Zusammenführen von interessierten Gemeinden, Grundstückseigentümer*innen und Baugruppen
- Unterstützung der jeweiligen Projekte durch fachliche Inputs und Konzeptentwicklungen im Bereich Landschaftsplanung und Architektur
- Unterstützung in Verhandlungen mit der Gemeinde und Grundstückseigentümer*innen und das Einbringen unabhängiger fachlicher Argumente
- partizipative Entwicklung in Kooperation mit der Ortsbevölkerung und lokalen Akteur*innen

Abschnitt A Recherche - Bewerbungs- und Erhebungsphase

1. Vorbildhafte Gemeinschaftswohnprojekte in NÖ

Das Forschungsvorhaben zielt darauf ab, Leerstände in alten niederösterreichischen Ortskernen durch Gemeinschaftswohnprojekte wieder zu neuem Leben zu erwecken. Dazu wurden im ersten Schritt Exkursionen und Recherchen zu bestehenden Baugruppenprojekten in NÖ durchgeführt, um einen Überblick über die Wünsche von Baugruppen, die Integration in bestehende Orte und deren Bewohner*innen zu erhalten:



Abb. 2 Wohnprojekt Pomali ©Susanne Staller

Pomali in Oberwölbling



Abb. 3 Wohnprojekt Hasendorf ©Werner Rabl

Hasendorf



Abb. 4 Wohnprojekt Auenweide ©Susanne Staller

Auenweide in Sankt Andrä-Wördern



Abb. 5 Wohnprojekt B.R.O.T Pressbaum ©Werner Rabl

B.R.O.T Pressbaum

1.1 Wohnprojekt Pomali

Das Wohnprojekt am Ortsrand von Oberwölbling umfasst etwa 30 Wohneinheiten mit 80 Bewohne*innen (ca. 50 Erwachsene und 30 Kinder) und wurde mit einer Wohnbaugenossenschaft umgesetzt.

Teilweise verfügen die Wohneinheiten über Eigengärten und es gibt für alle große gemeinsame Grünflächen und zahlreiche Gemeinschaftsräume (Foodcoop, Atelier, Kinderspielflächen, Wellnessbereich mit Sauna, Waschküche).

Der Verein Pomali ist soziokratisch organisiert. Die Anbindung an den Ort wurde über verschiedene Initiativen wie gemeinsame Feste und Veranstaltungen im Wohnprojekt und in anderen Räumlichkeiten in der Gemeinde angegangen.

1.2 Wohnprojekt Hasendorf

Das Wohnprojekt im gleichnamigen Ort wurde von 3 Gründungsmitgliedern ins Leben gerufen. Umgesetzt wurde das Projekt ohne Wohnbauträger und ohne Wohnbauförderung. Die Häuser befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum.

Insgesamt wurden hier 14 Wohneinheiten für ca. 30 Einwohner*innen geschaffen. Insgesamt 450 m² gemeinschaftlicher Flächen wurden eingeplant. Auch hier wird die Soziokratie für Entscheidungsfindungsprozesse genutzt.

Die Ortsanbindung ging hier kaum über die Einladung zu gemeinsamen Festen hinaus. Zwei Bewohner*innen verließen das Wohnprojekt und gründeten eine solidarische Landwirtschaft im Ort, die auch das Wohnprojekt mitversorgt.

1.3 Auenweide in Sankt Andrä Wördern

Das Wohnprojekt war zum Zeitpunkt unseres Besuches noch in Bau befindlich. Etwa 25 Wohnungen in 8 Wohnhäusern und einem Gemeinschaftshaus waren im Entstehen. Das Projekt wurde vorbildlich ökologisch in Holzständerbauweise gebaut, mit Stroheinblasdämmung und Holzfassaden sowie alternativer Haustechnik mit Grundwasserwärmepumpe, PV-Anlage und kontrollierter Wohnraumlüftung. Teilweise wurde die Umsetzung mit der alternativen Finanzierungsform eines Vermögenspools finanziert. Der Verein Auenweide ist Eigentümer der gesamten Anlage und ist soziokratisch organisiert.

Die Anbindung an den Ort ist hier intensiv, da es in Sankt Andrä-Wördern schon eine gute „alternative“ Infrastruktur gibt (Waldkindergarten, Coworking-Space, SoLaWi (Solidarische

Landwirtschaft), Seminarräume etc.), die auch mitgenutzt werden kann. Es wurde darauf geachtet, keine doppelten Angebote zu schaffen (Seminarräume).

1.4 B.R.O.T. Pressbaum

Am Ortsrand von Pressbaum, in fußläufiger Entfernung zur Bahnstation, entstanden 10 Holzhäuser, die um ein Gemeinschaftshaus gruppiert sind. Etwa 10 Prozent der Gesamtfläche wurden für Gemeinschaftsflächen (Veranstaltungsraum, Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsräume und Gästewohnung) verwendet. Ein Meditationshaus/raum wurde in Holz/Strohbauweise nachträglich errichtet. Nachhaltige Holzleichtbauweise mit Zellulosedämmung und Massivholzdecken, sowie eine entsprechende Haustechnik mit Hackschnitzelheizanlage, Solarthermie und PV-Anlage, sowie Grauwassernutzung ergänzen den ökologischen Ansatz. Car-Sharing, Fahrgemeinschaften und zahlreiche Fahrräder als Mobilitätserweiterung zum öffentlichen Verkehr wurden ebenfalls mitgeplant.

In der Organisation kommen Teile aus der Soziokratie wie auch systemisches Integrieren zur Anwendung. Die Anbindung an die Ortsbevölkerung wurde bei Informationstreffen versucht. Teilweise werden Gemeinschaftsräumlichkeiten für Yoga-Abende mit einer Trainerin aus dem Ort auch von Externen mitbenutzt.

Erkenntnisse

Der Trend zu mehr Gemeinschaftswohnprojekten ist gegeben. Die meisten Projekte, wie alle hier angeführten, siedeln sich meist in Ortsrandnähe an. Durch die Projektgröße und die Lage ist die Anbindung an den Ort unterschiedlich, aber meist nur sehr gering ausgeprägt. Es entstehen meist gut funktionierende Wohngemeinschaften, die meist auch genügend Infrastruktur/Gemeinschaftsflächen im Projekt haben, und es daher wenig Bedarf zum Austausch mit dem gewachsenen Ort gibt.

Der Ansatz von Gern im Kern möchte das Wohnprojekt mehr ins Ortszentrum rücken und durch für Ortsansässige offene Gemeinschaftsräume eine bessere Vernetzung erzielen, bzw. die im Ort vorhandene Infrastruktur auch durch Baugruppen besser nutzen.

2. Bewerbungsphase

Zwei Baugruppen, „Verbunden Leben“ und „Kraut und Leben“, die im Projektantrag ihre Teilnahme angekündigt hatten, konnten durch den späten Projektstart nicht mehr als Gruppe befragt werden. Sie hatten sich bereits anderweitig orientiert oder aufgrund unterschiedlicher Interessen als Baugruppe aufgelöst. Daher galt es parallel zur Ortserhebung neue Baugruppeninteressierte zu finden und für die Inhalte des Projekts zu begeistern.

Für die **Bewerbung und die Kommunikation** mit Interessierten wurde für das Forschungsprojekt der Name **Gern im Kern** mit gleichnamiger **Facebookseite** ins Leben gerufen.

Unter diesem Titel wurden verschiedene Veranstaltungen durchgeführt. Wegen der Pandemie und den entsprechenden Corona-Auflagen anfangs nur online in Form von Zoom-Veranstaltungen.

2.1 Durchgeführte Veranstaltungen

Um das entsprechende Zielpublikum zu erreichen, wurde an mehreren Online-Veranstaltungen der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (www.inigbw.org), kurz INI, in Zusammenarbeit mit dem Global Ecovillage Network Austria, kurz GEN Austria, in Form von INI-Podiumen unser Forschungsprojekt vorgestellt und Interessierte zu darauffolgenden Info-Treffen von Gern im Kern eingeladen. Auf diesen Zoom-Veranstaltungen von Gern im Kern konnten wir den Interessierten ausführlich unsere Idee und die teilnehmenden Orte vorstellen und zum Mitwirken einladen. Diese Veranstaltungen wurden zusätzlich über unsere Facebookseite beworben.

Über diese Veranstaltungen wurden ca. 50 interessierte Teilnehmer*innen dieser Veranstaltungen in einen Email-Verteiler aufgenommen, um sie über das weitere Forschungsvorhaben und die Mitmach-Möglichkeiten informieren zu können. Dabei waren Einzelpersonen, die sich für ein Gemeinschaftswohnprojekt interessieren und sich gerade orientieren, Paare und Kleingruppen (2-4 Personen), Gruppen zwischen 10 und 30 Personen mit der festen Absicht ein Baugruppenprojekt umzusetzen und ein paar Fachleute aus Planung, Gemeindepolitik und Regionalentwicklung, die das Thema grundsätzlich spannend fanden.

Gern im Kern - Gemeinschaftswohnprojekte beleben alte Ortskerne



Unser Projektteam unterstützt im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung Baugruppenprojekte bei der Gruppenbildung, Grundstückssuche, und Projektentwicklung in niederösterreichischen Ortszentren. Das Zusammenführen der Ideen und Wünsche neu Zuziehender und der Ortsbevölkerung steht im Fokus, um Synergien für das Zusammenleben zu nutzen.

Informieren Sie sich unverbindlich am **16.2. um 19:30 Uhr beim Online-Infotreffen:**
<https://bokuvienna.zoom.us/j/96526297435?pwd=SHM0VFFpRm5lOFNzbkROUGlyUmZMQT09>, Meeting-ID: 965 2629 7435, Kenncode: 653753
 oder beim Forschungsteam: gernimkern@gmail.com, Susanne Staller 0676/7298145; Werner Rabl 0676/5759515



Abb. 6 Einladung für Zoom Treffen © Gern im Kern

Das Projekt wurde ebenfalls bei Vorträgen bei der Wissenstankstelle Nöhagen am 03.02.2022, auf der “HausBauen und EnergieSparen” Messe in Tulln am 22.04.2022 und im Zuge der Leerstands Ideenwerkstatt in Velm-Götzendorf am 06.05.2022 vorgestellt.

Gruppen und motivierte Einzelpersonen wurden dann zum Live Baugruppen Workshop im Baugruppenprojekt LISA in der Seestadt in Wien am 11.03.2022 eingeladen. Hier wurden die drei teilnehmenden Orte vorgestellt und die Bedürfnisse der Baugruppen-Interessierten gemeinsam erarbeitet. Angeleitet wurde dieser Workshop durch die Expertin Constance Weiser und unser Forschungsteam.

2.2 Resümee zur Bewerbung

Die INI-Plattform hat sich als gute Quelle für den Kontakt zu potentiellen Baugruppeninteressierten erwiesen, da sich hier niederschwellig Neuinteressierte informieren und Gruppen mit bis zu mehrjähriger Projektentwicklungserfahrung vernetzen. Für das Forschungsvorhaben von besonderer Bedeutung war der Kontakt zu diesen Gruppen, da sie in der Auseinandersetzung mit dem Thema gemeinschaftliches Wohnen schon einen Diskussionsprozess hinter sich hatten und somit klarer einschätzen konnten, welcher Ort für Sie in Frage kam und welche Art von Projekt sie sich wünschten. Aus den Interessierten Einzelpersonen konnte in der kurzen Zeit keine neue Baugruppe formiert werden, jedoch manche für die Teilnahme an bestehenden Gruppen interessiert werden.

Beim Live-Baugruppenworkshop konnten unterschiedliche Modelle von Gemeinschaftswohnprojekten wie Cohousing, Baugruppe, Wohngemeinschaft, Kommune, Ökodorf und ihre Unterschiede genauer profiliert werden. Der Workshop hatte zum Ziel zu klären, welche Organisationsform und welche inhaltliche Ausrichtung die Teilnehmenden anstreben.

Aus der Bewerbungsphase blieben 3 Gruppen und mehrere Einzelpersonen dran und konkretisierten ihre Vorstellungen im nächsten Schritt.

3. Erhebungsphase

Mit den teilnehmenden Gemeinden und Baugruppen wurden zu Beginn die konkreten Rahmenbedingungen für ein Baugruppenprojekt im Ortskern geklärt und die Wünsche und Visionen erhoben.

3.1 Baugruppen

Die interessierten Einzelpersonen und Gruppen wurden eingeladen, ihre konkreten Vorstellungen vom Leben im Gemeinschaftsprojekt zu formulieren und sich die zur Verfügung stehenden Liegenschaften je nach Interesse anzusehen und in einen Diskussionsprozess vor Ort einzutreten.



Abb. 7: Baugruppenworkshop in Frättingsdorf © Gern im Kern

Fragebogen zur Baugruppenbildung

Für die in der Bewerbungsphase für das Projekt interessierten Einzelpersonen bzw. Gruppen wurde ein Fragebogen entwickelt, um die genauen Interessen und Möglichkeiten der Teilnehmenden zu erfragen. Die Auswertung gibt einen guten Überblick über die unterschiedlichen Interessen und Beweggründe und auch Unvereinbarkeiten.

Es wurden bis Sommer 2022 zwölf Fragebögen, teilweise als Einzelperson oder für Paare ausgefüllt. Manche Fragebögen wurden für eine Gruppe ausgefüllt, insgesamt fließen die Interessen von ca. 35-40 Personen ein. Jeweils 2-mal steht hinter 3 Fragebögen eine Gruppe mit 10 bzw. 18 Personen.

Gemeinsamkeiten – was alle wollen

Alle wünschen sich in einer ruhigen ländlichen eher hügeligen Umgebung mit Nähe zu Natur (Wald, Wasser, etc.) zu wohnen mit guter öffentlicher Anbindung nach Wien (manche in max. 45-60 Minuten), guter möglichst fußläufig erreichbarer Infrastruktur: Nahversorgung, Gesundheit, Kultur, Bildung, Gastronomie.

Mehrere nennen die gute Eignung zum Radfahren.

Die Unterschiede liegen mehr in der Menge der gewünschten Aspekte bei ähnlicher Ausrichtung

Beim Zusammenleben wünschen sich alle eine möglichst altersgemischte Gruppe und sind bereit, laufend recht viel Zeit (ca. 15-50 Std. pro Monat) in die Gemeinschaft zu investieren.

Unterschiedliche Ansprüche

Platzbedarf/Bauform

In 9 Fragebögen wird der Wunsch nach einer eigenen Wohnung formuliert, 3 davon auch in Form eines Tinyhouse/Modulhaus, 3-mal ist es eine WG in einem sanierten Bestandsgebäude. Die Wohnungen können in einem auch mehrgeschossigen Bestandsgebäude oder auch Neubau Platz finden. Die WG-Interessierten sind Ende 20 die Wohnungsinteressierten zwei Paare Mitte/Ende 30 und sonst Menschen zwischen 54 und 65, also am Übergang vom Erwerbsleben zur Pension.

Persönliche Platzansprüche

Für Familie bis zu 5 Personen 100-120m²

Für 2 Personen 80-100 m²/ oder 1x auch kleiner z.B. als Tinyhouse

Für 1 Person 50-60 m²

Für Einzelperson in WG 1 Zimmer pro Person (20-30 m²) zuzüglich Anteil Nebenräume

Gruppengröße

Eine Baugruppe wünscht sich eine Gruppe von 50-90 Personen, die anderen eher zwischen 20 und 40 Personen.

Arbeiten

6 von 12 wünschen sich einen Coworking-Computerarbeitsplatz, 4 wollen nur Wohnen, die WG-Leute sprechen von Homeoffice, ohne spezielle Räumlichkeiten zu erwähnen.

2-mal wird ein Seminar- oder Therapieraum erwähnt.

Finanzen

Manche haben ihren Teil am Wohnprojekt ausfinanziert, andere hoffen, dass es auch ohne große Eigenmittel geht. In der Tendenz umso älter, umso bewusster, dass es Geld braucht.

Intensität und Organisation der Gemeinschaft

Die Mitglieder einer erfahrenen Baugruppe sind sich sehr bewusst, dass eine gute Organisation wichtig und zeitaufwändig ist. An einer Wohngemeinschaft interessierte Leute finden das sehr wichtig, möchten sich jedoch eher spontan einbringen. Die anderen formulieren keine klaren Vorstellungen.

Zeitpunkt des Einzugs

Die Wünsche liegen zwischen möglichst bald und in 10 Jahren, viele peilen ca. in 3 Jahren an.

Gemeinschaftserfahrungen und Talente

Erfahrungen in Gemeinschaft sind bei den meisten vorhanden, teilweise haben die Befragten auch schon Wohnprojekterfahrung oder Erfahrung in WGs. Im beruflichen Zusammenhang und auf theoretischer Ebene haben einzelne Gemeinschaftsprojekte begleitet und in der bisherigen Projektvorbereitung als Genossenschaft Erfahrung gesammelt.

Professionelle Inhalte wie: Soziokratieausbildung, Organisationsentwicklung, Ausbildungen im Kommunikationsbereich (Coaching, Supervision, etc.), im Erziehungsbereich, Gesundheitsbereich (Musik, Tanz, Energiearbeit)
 Know How: IT-Bereich und Technik, Aufbau Coworkingspace, erneuerbare Energiegemeinschaften
 Erfahrungen mit: Kommunikation und Umgang mit Gemeinden, Nachbarschaftsbetreuung, psychosoziale Bereiche
 persönliche Fähigkeiten: Begeisterungsfähigkeit, Motivation, Energie, Zuhören, Empathie, Offenheit, Neugier, soziale Kompetenz, wertschätzender Umgang, Interesse an Biografie anderer, Freude am miteinander Tun, Kreativität, Humor, Naturverbundenheit, Gartenwissen und Permakultur, handwerkliches Geschick, Lernbereitschaft, Ästhetik, Hands-on, Beziehungsfähigkeit, Reflexionsgabe;
 Kontakte: Thema Nachhaltigkeit, Baubranche/Architektur

Gewünschte Gemeinschaftsräume

Indoor:

Alle: Gemeinschaftsküche, Multiraum (Seminare, Veranstaltungen, etc.)
 viele: Sauna, Werkstatt, Gästewohnung, Coworking, Hofladen/Foodcoop
 Einzelne: Party- und Spielraum, Pflegewohnung

Outdoor:

Viele: Schwimmteich, Gemüse und Obst, Feuerstelle/Griller, Kinderbereich
 Einzelne: Ruhebereich, Sitzplatz/Treffpunkt, Festwiese, Tiere (Hühner, Schafe)

Vorteile des Zusammenlebens und Verbindendes

- Erweiterte Familie, nicht allein sein, spontane Hilfe, gemeinsames Feiern, gemeinsames Tun in Garten und Werkstatt
- Konkrete Unterstützung bei Krankheit/im Alter sowie im Alltag
- Ressourcen teilen, Finanzierung erleichtern, Carsharing

Beitrag für den Ort

- Beisl/Treffpunkt/sozialer Ort
- Pflegewohnung/Community Nurse
- Kultur- und Bildungsangebote
- Vermarktung und Einkauf lokaler Produkte, Hofladen, Foodcoop, Anbieten von Gemüse, Wildblumen
- Seminarraum, Coworkingspace, Wohnungsangebot
- Therapeutische und Pädagogische Angebote, Sportangebot, Kinderbetreuung
- Belebung durch da sein, Beteiligen an lokalen Aktivitäten, Einkaufen vor Ort

Gemeinsame Inhalte und Vision

- Pflege, in Würde altern und sterben, Intergenerationalität
- Gemeinschaft bewusst leben, Selbstverwaltung, Soziokratie, Solidarität, soziale Nachhaltigkeit entwickeln, spontane und organisierte Gemeinschaft, Sharing
- Kultur und Kunst, Kreativität und Handwerk
- Stadt und Land verbinden, ergänzen, Impulse setzen, ehrenamtliches Engagement vor Ort

- Nachhaltiges Bauen und Wohnen, Autarkie

Themen zum Weiterbearbeiten

- Sind wir willkommen? Wie werden wir gesehen?
- Wie finden Gruppen und Einzelpersonen zusammen?
- Konflikte und Gruppendynamik, Gemeinschaft, Individualität und Gruppendruck; auf sich schauen in der Gruppe, eigene Energien
- Finanzielle und bauliche Schwierigkeiten, lange Bauphase
- Gruppengröße und Altersspektrum

3.2 Orte

Drei Gemeinden haben bereits bei Antragstellung ihr Interesse bekundet, ein Baugruppenprojekt in ihrer Gemeinde zu unterstützen. Zum Projektstart wurden mit Gemeindevertreter*innen die genauen Rahmenbedingungen erhoben, um eine Baugruppe an die Gemeinde vermitteln zu können.

Projektentwicklungsprozess in Velm-Götzendorf

In Velm-Götzendorf wurde vom Bürgermeister parallel zu unserem Forschungsvorhaben ein Ortsentwicklungsprozess durch das Büro Nonconform gestartet. Hier wurde von Beginn an die Kooperation von Gern im Kern gesucht, um Synergien nutzen zu können. Im Rahmen der Ideenwerkstatt am 26.1. 2022 und beim Filmabend am 25.3. 2022 fand eine Vernetzung vor Ort mit Nonconform statt. Beim Impulsabend zu Projektideen stellte unser Forschungsteam der Gemeindebevölkerung die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens als Impulsgeber für die Ortskernbelebung vor. Bei dieser Veranstaltung konnte ein Eigentümerpaar gewonnen werden, das seine Liegenschaft der Baugruppe zeigen wollte.



Abb. 8 Präsentation beim Ortsentwicklungsprozess von Nonconform in Velm Götzendorf © Manfred Strobl

In einer Exkursion, die allen Interessierten angeboten wurde, besichtigte eine Baugruppe das Schulgebäude mit seinen Nachbargrundstücken, den im Entstehen begriffenen Gemeinschaftsgarten und ein ehemaliges Bauernhaus mit vielen Nebengebäuden.

Die Rückmeldung der Baugruppe war sehr positiv, den Interessierten gefiel die alte Schule sehr gut, sie fühlten sich willkommen durch die Führung einer Gemeinderätin und des Bürgermeisters und sie schätzten das Engagement des Bürgermeisters und die Möglichkeit die Liegenschaften ohne potentielle Kaufkonkurrenten in Ruhe besichtigen zu können. Das

ehemalige Bauernhaus mit seinen vielen Nebengebäuden in teilweise schlechtem Zustand, das auch nur als Mietobjekt vorgestellt wurde, überzeugte die jungen Menschen, die sich dort durch das Baujahr aus der Nachkriegszeit und die verwinkelten Räume ihr Wohnprojekt wenig vorstellen konnten, nicht. Ausschlaggebend für ihre Absage für Velm-Götzendorf war jedoch die Lage ohne direkte Bahnanbindung.

Beim Ortserhebungsworkshop waren mehrere Gemeinderäte anwesend, die grundsätzlich Interesse an der Idee von Gern im Kern bekundeten. Die Beteiligung von Gemeinderäten am Ortsentwicklungsprozess, begleitet durch Nonconform 2022, war jedoch nicht sehr zahlreich. Das Thema der Veräußerung von Eigentum, um die Ortsentwicklung anzukurbeln und Platz für neue Impulse zu schaffen wurde parteiintern kritisiert. Der Bürgermeister stand meist allein mit der Intention einen Veränderungsprozess in Gang zu setzen.

Das Forschungsteam hat der Gemeinde eine neuerliche Bewerbung der alten Schule angeboten. Dafür wurde ein gemeinsames Commitment des Gemeinderates eingeholt und die alte Schule für einen vereinbarten Zeitraum für das Projekt reserviert. Weitere Baugruppeninteressierte wurden nach Velm-Götzendorf gebracht. Die Rückmeldungen auf das Engagement des Bürgermeisters waren sehr positiv, auch der Bürgermeister konnte sich eine Zusammenarbeit mit den Interessierten gut vorstellen. Gescheitert ist die Umsetzung eines Baugruppenprojektes jedoch an der nicht optimalen öffentlichen Anbindung und der Entfernung zu Wien als Arbeitsort. Die Interessierten haben sich für Standorte südlich und westlich von Wien entschieden.

Die Gemeinde überlegt derzeit die alte Schule als Gemeindeamt zu nutzen, da die bestehenden Amtsräumlichkeiten mittlerweile zu klein geworden sind.

Projektentwicklungsprozess in Frättingsdorf

In Frättingsdorf, einer Katastralgemeinde der Stadtgemeinde Mistelbach, fand die Ortserhebung in der Freien Werkstatt Frättingsdorf – einer der ersten Dorferneuerungsbeispiele in NÖ – statt. Die Ortvertreter und der zuständige Stadtrat aus Mistelbach, sowie sein Stellvertreter, zeigten sich interessiert an den Möglichkeiten Leerstände bzw. leerstehende Grundstücke mit Baugruppenprojekten zu nützen.

Bei der ersten Baugruppenvisite nahmen sowohl interessierte Einzelpersonen als auch mehrere Vertreter dreier Baugruppen teil. Bei einem Ortsrundgang wurden mögliche Grundstücke bzw. Objekte besichtigt. Beim darauffolgenden Vortrag wurde neben unserem Forschungsprojekt und diversen Grundstücksmöglichkeiten auch ein geplantes Seminarzentrum als zusätzlicher Anreiz für mögliche Synergien vorgestellt. In der anschließenden Diskussion zeigte sich großes Interesse an den verschiedensten Möglichkeiten und großes Potential für ein Baugruppenprojekt im Ort, das in einem vertiefenden Baugruppenworkshop mit tatsächlich an Frättingsdorf als Standort

Interessierten Personen vertieft wurde. Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei den Teilnehmern bezüglich Größe des Wohnprojektes, Finanzierung, Zeitplan bis zum Einzug etc. wurden herausgearbeitet. Eine Baugruppe begann das Projekt zu konkretisieren.

Seitens der Ortsvertreter bestand großes Interesse, neue Menschen für den Ort zu gewinnen, um der sinkenden Bevölkerungszahl entgegenzuwirken.

Mit der interessierten Baugruppe wurden Ideen konkretisiert, die Rahmenbedingungen für mögliche Umwidmungen mit der Politik geklärt und die Einbindung in den Ort bzw. die Standortfrage diskutiert. Die Chancen auf die Umsetzung eines Baugruppenprojektes in Frättingsdorf standen zu diesem Zeitpunkt sehr hoch.

Bei den zwei ursprünglich angedachten Grundstücken im Ortskern wurde die Kaufoption von den Eigentümer*innen zurückgezogen und sie standen nicht mehr zur Verfügung. Daher gab es dann Bestrebungen, das Baugruppenprojekt gemeinsam mit einem angedachten Seminarzentrum am Ortsrand zu errichten. Es wurden die ersten Planungsüberlegungen in Form von Renderings für eine Präsentation in einer Ausschusssitzung der Gemeinde Mistelbach vorbereitet. Dann gab es eine Wende im Projekt. Die interessierte Baugruppe kämpfte mit der Spaltung der Gruppe aufgrund der ländlichen Lage und weiten Entfernung von Wien und sagte ab. Auch die Unterstützung der politischen Vertreter aus dem Ort wurde überraschenderweise bei der Sitzung im Gemeinderat ohne Vorankündigung zurückgezogen. Somit konnte in Frättingsdorf kein Umsetzungsteam gebildet werden.

Projektentwicklungsprozess in Korneuburg

Die Stadtgemeinde Korneuburg erklärte beim Ortserhebungstermin ihr Verkaufsinteresse und dass sie unter anderem offen für ein Baugruppenprojekt sei. Die Liegenschaft inkl. Kirche war schon zu Projektstart für Projektwerbe*innen mit Konzept zur Neunutzung ausgeschrieben. Im Sommer 2022 bekam ein Bewerber den Zuschlag. Die Stadtgemeinde teilte uns mit, dass bei dem eingereichten Projekt ein Gemeinschaftswohnprojekt keinen Platz habe.

Aus diesem Grund wurde Korneuburg als Standort für eine Projektbegleitung aufgegeben. Auch die Tatsache, dass Korneuburg zwar Leerstand im Zentrum hat, jedoch aufgrund der lokalen Struktur und guten Anbindung an Wien einer Belebung weniger bedarf. Das Augustinerkloster wurde 2023 von der Stadtgemeinde an die AKK Liegenschaftsverwaltung der Ventana-Gruppe verkauft. Die ehemalige Augustinerkirche wird als „augusteum“ bereits für Veranstaltungen geöffnet. Wohnungen, Büroflächen und Gastronomie sind im „K4“, dem ehemaligen Kloster, und einem Neubau geplant.

Weitere Standorte ohne Umsetzung

Im Projektverlauf wurden zusätzlich zu den oben genannten Liegenschaften weitere Standorte recherchiert und beworben. Die Online-Podien der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen waren eine gute Möglichkeit Baugruppeninteressierte kennenzulernen, weitere wurden durch eigene Bewerbung, Online-Infoveranstaltungen von Gern im Kern vorinformiert. In Exkursionen wurden die jeweiligen Standorte vorgestellt. Diese Standorte wurden aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt.



Abb. 9 Einladung zum Infotreffen - Vorstellung neuer Orte © Gern im Kern

Projektentwicklungsprozess in Zistersdorf

In der Gemeinde Zistersdorf wurden mehrere Liegenschaften besichtigt: das alte Rathaus sowie das ehemalige Armenhaus im Ortszentrum von Zistersdorf und der Kindergarten in der KG Loidesthal, der durch einen Neubau frei wird. Für diese Standorte konnten jedoch keine Interessierten gefunden werden. Die öffentliche Anbindung durch Busse und die große Entfernung nach Wien konnten trotz Interesses der Stadtgemeinde keine Baugruppeninteressierten anziehen. Das alte Rathaus mit großzügigen Räumlichkeiten sowie der Kindergarten verfügen über zu kleine Grundstücke, um den Wünschen nach Natur und Garten gerecht zu werden. Beim ehemaligen Armenhaus ist die Verwendbarkeit der

Bausubstanz fraglich. Die Gemeinde Zistersdorf versuchte durch eine Leerstandsbelebungsprämie die Nutzung von zentralen Liegenschaften zu fördern. Für die Wiederbelebung oder Neubebauung eines Ortskerngrundstückes konnte bis zu EUR 20.000,- Förderung abgeholt werden. Die Förderung wurde kaum in Anspruch genommen und aus Kostengründen wieder eingestellt. Das alte Rathaus wird derzeit von der Gemeinde saniert. Ein Museum, die Volkshochschule und Gastronomie sollen hier Platz finden.

Projektentwicklungsprozess in Buttendorf

In Buttendorf wollte die Bewohnerin eines alten Bauernhofes mit einer zweiten Baugruppeninteressierten ihre Liegenschaft zu einem Wohnprojekt entwickeln. Der Zielgruppenwunsch der beiden, ein Projekt für das gemeinsame Wohnen von Einzelpersonen (keine Paare, keine Familien) zu entwickeln, hat neue Personen angezogen, aber andere Baugruppeninteressierte haben dieses Konzept klar für sich ausgeschlossen. Da die Kerngruppe hier wieder zerfallen ist und die Eigentümerin und 1-2 interessierte Einzelpersonen erst später an der Idee weiterdenken wollten, hat Gern im Kern diesen Standort für das Forschungsvorhaben wieder aufgegeben.

Projektentwicklungsprozess in Gutenstein

In Gutenstein steht das ehemalige Hotel zum Goldenen Löwen im Zentrum Gutensteins gegenüber dem Gemeindeamt leer. Der ehemalige Bürgermeister Michael Kreuzer war sehr interessiert an einer baldigen und guten Nachnutzung des Leerstandes im Ortszentrum. Durch die positiven Erfahrungen mit der Firma Wohnwagon, die schon ein leerstehendes Gasthaus belebt und neue Arbeitsplätze und Menschen in den Ort gebracht hatte, war die Stimmung für ein weiteres Belebungsprojekt sehr gut. In Ergänzung zum Goldenen Löwen gibt es noch weitere Gebäude im Ort, die schon leer stehen oder ungenutzt sind und eine räumliche Ergänzung zum alten Hotel sein könnten.

Das Hotel Goldener Löwe birgt einige Herausforderungen: die Bausubstanz in den oberen Geschoßen ist in schlechtem Zustand, eine Renovierung ist dringend nötig, um den Verfall zu stoppen. Die Liegenschaft steht zum Verkauf, hat jedoch wenig Grundstücksfläche, da sie direkt am steilen Hang des Burgberges liegt. Der Bürgermeister hat die Vermittlung zum Eigentümer angeboten. Es gibt bereits Pläne zur Verbesserung und Verkehrsberuhigung des Straßenraumes vor dem Gebäude durch einen kleinen Vorplatz.

Eine Baugruppeninteressierte, die bereits Vorerfahrung in Gemeinschaftsprojekten hatte, versuchte weitere Menschen von einer Belegung des Goldenen Löwen durch ein Gemeinschaftsprojekt zu begeistern. Weitere Interessierte für die Bildung einer Kerngruppe konnten jedoch bislang nicht gefunden werden. Erste Ideen für den Goldenen Löwen waren: die Kombination aus Wohnen, betreutem und temporärem Wohnen in den Obergeschoßen, die Nutzung des Erdgeschosses für Gemeinschaftsräume für den Ort z.B. als Jugendraum,

Gemeinschaftsküche sowie eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß und Teilen des Obergeschoßes z.B. für Therapieangebote, Coworking.

Projektentwicklungsprozess in Sittendorf

Der Bewohner und Eigentümer des alten Bauernhofs in Sittendorf mit 3000 m² Grundfläche wollte die Liegenschaft verkaufen und in eine kleinere Wohnung ziehen. Seine Schwester hatte Interesse dort ein Wohnprojekt zu entwickeln, der Eigentümer überlegte selbst Teil des Projektes zu werden. 3 weitere Interessierte begannen mit der Bildung einer Kerngruppe eines solchen Projekts. Der Bürgermeister stand der Idee offen gegenüber. Die Idee Synergien mit der Ortsbevölkerung zu nutzen, gefiel den Wohnprojektinteressierten. Weitere leerstehende Liegenschaften in der Umgebung, teilweise in Gemeindebesitz, hätten in das Projekt einbezogen werden können.

Durch den plötzlichen Tod des Eigentümers und anderer Pläne der Erben konnte die Idee eines Baugruppenprojektes hier nicht weiterverfolgt werden.

Projektentwicklungsprozess in Payerbach und Reichenau an der Rax

Mit einer Gruppe Baugruppeninteressierter wurden mehrere Liegenschaften im Ortsverband der beiden Gemeinden besichtigt. In der KG Schlöglmühl ein ehemaliger Kindergarten, eine Villa in Payerbach und ein Grundstück mit baufälliger Villa in Reichenau. Eine Weiterverfolgung der Standorte scheiterte am Umsetzungswillen der Gruppe, die Einzelnen befinden sich größtenteils noch in der Orientierungsphase. Zwei Mitglieder haben sich mittlerweile einem Umsetzungsprojekt in Waidhofen an der Ybbs angeschlossen.

Resümee zu den Standorten ohne Umsetzung

Für Gemeinden mit schrumpfenden oder stagnierenden Bevölkerungszahlen hat ein Baugruppenprojekt Potential für die Ortsbelebung, verfügbar sind v.a. Gebäude in Gemeindebesitz, die oft nicht die geeigneten Grundstücksgrößen für ein Wohnprojekt haben. Für Gemeinden mit wachsender Bevölkerung gibt es mehrere Optionen der Verwertung gemeindeeigener Liegenschaften, Baugruppen kommen hier weniger leicht zum Zug. Andere politische Interessen und die Angst neue Wege zu gehen, erschweren die Grundstücksverfügbarkeit. Private Liegenschaften sind nur verfügbar, wenn der/die EigentümerIn selbst ein Wohnprojekt umsetzen möchte, die Suche von Interessierten wird stark durch persönliche Vorlieben des Eigentümers/der Eigentümerin geprägt und es ist schwieriger, eine stabile Kerngruppe zu bilden.

Abschnitt B – Umsetzungsprojekte

5. Umsetzungsprojekte

Folgende Standorte wurden von Gern im Kern auf ihrem Weg zu einem Wohnprojekt im Ortskern begleitet. So verschieden die Baugruppen sind, waren auch die gemeinsamen Projektphasen und sind es die Wege, die jeweils in Richtung Umsetzung gewählt wurden:

- Projekt **Hofgemeinschaft Baumgarten**: schrittweise Sanierung eines alten Bauernhofes unter Einbeziehung der Eigentümerin im Projekt.
- Projekt **Wohnstrudel**: Wohnprojekt mit Wohngemeinschaftscharakter in einem alten Gebäude in Schönau an der Triesting, das auslaufend noch als Kindergarten genutzt wird.
- Projekt **MONA21**: Baugruppenprojekt mit sozialer Infrastruktur in Kooperation mit einem Bauträger als Teil eines innerörtlichen Entwicklungsprojektes in Bad Vöslau.

5.1 Baumgarten am Wagram – Projekt Hofgemeinschaft Baumgarten

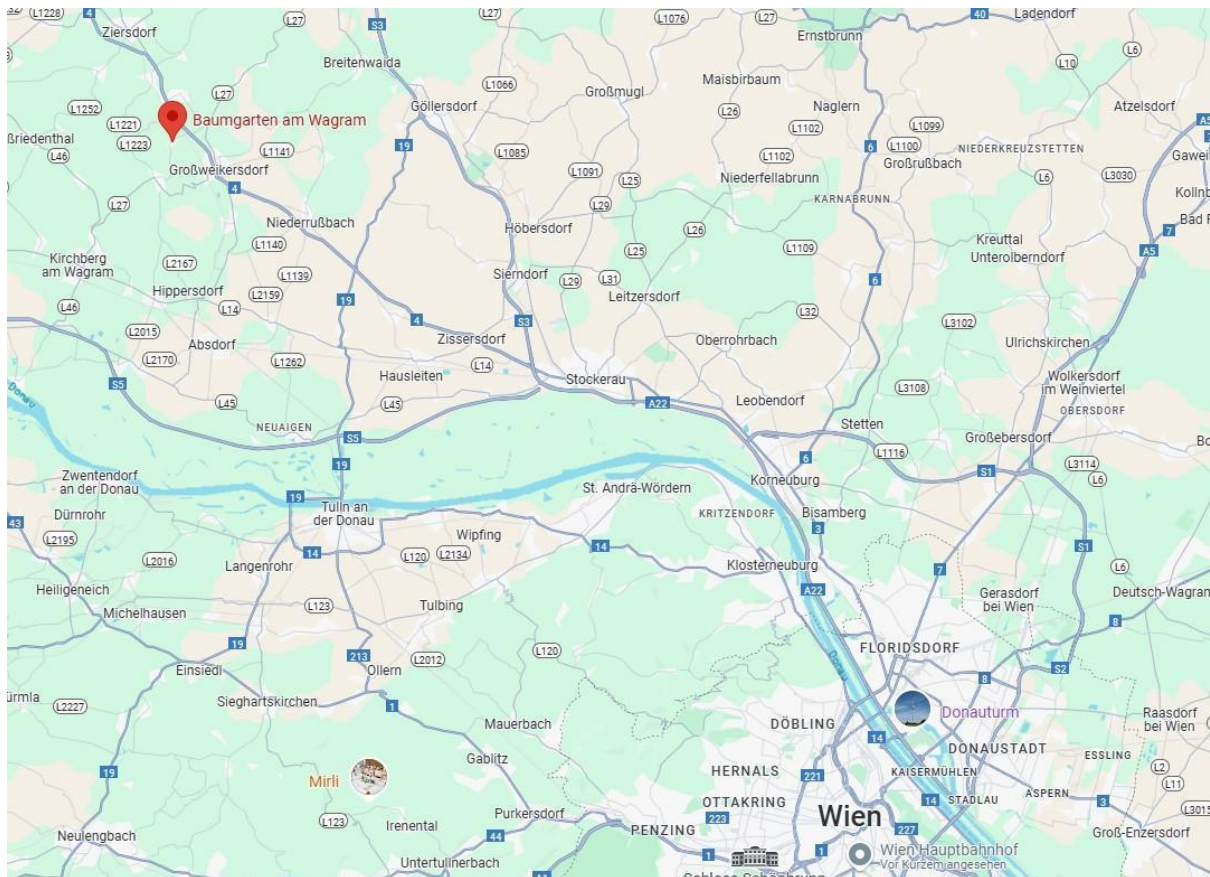


Abb.. 10 Innenhof Hofgemeinschaft Baumgarten – „Hofcafé“ © Werner Rabl

Der Ort

Baumgarten am Wagram ist eine vom Weinbau geprägte Ortschaft in der Marktgemeinde Großweikersdorf im Bezirk Tulln im südwestlichen Weinviertel, sie hat ca. 200 Einwohner*innen. Das durch den Weinbau geprägte Angerdorf liegt am Hang westlich des Hauptortes Großweikersdorf und hat selbst wenig Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Es gibt ein Gasthaus mit Wochenendbetrieb und zwei Heurige, die Freiwillige Feuerwehr Baumgarten spielt eine wichtige Rolle im Gemeinschaftsleben. Kulturelle Impulse setzt der 1996 gegründete "Club Baumgarten" durch Ortschaften und Verschönerungsprojekte. Ein zentraler Treffpunkt ist die renovierte Dorfkapelle, die 1763 errichtet und 2008 restauriert wurde. Die Wirtschaft ist hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt, mit neun landwirtschaftlichen und drei nicht-landwirtschaftlichen Betrieben im Jahr 2009.

Der Hauptort Großweikersdorf liegt an der Franz-Josefs-Bahn, durch die eine direkte Zugverbindung nach Wien besteht, in ca. 40 Minuten ist Wien Spittelau erreichbar. Die Bundesstraße B4 sorgt für eine gute Straßenanbindung Richtung Wien und Horn. Der Ort ist ein wichtiger Wirtschafts- und Schulstandort für die Umgebung, es gibt eine Volksschule, eine Mittelschule und Kindergärten. Neben der Landwirtschaft, insbesondere dem Weinbau, gibt es auch Gewerbebetriebe und Nahversorgung.



2 Abb. 11 Lage von Baumgarten am Wagram Quelle: Google Maps, © 2025 Google

Die Liegenschaft

Das längliche Grundstück liegt im alten Ortskern von Baumgarten und besteht aus einem alten Bauernhof (Vierseithof) mit Nebengebäuden. Der Innenhof mit einem Taubenschlag im Zentrum wird durch eine quergestellte Scheune vom Obstgarten getrennt. Hinter dem Obstgarten liegt ein leeres Baugrundstück, das ursprünglich Teil der Anlage war, aber einen anderen Besitzer hat und nicht für die Baugruppe zur Verfügung steht. Erschlossen wird das Grundstück über die traditionelle Vorderseite des Gehöfts an einer Seitengasse des Angers und über eine zweite Gasse im ehemaligen Hintausbereich.

Die Gebäude sind mit Ausnahme des Wohntraktes in einem teils erneuerungsbedürftigen Zustand, die Nebengebäude werden derzeit als Lager genutzt. Innenhof und Garten sind sehr naturnah gestaltet und gepflegt, es gibt viele Rosen, alte Obstbäume und einen Schwimmteich. Die Eigentümerin hat in letzter Zeit in eine Photovoltaikanlage und den Anschluss an das Glasfasernetz investiert.

Die Kerngruppe

Die Eigentümerin, die seit 21 Jahren in dem alten Bauernhaus lebt, möchte gerne auf ihrem Grundstück im Ortszentrum von Baumgarten am Wagram ein Gemeinschaftswohnprojekt umsetzen. Sie bewohnt den alten Bauernhof nunmehr alleine und nutzt dafür nur einen kleinen Teil der Baulichkeiten. Die Erhaltung und Sanierung des historischen Bauernhauses und seiner Wirtschaftsgebäude ist für die Eigentümerin alleine schwer möglich. Die Idee eines Gemeinschaftswohnprojektes eröffnet die Möglichkeit, den Bauernhof als Wohnort zu erhalten. Sie möchte die Gebäude mit Ausnahme ihrer Wohnung sowie die Freiflächen des Hofes mit anderen Menschen gemeinsam nutzen. Die Idee, einen Mehrwert für das Dorf zu schaffen, ist ihr ein großes Anliegen.

In den letzten Jahren haben sich mehrere Personen gefunden, die Interesse an einem Wohnprojekt haben und die Eigentümerin vor Ort unterstützen. Ein konkretes Konzept für ein Wohnprojekt wurde bisher jedoch nicht erstellt. Weitere Interessierte wurden über die Veranstaltungen von Gern im Kern nach Baumgarten gebracht. Die Kerngruppe möchte die nicht genutzten Gebäude und den Garten zu einem Gemeinschaftswohnprojekt entwickeln.

Bausteine einer Vision der Baugruppenmitglieder

Die Kerngruppe hat im Sommer 2024 die Fragebögen für Baugruppeninteressierte ausgefüllt. Als Einstieg für die Entwicklung einer Vision wurden die Übereinstimmungen und Unterschiede zusammengefasst:

Die Mitglieder sind alle in der Altersgruppe 50-70 Jahre und suchen eine Wohnform, wo sie gut Altwerden können. Bei zwei Mitgliedern gibt es erwachsene Kinder, die aus Sicht der Eltern Platz im Wohnprojekt haben sollen. Ein Mitglied möchte mit dem Lebensgefährten wohnen, ein anderes ev. die pflegebedürftige Mutter mitnehmen. Der Raumbedarf ist sehr unterschiedlich, die beiden Frauen - eine davon die Eigentümerin - haben einen viel größeren persönlichen Raumbedarf (70-120m² zuzüglich Stauraum) als das dritte Kerngruppenmitglied (20-30m²). Jede Wohnung soll eine Kochmöglichkeit haben und einen kleinen privaten Freiraum. Die Wünsche bezüglich der Gemeinschaftsräume sind sehr ähnlich: Werkstatt, Lager, Atelier für Kunst und Kultur, Gemeinschaftsküche, viel Garten. Die gewünschte Zusammensetzung der Gruppe wird als altersgemischt und in verschiedenen Haushaltsgrößen beschrieben. Als Größe des Wohnprojekts werden Zahlen zwischen 7 und 28 Personen genannt. Die Umsetzung wird von zwei Mitgliedern schrittweise mit viel Eigenleistung gesehen. Viele gemeinsame Aktivitäten soll es geben, Permakultur, gemeinsame Verarbeitung der Ernte, Kunst und Kultur im Gemeinschaftsseminarraum. Als Mehrwert für den Ort können sich die Baugruppenmitglieder ein Café in einem straßenseitigen Raum, Feste, Kulturveranstaltungen, Dorfgeschichten, Ausstellungen etc. vorstellen.

Widersprüche der Vision: Es erscheint unrealistisch, ein kleines Wohnprojekt altersgemischt umzusetzen. Die Vorstellungen von großem persönlichem Wohnraum und vielen Gemeinschaftsräumen sind ebenfalls unrealistisch. Die finanziellen Möglichkeiten der Beteiligten sind nicht ausreichend für diese Raumansprüche.

Der Prozess

Der Bürgermeister von Großweikersdorf Ing. Alois Zetsch konnte für die Projektidee begeistert werden, auch zum Gemeinderat in der Ortschaft Baumgarten hat Frau R. Kontakt. Der Bürgermeister bemühte sich, mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes, der das freie Baugrundstück nicht selbst benötigt, Kontakt herzustellen, um auch ein größeres Wohnprojekt zu ermöglichen. Dieser war jedoch bisher nicht zu einem Gespräch bereit.

Gern im Kern hat in mehreren Besichtigungsterminen Baugruppeninteressierte zum alten Bauernhof gebracht. Einige sind ein Stück des Weges mit der kleinen Kerngruppe gegangen und haben ihre Ideen für ein Wohnprojekt eingebracht, sich jedoch aus persönlichen Gründen wieder zurückgezogen.

Mit der Kerngruppe von 4 Personen wurde eine Vision für das Wohnprojekt angedacht. Die Gruppe sollte diese weiterentwickeln und ausformulieren, um Klarheit für die weitere Mitgliebersuche zu schaffen.

Die Tatsache, dass die Eigentümerin Teil des Projektes ist, gibt ihr mehr Macht über die Auswahl der Mitglieder und die Verteilung des Raumes. Durch ihre lange Geschichte mit dem Hof fällt es ihr schwer, die Entscheidung über bislang von ihr geprägte Teile der Liegenschaft in die Hände einer Gruppe gleichberechtigter Mitglieder zu legen. Ihr persönlicher Raumbedarf schwankt im Diskussionsprozess zwischen einer kleineren Wohnung an einem noch zu findenden Ort im Wohnprojekt über die bestehende Wohnung mit angrenzendem Vorbereich im Hof bis zur Idee, den ganzen Innenhofbereich für sich zu behalten und nur Scheune und Garten mit anderen zu teilen.

Verschiedene persönliche Gründe im Leben der Mitglieder verhinderten die Konkretisierung der Vision. Für alle Kerngruppenmitglieder ist die rasche Umsetzung im Moment weniger wichtig, da vorher noch andere Themen zu klären sind. Neuinteressent*innen mit dringenderem Wohnbedarf schließen sich aus diesem Grund nicht an.

Gern im Kern hat ein an die Situation angepasstes Umsetzungskonzept erstellt, das gemeinsam schrittweise angegangen werden kann. Es wurde der Gruppe übergeben, die sich Bedenkzeit über die weitere Vorgangsweise und die verschiedenen Optionen nimmt.

Das Umsetzungskonzept

Das Umsetzungskonzept basiert auf einer Vision eines kleinen Wohnprojektes, das sich schrittweise entwickeln kann. Durch die vorhandene benutzbare Bausubstanz besteht die Möglichkeit, durch Eigenleistung langsam an der Sanierung zu arbeiten, die Erweiterungen in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden erfordern größere Investitionen und ein planmäßiges Vorgehen. Ziel ist es den Charakter des alten Bauernhofes zu erhalten und daher nur teilweise das Obergeschoß bewohnbar zu machen. Im Freiraum ist die Erhaltung des Teiches und des Obstgartens gewünscht, im Innenhof der Taubenkobel und die Rosen.

Die Baugruppe hat sich für eine Größe von ca. 10-20 Personen/ca. 8-12 Wohneinheiten ausgesprochen, eine spätere Erweiterung auf dem Nachbargrundstück ist denkbar, falls dieses zu einem späteren Zeitpunkt dafür zur Verfügung stehen sollte.

Gebäudenutzung:

Auf dem Grundstück können bis zu 12 Wohneinheiten umgesetzt werden.

- Im bestehenden Hof sind es 4 Wohneinheiten (2 ebenerdig und zwei weitere in noch auszubauenden Dachböden der Nebengebäude).
- In der Scheune sind je nach Wohnungsgröße 3-4 Wohneinheiten möglich.
- 4 weitere sind als Tiny-Houses im Garten umsetzbar.

An Gemeinschaftsräumen ist ein Teil der Scheune als Raum für Kunst und Kultur (Veranstaltungs- und Seminarraum, Gemeinschaftsküche, Atelier) angedacht, sowie das Erdgeschoss des Presshauses mit Weinkeller und des südlichen Seitentraktes.

Hier ist im straßenseitigen Raum ein Café mit einem kleinen Gastgarten zur Straße möglich, die dahinterliegenden Nebenräume sind als Lager- und Wirtschaftsräume geplant. Angrenzend an die Scheune an der Nordseite ist eine Gemeinschaftswerkstatt vorgesehen.

Auf der nächsten Seite wird das Raumnutzungskonzept dargestellt.

FLÄCHENNUTZUNGSKONZEPT HOFGEMEINSCHAFT BAUMGARTEN AM WAGRAM

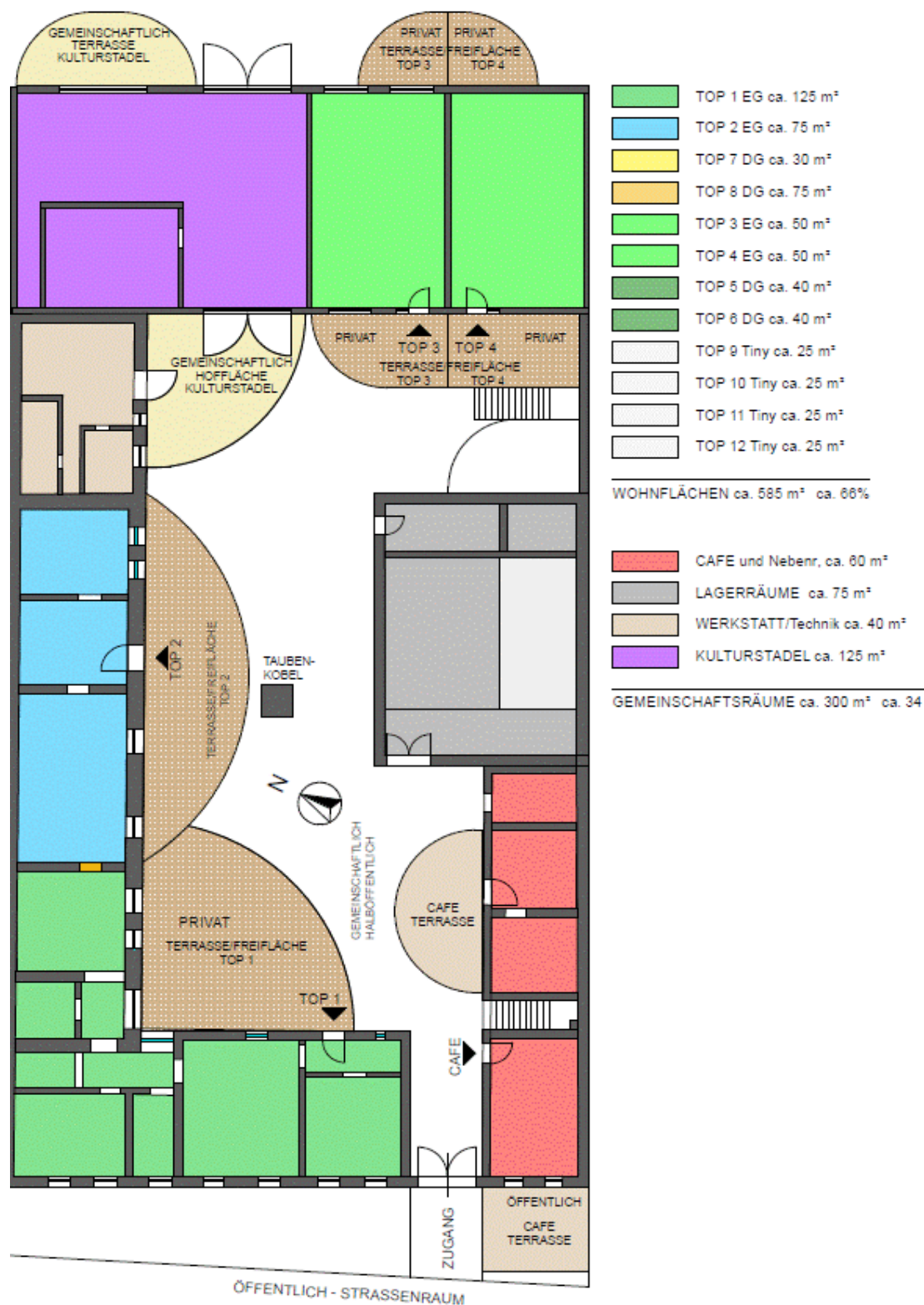


Abb. 12 Flächennutzungskonzept für die Hofgemeinschaft Baumgarten © Werner Rabl

Die Freiräume:

Im Innenhof gibt es jeweils an die Wohnungen angrenzende private Außenbereiche und sowohl vor als auch hinter dem Taubenkobel gemeinsam genutzte Hofbereiche. Der vordere könnte auch temporär für einen Café-Betrieb genutzt werden.

Im Garten hinter der Scheune gibt es ebenfalls private Freibereiche für die Wohnungen und eine Terrasse vor dem Gemeinschaftsraum „Kulturstadel“. Die 4 Tinyhäuser haben ebenfalls eine kleine Terrasse als privaten Aufenthaltsraum im Freien. Der restliche Garten mit Schwimmteich und Obstbäumen bleibt Gemeinschaftsgarten. In der vollen Ausbaustufe hat ein größerer Gemeinschaftsgemüsegarten auf dem Grundstück keinen Platz und könnte auf einem Pachtgrundstück daneben oder an anderer Stelle in Baumgarten umgesetzt werden.

Mehrwert für den Ortskern

Die Gruppe hat bereits Ideen zur Vernetzung mit der Ortsbevölkerung. Z.B. könnte ein kleines Café als Treffpunkt im Dorf oder ein Kulturangebot umgesetzt werden. Im Herbst 2024 öffnete Frau R. gemeinsam mit der kleinen Kerngruppe den Hof für die Ortsbevölkerung. Ein Hoffest mit einem bunten Angebot für alle Altersgruppen (Café, Gartenführung, Puppentheater) wurde organisiert, um die Idee nach außen zu tragen und die Rückmeldungen der Baumgartner*innen

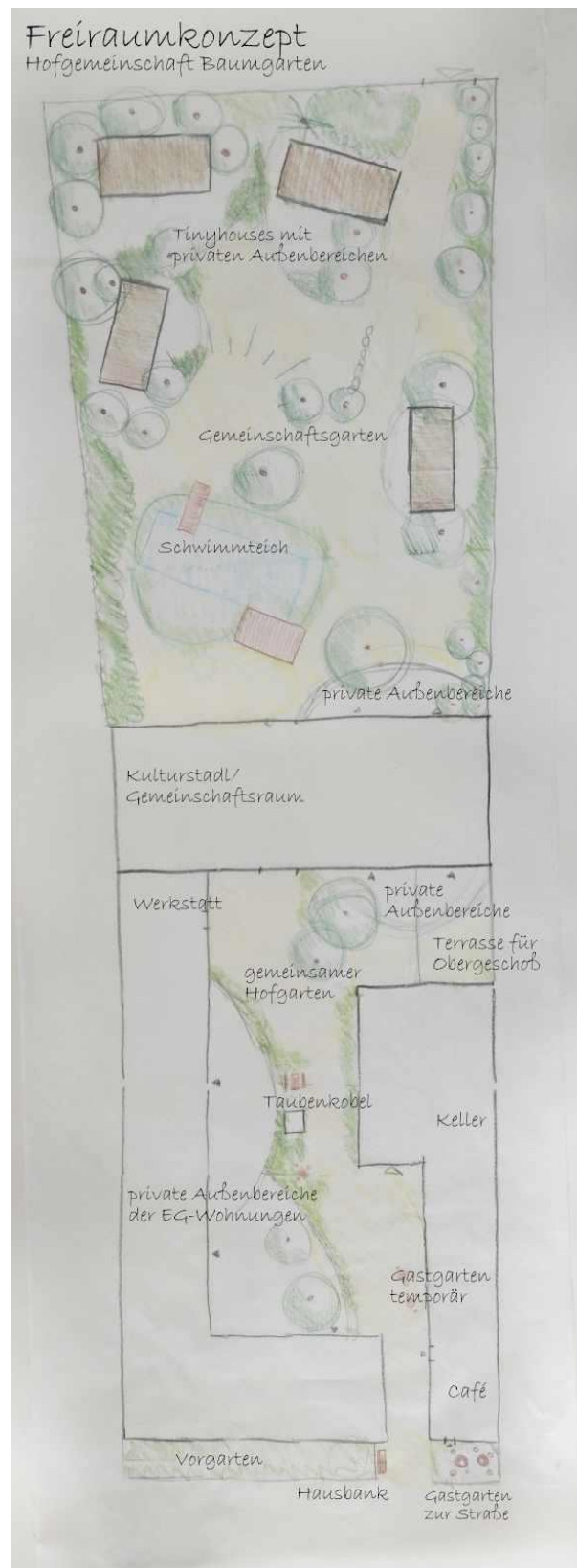


Abbildung 13 Freiraumkonzept für die Hofgemeinschaft Baumgarten © Susanne Staller

einzuholen. Gern im Kern bot eine Beteiligungsstation an, um die Beiträge systematisch zu dokumentieren.

Anhand eines Planes der Ortschaft wurden den Besucher*innen Fragen zum Gemeinschaftsleben im Ort gestellt. Eine kurze Fragenkarte zum Einwerfen ermöglichte zusätzlich eine anonyme Rückmeldung zur Projektidee.

Wo treffen sich die Baumgartner*innen?

- Gasthof List: Fr, Sa und So ab 19 Uhr Café, Fr ab 17 Uhr Sa ab 12 Uhr So ab 11 Uhr Gasthaus
- Feuerwehr-Montag im Mannschaftsraum, (hat Potential für mehr)
- Teichhütte, hat DEV gepachtet, Platz für 20-25 Personen, Potential!
- Bei der Teichhütte unter Dach sitzen (Jugendliche)
- Heuriger hat oft offen
- Disco im Jugendheim bei der Feuerwehr
- Jugendliche gehen in den ruhigen Gassen umher oder treffen sich bei jemandem zu Hause
- Schafe Schauen, v.a. mit Besuch

Was fehlt in Baumgarten?

- Kinderspielplatz: wird umgesetzt vom Club Baumgarten, DEV
- Plauderbankerl für Ältere, z.B. vor der Kapelle (Beispiel Ruppersthal)
- Nahversorgung, Geschäft war früher Kommunikationsort
- Senior*innencafé für untertags
- Kleinkindbetreuung, klein und informell, Leihoma
- Teichhütte öffnen für Jugend
- Überdachte Bank, am Rand, versteckt, Waldrand, aber auch nahe beim Ort

Alle befragten Besucher*innen halten das Wohnprojekt für eine gute Idee. Die Hofgemeinschaft Baumgarten liegt an den beschriebenen Spazierrunden und zwischen den genannten Treffpunkten (Feuerwehr und Teichhütte), aber auch in einem Ortsteil, wo es noch keine Treffpunkte gibt.



Abb. 14 Beteiligungsstation am Hoffest in Baumgarten am Wagram © Werner Rabl

Die Rückmeldungen der Bevölkerung fließen in die weitere Konkretisierung des Wohnprojektes ein. Die Idee des Cafés für untertags ergänzt gut das vorhandene Angebot. Die Idee einer Foodcoop/Einkaufsgemeinschaft in den Räumlichkeiten des Wohnprojektes kann gemeinsam mit der Ortsbevölkerung weiterentwickelt werden, um ein Nahversorgungsangebot zu gewährleisten.

Nächste Schritte:

Die Kerngruppe möchte das Konzept von Gern im Kern bedenken und das Projekt langsam angehen, nach Möglichkeit der Beteiligten werden kleine Adaptierungsmaßnahmen durchgeführt. Klärung von Genehmigungsfragen bezüglich der Aufstellung von Tinyhäusern/Bauwagen im Garten, Aufräumarbeiten in den Nebengebäuden, Adaptierung einer temporär bewohnbaren kleinen Wohneinheit mit WC und Bad. Fix ist für die Gruppe auch heuer wieder ein Fest zur Zeit der Rosenblüte durchzuführen und den Hof zu öffnen und weiter an einer guten Vernetzung mit der Baumgartner Bevölkerung zu arbeiten.

Beispiel für einen Stufenausbau:

a-c können in zeitlich unterschiedlicher Reihenfolge umgesetzt werden.

1. *Bestand (eine Wohneinheit)*
2. *Wohnung für helfende Baugruppenmitglieder herrichten, ev. nur temporär bewohnt*
 - 2a *Wohneinheit herrichten (Mini-Wohnung bei Einfahrt oder EG-Wohnung im nördlichen Seitenflügel)*
 - 2b *Aufstellung Tinyhouse im Garten*
3. *Raum für Café herrichten*
4. *Weitere Wohnungen umsetzen*
 - 4a *Obergeschoß im Hof ausbauen (2 WE und Grundsanierung EG-Räume)*
 - 4b *Ausbau von Wohnungen im Stadl inkl. Vorbereitung Ausbau Gemeinschaftsraum im Stadl*
 - 4c *weitere Tinyhouses*
5. *Fertigstellung Gemeinschaftsräume*

Empfehlungen für den weiteren Gruppen- und Umsetzungsprozess:

Vision formulieren

Für konkrete Schritte ist eine größere Gruppe nötig, andererseits ist für die Aufnahme neuer Mitglieder eine klarere Ausrichtung nötig. Wir empfehlen daher die Vision der Kerngruppe zu schärfen und dann in eine Gruppenvergrößerung zu gehen, um die Vision nochmals anzupassen und zu präzisieren. Bewährte Methoden in Baugruppenprozessen sind Dragon Dreaming oder Kreisgespräche.

Professionelle Bewerbung

Für die Bewerbung des Projektes nach einer klaren Erst-Vision braucht es eine Homepage, einen groben Zeitplan, Stärkung der Akzeptanz im Ort, sinnvoll ist die Bewerbung nicht nur im Umfeld der Baugruppencommunity, sondern auch in der Region.

Gruppenfindungsprozess vertiefen

Wenn die Kerngruppe etwas größer ist, kann die Vision präzisiert und durch gemeinsame Aktivitäten vertieft werden.

Organisationsstruktur finden

Ein Klären der Gemeinschaftsform (Verein, Genossenschaft, ...) und Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen (z.B. Soziokratie) sind Basis für die weitere Umsetzung.

Finanzierung und Besitzverhältnisse

Ein Konzept zur Finanzierung und eine Klärung der Besitzverhältnisse im künftigen Wohnprojekt sind vor der konkreten Planung wichtig. Um die Mitglieder zu einem klaren Commitment zu animieren, kann ein finanzieller Einstiegsbeitrag eingehoben werden.

Planungsstart

Wenn die Größe, Finanzierung und der Großteil der Bewohner*innen fixiert ist, kann ein Planungsauftrag vergeben werden.

5.2 Schönaun an der Triesting – Projekt Wohnstrudel



Abb. 15 Interview bei Wohnstrudel - Schönaun an der Triesting © Gern im Kern

Der Ort

Schönaun an der Triesting ist eine ländliche Ortschaft mit rund 2000 Einwohner*innen im Bezirk Baden, die Bevölkerungszahlen stagnieren seit 2011 (vgl. Statistik Austria). Sie liegt in der Ebene südlich von Wien, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern. Schönaun ist vor allem für das Schloss Schönaun bekannt, eine historische Anlage mit weitläufigem Park, die als Veranstaltungsort genutzt wird. Das Dorf selbst bietet eine grundlegende Infrastruktur mit einem Nahversorger, einem Gasthaus und einigen kleineren Betrieben. Die Freiwillige Feuerwehr Schönaun spielt eine zentrale Rolle im Dorfleben und organisiert regelmäßig Veranstaltungen. Ein wichtiger Treffpunkt für die Gemeinschaft ist die örtliche Pfarrkirche, die eine lange Geschichte aufweist. Der Ort ist stark landwirtschaftlich geprägt, es gibt einige kleinere Gewerbebetriebe. Verkehrstechnisch ist Schönaun gut angebunden: Öffentliche Verkehrsmittel wie Busverbindungen bieten eine Anbindung an die nächstgelegenen Bahnhöfe in Leobersdorf und Baden, von wo es eine gute Bahnverbindung nach Wien gibt. Über die B17 und die A2 ist Wien in etwa 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Umgebung lädt mit Radwegen und Naherholungsgebieten zu Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

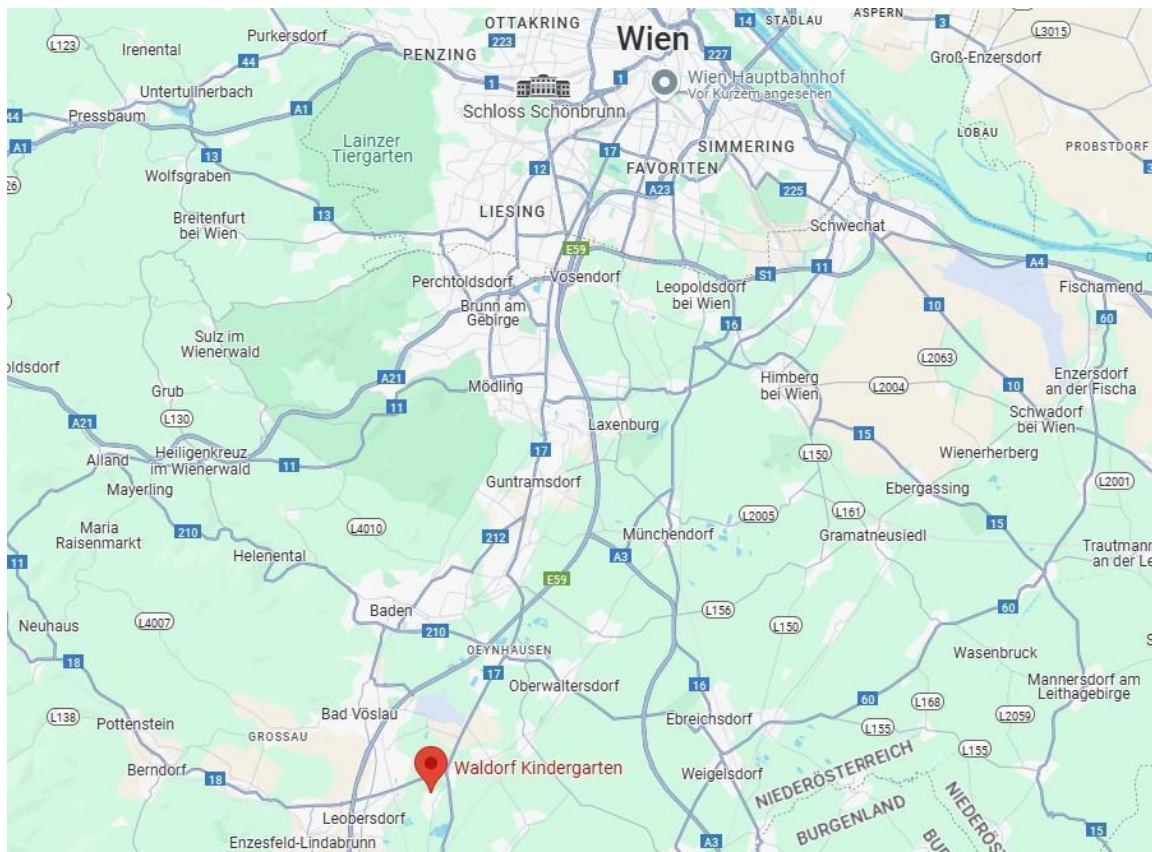


Abb. 16 Lage von Schönau an der Triesting Quelle: Google Maps, © 2025 Google

Die Liegenschaft

Die Liegenschaft war ursprünglich Teil des Schlosses Schönau und wurde bis jetzt von der angrenzenden Waldorfschule als Kindergarten und Wohngebäude für Mitarbeiter*innen genutzt. Sie liegt im Ortsverband am Rande des Schlossparks. Zugehörig ist ein etwa 1,2 ha großes Grundstück. Das Castell umfasst etwa 900 m² Wohn- und Gemeinschaftsflächen.

Die Waldorfschule verkaufte das Gebäude unter der Bedingung, den Kindergarten erst in den nächsten Jahren ins Schulgebäude zu übersiedeln.

Die Baugruppe



Abb. 17 Baugruppe Wohnstrudel © Fabian Weiss

Die schon seit längerem befreundete Gruppe bringt Erfahrung in Wohngemeinschaften mit. Die Mitglieder stehen am Beginn ihrer Berufslaufbahn und tragen die Idee eines Gemeinschaftswohnprojektes schon seit einigen Jahren mit sich. Durch diese Vorerfahrungen war für die Kerngruppenmitglieder ein intensives Teilen von Gemeinschaftsräumen, auch von Küche und Bädern möglich. Die Gruppe wünschte sich dezidiert ein altes Gebäude im Ortskern zu beleben. Die möglichen Liegenschaften im Weinviertel kamen für die Gruppe aus Lage-Gründen (Erreichbarkeit von Wien und Verbindung nach Westösterreich) nicht in Frage. Die Gruppe setzt sich aus jungen Erwachsenen zwischen 23 und 38 Jahren zusammen. Ein Generationenmix war zwar gewünscht, ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Projektes nicht umgesetzt worden.

Die Vision von Wohnstrudel

Nach den Fragenbögen wünschte sich die Kerngruppe ein Wohnprojekt mit besonders viel Gemeinschaftsleben, der Wunsch nach Privaträumen beschränkte sich auf die Wohnräume, Küche und Sanitärräume sowie gemeinsame Aufenthaltsräume sollten auch geteilt werden ähnlich einer Wohngemeinschaft. Die Mitglieder wollten auch die Möglichkeit haben, im Wohnprojekt ihrer Erwerbsarbeit nachzugehen, zusätzlich sollte viel gemeinsam angepackt und umgesetzt werden. An Gemeinschaftsräumen bestand der Wunsch nach Räumen für Therapie, Kinderbetreuung, Gemeinschaftsbüro, Werkstatt, Spielräume für Kinder drinnen und draußen. An Räumen und Aktivitäten zum Teilen mit der Ortsbevölkerung waren ein Café/Laden, eine Foodcoop, Seminarraum, Kulturveranstaltungen, soziale Infrastruktur und selbst angebaute Lebensmittel angedacht. Die Gruppe möchte sich auch in vorhandenen Gemeinschaftsaktivitäten vor Ort einbringen.

Der Prozess

Die Baugruppe Wohnstrudel (<https://www.wohnstrudel.org/>) wurde durch das Forschungsteam schon an mehrere Standorte wie Frättingsdorf, Velm-Götzendorf und Baumgarten am Wagram gebracht, die vorgestellten Liegenschaften passten jedoch nicht gut genug zur Vision der Gruppe. Bei der Besichtigung eines Gutshofes in Schönau an der Triesting, der zum Verkauf stand, wurde die Baugruppe auf das benachbarte Gebäude des Waldorfkindergartens aufmerksam gemacht, das die benachbarte Waldorfschule verkaufen wollte. Die gute Bausubstanz auf Grund der dauerhaften Nutzung und der Umstand, dass das Objekt noch bis zu 2 Jahre vom Kindergarten weiter genutzt wird und so am freien Markt schwer verkäuflich war, ermöglichte der Baugruppe eine gute Ausgangssituation für einen Kauf. Die sehr engagierte Baugruppe konnte einen Großteil der Finanzierung des Kaufpreises durch Direktdarlehen aufstellen.

Das Umsetzungskonzept

Das Umsetzungskonzept sieht einen Bezug in Etappen vor. Schon relativ rasch nach der ersten Rate des Kaufpreises werden die ersten Wohnräume renoviert und bezogen. Die Baugruppe Wohnstrudel ist Mitglied des Habitatvereins (<https://habitat.servus.at>) und kann so auf Erfahrungen desselben zugreifen. So erfolgt die Finanzierung über eine Finanzierungs-GmbH, in der der Verein Wohnstrudel und Habitat Gesellschafter sind. So kann verhindert werden, dass das Haus in Form von Eigentum am Wohnungsmarkt zu einer Veräußerung gelangen kann. Es wird auch der Habitat Philosophie entsprechend angestrebt, dass die Miete keinesfalls über ortsüblichen Mieten liegen soll.

In der ersten Ausbaustufe wird es vorerst vorwiegend Wohnnutzung geben, da der Kindergarten noch im Gebäude untergebracht ist. Nach dessen Auszug sollen Gemeinschafts- und weitere Wohnräume umgesetzt werden.

Auf der nächsten Seite ist der Phasenplan des Wohnprojekts Wohnstrudel dargestellt.

Das Grundstück ist in großen Teilen als Naturdenkmal geschützt, durch den alten Baumbestand gibt es keine Möglichkeit für ausgedehnten Gemüseanbau. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz, der mögliche Um- und Zubauten begrenzt.

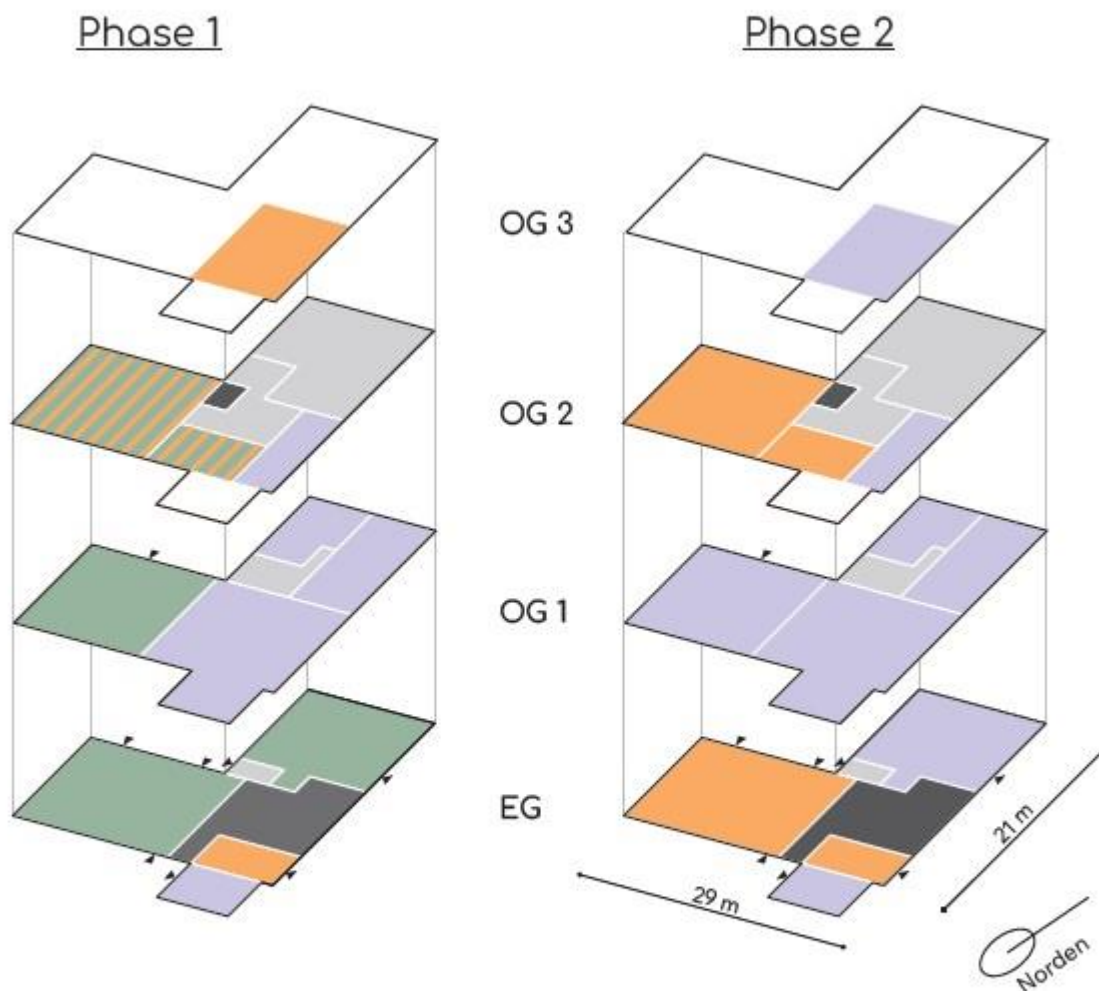
Die vorhandenen Spielbereiche des Kindergartens werden später zu gemeinschaftlichen Freiräumen umgestaltet. Es ist auch an eine Kleintierhaltung wie Hühner, Enten etc. gedacht.

Auf der übernächsten Seite ist die Aufteilung der Freiflächennutzung zwischen der Baugruppe Wohnstrudel und dem noch bis Ende August 2026 verbleibenden Kindergarten dargestellt.

Phasenplan Wohnprojekt Wohnstrudel

Kennzeichnung der Nutzungen der Innenräume des Kastell Schönau in Phase 1 (September 2024) und Phase 2 (ab August 2026) des Wohnprojekts Wohnstrudel. Es handelt sich lediglich um eine schematische Darstellung.

Anschrift: Kirchengasse 14, 2525 Schönau an der Triesting



	Kindergarten (Miete)	Wohnen	Gemeinschafts- flächen ²	Funktionale Flächen (Gänge, Dachboden)	Technikräume (Heizung, Wasser- zähler, ...)
Phase 1 ¹	290 m ²	280 m ²	210 m ²	105 m ²	65 m ²
Phase 2 ¹	-	515 m ²	340 m ²	30 m ²	65 m ²

¹Die Flächen Angaben sind gerundet und haben eine Genauigkeit von $\pm 5\text{m}^2$.

²Der in Phase 1 von Kindergarten und Wohnstrudel genutzte Bewegungsraum wird den Gemeinschaftsflächen zugerechnet.

Abb. 18 Phasenplan Gebäudenutzung © Wohnprojekt Wohnstrudel

Plan Nutzungsobjekt

Kennzeichnung der von Rudolf Steiner Schulverein im Raum Baden (Kindergarten) und Wohnprojekt Wohnstrudel GmbH genutzten Räumlichkeiten und Außenflächen zwischen September 2024 und August 2026. Zuordnung der Flächen laut Legende. Farblich nicht gekennzeichnete Innenräume sind als exklusiv vom Wohnprojekt Wohnstrudel GmbH genutzte Flächen zu betrachten.



Anschrift: Kirchengasse 14, 2525 Schönaun an der Triesting

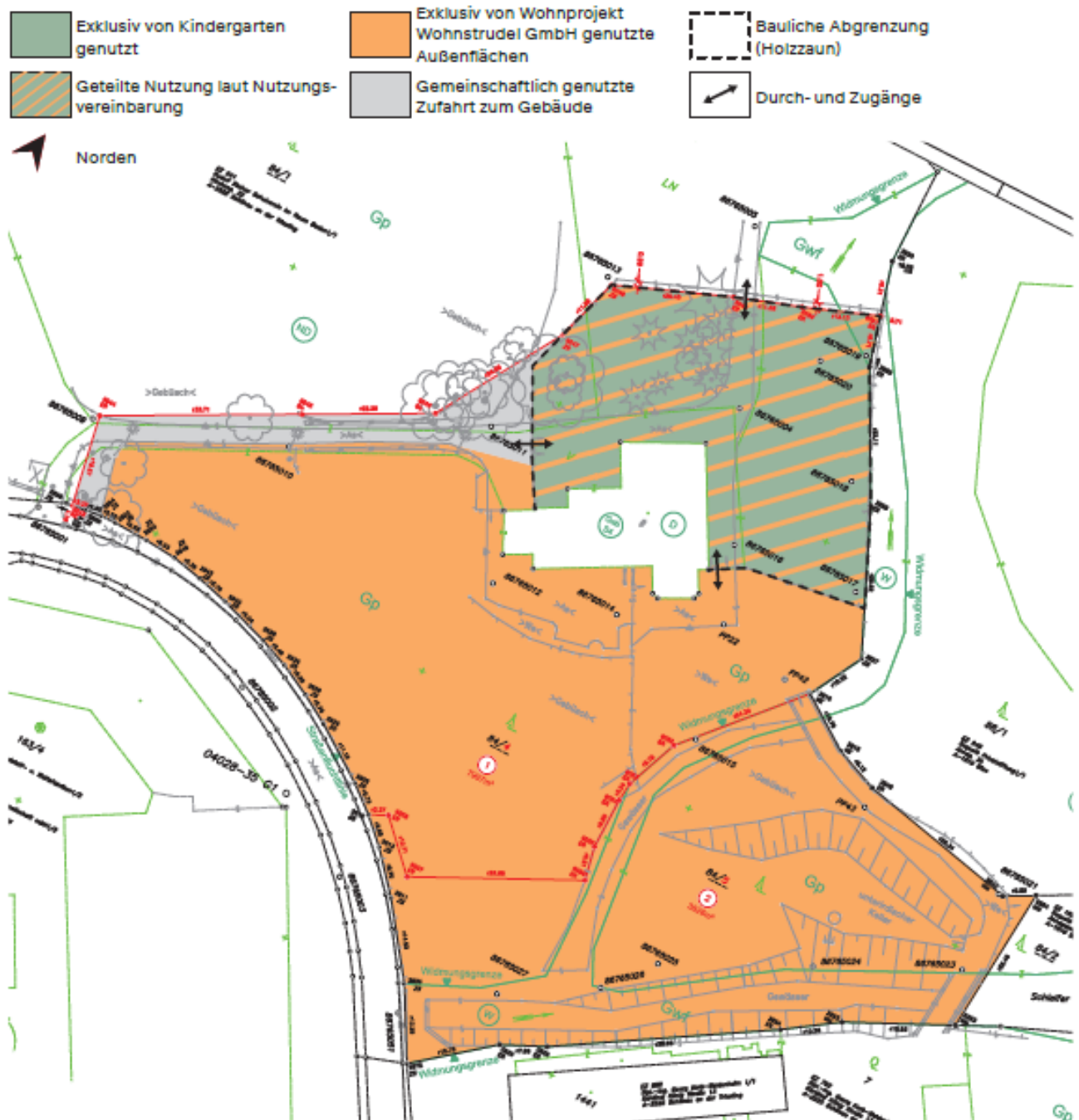


Abb. 19 Nutzungsaufteilung bis Ende 2026 - © Wohnprojekt Wohnstrudl

Mehrwert für den Ortskern

Aufgrund des zügigen Erwerbs des Objektes und des raschen Einzuges in das in gutem Zustand befindliche Gebäude war eine Beteiligungsaktion mit der Ortsbevölkerung durch Gern im Kern nicht möglich.

Die Baugruppe hat Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen und der Waldorfkindergarten wird noch ein paar Jahre im Gebäude des Wohnprojektes bleiben, dann sollen die Räumlichkeiten als Gemeinschaftsräume genutzt werden. Ein Mitdenken von Synergien mit der Ortsbevölkerung in der Bespielung dieser Räume ist angedacht und wird über die nächsten Jahre entwickelt. Derzeit steht schon ein 120 m² großer Seminarraum zur Verfügung, der auch für Externe mietbar ist. Eine Energiegemeinschaft mit der Gemeinde wurde gegründet. Eine angedachte Möglichkeit ist die Mitbenutzung eines Co-Working Space durch Personen aus dem Ort. Als weitere Öffnung nach außen könnte auch ein offenes Café oder Carsharing mit der Ortsbevölkerung geteilt werden.

Derzeit hat die Gemeinde keine weiteren Bedarfs-Interessen angemeldet. Mit dem zuständigen KEM-Manager ist die Gruppe in Kontakt und denkt Kooperationen mit Externen in ihrer weiteren Projektentwicklung mit.

5.3 Bad Vöslau – Projekt MONA21



Abb. 20 Kammgarnareal in Bad Vöslau - Wohnprojekt Mona21 © Werner Rabl

Der Ort

Bad Vöslau ist eine Kurstadt im Bezirk Baden mit rund 12.000 Einwohner*innen. Die Stadt liegt am Rand des Wienerwalds und ist vor allem für ihr Thermalbad, die Mineralwasserquellen und den Weinbau bekannt. Das Stadtzentrum bietet eine vielfältige Infrastruktur mit Supermärkten, Gastronomiebetrieben, Schulen und Gesundheitseinrichtungen. Das Thermalbad Bad Vöslau zieht Besucher*innen aus der ganzen Region an. Die Weinberge rund um die Stadt prägen das Landschaftsbild und bieten zahlreiche Heurige. Die Wirtschaft hat einen Schwerpunkt auf Tourismus, Weinbau und Gewerbe.

Verkehrstechnisch ist Bad Vöslau sehr gut angebunden: Die Südbahn bietet eine direkte Zugverbindung nach Wien, die Südautobahn (A2) eine schnelle Erreichbarkeit mit dem Auto. Rad- und Wanderwege führen durch die Weinberge und den angrenzenden Wienerwald, sodass die Stadt ein beliebter Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten in der Natur ist.

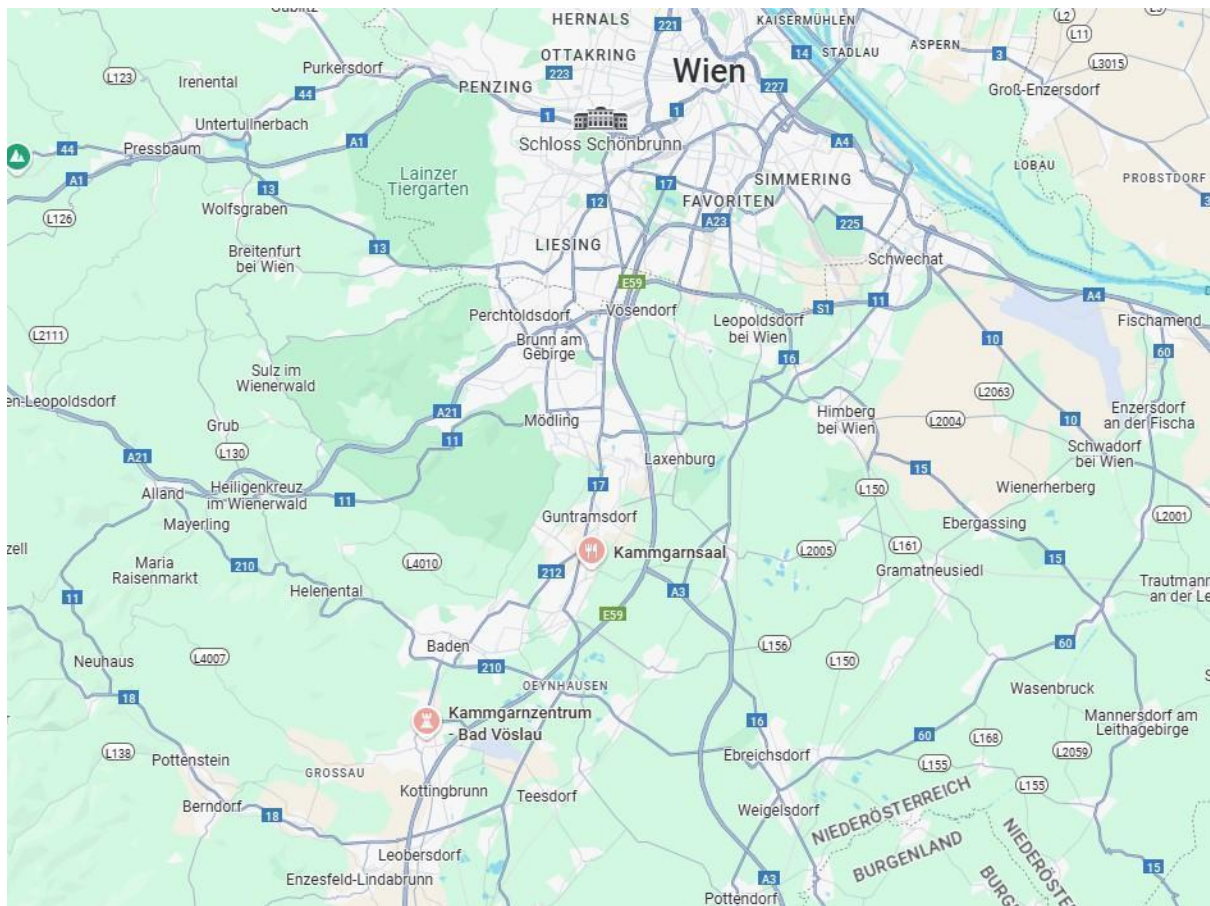


Abb. 21 Lage von Bad Vöslau Quelle: Google Maps © 2025 Google

Die Liegenschaft

Auf dem Areal der ehemaligen Kammgarnfabrik in Bad Vöslau entsteht ein neuer Stadtteil. Ein Gebäudekomplex - Hofwirtschaft bezeichnet - ist für das Baugruppenprojekt vorgesehen.

Das Grundstück liegt in nur 4 Minuten. Gehzeit zum Bahnhof Bad Vöslau und am geplanten Slow-Motion-Pfad Richtung Therme Bad Vöslau und dem Stadtzentrum.



Abb. 22 durchgrünte Bad Vöslauer Quartiersperlen. Quelle: Projektzeitung zum Entwicklungskonzept, Stadtquartier Nord, Mai 2024

Die Baugruppe

Bei MONA21 (www.mona.jetzt) handelt es sich um eine sehr erfahrene Baugruppe, die schon an mehreren Standorten Konzepte für die Umsetzung eines Gemeinschaftswohnprojekts entwickelt hat.

Die erste Kerngruppe fand sich schon 2017 zu einem Dragon Dreaming-Workshop zur Visionsfindung zusammen.

Wesentliche Kernthemen sind gemeinsames Älterwerden in Gemeinschaft sowie aktives, generationenübergreifendes Zusammenleben von Jung und Alt. Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt die Gesundheit als Kernthema dar, da der Baugruppe die allgemeine Gesundheitsvorsorge oft nicht ausreicht, möchte sie dies zum Teil selbst in die Hand nehmen.

Die Zusammensetzung der Gruppe änderte sich im Laufe des Baugruppen-Prozesses mehrfach. Ausgehend von einem ursprünglich kleinen Kernteam von 3 Personen ist die Gruppe bisweilen auf bis zu 24 Leute gewachsen und zum derzeitigen Stand wieder auf 12

Menschen in der Kerngruppe geschrumpft. Die Alterszusammensetzung besteht aus 3 Personen im Alter von über 60 Jahren und 4 Personen von ungefähr 35 Jahren.

Der Prozess

Die Grundstückssuche begann in Korneuburg, wo die Nutzung eines alten Klosters mit Kirche angestrebt wurde. Es wurde eine bauhistorische Untersuchung durchgeführt und gemeinsam mit einem Architekten schon Modelle über eine mögliche Nutzung angefertigt.

Eine Baugenossenschaft war ebenso schon involviert.

Seit 2019 ist MONA21 ebenfalls eine Genossenschaft, um die wirtschaftliche Basis für das Baugruppenprojekt zu legen.

Dann kam es seitens der Gemeinde Korneuburg und der Erzdiözese Wien zu einer Ausschreibung zum Verkauf der Liegenschaft inklusive Kloster und Kirche. Im Vorfeld der Ausschreibung wurde der Baugruppe von politischen Entscheidungsträgern mitgeteilt, dass seitens der Gemeinde ihre Bewerbung unerwünscht wäre. Aufgrund hoher Sanierungsrisiken (Kirche) und der politisch unklaren Situation zogen in der Folge zwei Bauträger ihr Unterstützungsangebot für MONA21 im Bieterverfahren zurück. Damit war der Erwerb der Liegenschaft unmöglich geworden und das Projekt wurde entsprechend von der Baugruppe fallengelassen.

Als nächster Standort kam Langenzersdorf in Frage. Hier sollte eine Grünfläche im Zentrum in Form einer Hauptplatzgestaltung mittels eines Kubus für Vereine für Kunst und Kultur mit angeschlossenen Wohnmöglichkeiten entstehen. Es gab eine Präsentation im Gemeinderat, welcher sich trotz einer mit den Langenzersdorfer AGENDA21 Ergebnissen abgestimmten und großen Anklang findenden Präsentation dann doch dagegen entschied.

In weiterer Folge hat sich MONA21 dann für unser Forschungsvorhaben von Gern im Kern interessiert und die nächsten Schritte mit dem Forschungsteam in Frättingsdorf (siehe Projektentwicklungsprozess in Frättingsdorf) begonnen. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur konnten sich einige das gemeinsame Altwerden in dieser ländlichen Region nicht so gut vorstellen und die Gruppe hat sich gespalten und aus dem Projekt in Frättingsdorf zurückgezogen.

Nach einer Wettbewerbsteilnahme für ein Projekt in Wien Oberlaa, wo der zweite Platz gemeinsam mit dem Baugruppen-affinen Bauträger Schwarzatal erreicht wurde, ging die Suche nach einem neuen Standort weiter.

Aufgrund ihrer Vorarbeiten und Bekanntheit in der Community, wurde MONA21 von der egw (Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft GmbH) zur gemeinsamen Projektumsetzung in Bad Vöslau eingeladen.

Das Umsetzungskonzept

Auf dem ca. 2200 m² großen Baugrundstück soll ein dreieinhalbgeschossiges Wohnhaus in Holzbauweise entstehen. Auf den geplanten 5000 m² Nutzfläche ist eine Mischnutzung vorgesehen. In der Erdgeschoßzone ist ein grünes, ca. 200 m² großes Atrium mit Kinderspielplatz, der Gemeinschaftsküche und ein Indoor- und Outdoor-Kinderspielraum geplant. Zum Quartiersplatz im neuen Kammgarnareal hin orientiert sich im Erdgeschoss dann der mit professioneller Licht- und Tontechnik ausgestattete "Mona21-Salon" als Kunst- und Kulturzentrum, integriert mit der Gemeinschaftsküche zur Registratur und Verpflegung während der Kunst- und Kulturveranstaltungen. Weiters sind in der Erdgeschoßzone eine FoodCoop, ein Co-Working Space, sowie ein Gesundheitszentrum mit mobiler Pflegeeinheit geplant. Ergänzend dazu gibt es 3 Wohnungen straßenseitig (Falkstraße) mit kleinen Privatvögärten.

In den Obergeschoßen werden 37 weitere Wohnungen in der Größe von 40 bis 108 m² für bis zu 80 Bewohner*innen entstehen.

Im Dachgeschoß gibt es 2 große bepflanzte Dachgärten, zwei Gästewohnungen sowie eine Wellnesseinheit mit Sauna, Bewegungsraum und einem Besprechungs-/Meditationsraum für diskrete Stunden. Erschlossen werden die Wohnungen über Laubengänge im Innenhof und einen Lift. Ergänzend dazu verfügt jede Wohnung durch ein um das gesamte Gebäude verlaufendes Balkonbad einen nach außen gerichteten Balkon. Geplant wurde das Holzhaus in Kooperation zwischen dem Studio VlayStreeruwitz, der egw und MONA21 und die Einreichung der Planung erfolgt im Juli 2026.

Die Finanzierung der Errichtung erfolgt durch die Wohnbaugenossenschaft und die MONA21 Genossenschaft übernimmt die Bespielung dann als Generalmieterin. Die Grundstückspacht (Eigentümer*in: Ottakringer) ist in die Miete inkludiert. Als Organisationsform im Baugruppenprojekt wird die Soziokratie angewandt.



Abb. 23 Quelle: Projektzeitung zum Entwicklungskonzept, Stadtquartier Nord, Mai 2024

Mehrwert für den Ortskern

Grundlage für die Quartiersentwicklung im Stadtquartier Nord war ein mehrjähriger städtebaulicher Planungsprozess, in dem auch schon Beteiligungs- und Mitwirkungsprozesse für die Ortsbevölkerung stattgefunden haben.

Aus einem städtebaulichen Ideenfindungsverfahren ging das Büro Studio VlayStreeruwitz hervor und entwickelte die Vision der Vöslauer Perlenkette. Vier attraktive Quartiere entstehen entlang des Slow-Motion-Bandes - einem klimaresilienten, durchgrünenden und belebten öffentlichen Raum als Mehrwert für die Bevölkerung.

Das Baugruppenprojekt liegt im Quartier Kammgarnhof & Hofwirtschaft und bietet neben dem "MONA21 Salon", der für verschiedene Veranstaltungen buchbar ist, den Co-Working Space und das Gesundheitszentrum, die weitere öffentliche Angebote darstellen.

In einem FFG- Projekt (Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft) bringt sich die Baugruppe in Zusammenarbeit mit der Gemeinde auch in die umliegende Quartiersentwicklung ein, wo auch eine soziokratische Entscheidungsstruktur auf Quartiersebene experimentell erforscht werden soll.

6. Analyse und Ergebnis

Die unterschiedlichen Erkenntnisse aus den in Abschnitt B vorgestellten Wohnprojekten wurden vergleichend analysiert. Jedes dieser gemeinschaftlichen Wohnprojekte hat eine andere Zusammensetzung, Organisationsstruktur und Beziehung zum Ort und weist andere spezifische Qualitäten mit Vorbildwirkung auf, die es einzigartig machen. Aus dem Vergleich der Beispiele lassen sich Prinzipien ablesen, die zum Gelingen eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes im alten Ortskern beitragen.

6.1. Drei Wege zum gemeinsamen Wohnen im Ortskern

Die drei begleiteten und analysierten Umsetzungsprojekte im Rahmen des Forschungsprojektes von Gern im Kern skizzieren 3 verschiedene Wege, die beispielgebend für weitere Wohnprojekte sind. Die Wege zeichnen sowohl die Hürden und als auch Herausforderungen nach, mit denen Baugruppen zu tun haben, als auch Faktoren für das Gelingen eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes im Ortskern.

Der Start

Die 3 Baugruppen haben einen jeweils anderen Ausgangspunkt als Basis des Entwicklungsprozesses: Die Hofgemeinschaft Baumgarten baut auf dem Vorhandensein des alten Bauernhofes, der räumliches Potential für ein Wohnprojekt hat und dem Interesse der Eigentümerin am gemeinschaftlichen Wohnen, das Projekt Wohnstrudel basiert auf der gemeinsamen Wohnerfahrung einiger Kerngruppenmitglieder und ihrer längeren Geschichte als befreundeter Gruppe, das Projekt Mona entstand durch das Wissen der Gründer*innen um die Vorteile des Zusammenlebens beim Älterwerden.

Das Warum

Bei allen drei Wegen steht das Wissen um die Vorteile gemeinschaftlichen Wohnens am Beginn des Baugruppenprozesses. Die späteren Baugruppenmitglieder hatten es sich durch Fortbildungen zum Thema oder die berufliche Auseinandersetzung in Projekten angeeignet.

Die Gruppenbildung

Der nächste Schritt war die Suche nach Mitstreiter*innen sowie die Konsolidierung einer Gruppe mit Organisationsstrukturen. Im Falle der Hofgemeinschaft Baumgarten gibt es Menschen aus Wien, die am alten Bauernhof mithelfen und über mögliche Perspektiven nachdenken und ins gemeinsame Tun vor Ort starten. Im Falle von Wohnstrudel wird die Idee eines Wohnprojektes in der befreundeten Gruppe konkretisiert und die Ortssuche geplant. MONA21 kann weitere Menschen interessieren, die dann doch nicht mitmachen,

jedoch das Feuer der Gründer*innen am Lodern halten. Eine Kerngruppe von 3 Personen macht sich auf die Ortssuche.

Die Ortssuche

Während die Baumgartner Gruppe am vorhandenen Hof gemeinsam zu tun beginnt, machen sich die anderen beiden Gruppen auf Ortssuche. Wohnstrudel nimmt sich Zeit für die Suche eines passenden Bestandsobjektes in passender Lage und trifft durch Zufall auf einen Eigentümer, der die nötige Zeit für das Bereitstellen der Finanzierung gibt. MONA21 wird schnell fündig und entwickelt das erste konkrete Konzept, das in der Gemeinde jedoch nicht unterstützt wird, an mehreren weiteren Orten werden Konzepte erstellt, die dann doch nicht zum Zug kommen, bis es klappt, weil MONA21 in ein größeres Konzept gut dazu passt.

Die Gruppe

In Baumgarten wandelt sich die Gruppe um die Eigentümerin durch die Konkretisierung der Wohnprojektidee durch die Begleitung von Gern im Kern, es bleiben nur jene dran, die sich vorstellen können Wien zu verlassen, neue Mitglieder werden gesucht, gehen jedoch nur einen kurzen Weg mit der dreiköpfigen Kerngruppe, zu unklar ist, wie sehr die Eigentümerin den Hof öffnen möchte, zu wenig dringlich das Wohnbedürfnis vor Ort. Der Hof und der Wunsch, die Strukturen weitgehend zu erhalten, begrenzt das Projekt auf eine Größe von max. 15 - 20 Personen und einer Altersgruppe mit Schwerpunkt Menschen ab der Lebensmitte.

Wohnstrudel startet mit einer erfahrenen Gründungsgruppe, die bis zur Umsetzung langsam wächst, beim Erwerb der Liegenschaft fehlen nur noch wenige Menschen, die prozesshafte Übergabe der Liegenschaft ermöglicht ein Dazukommen von weiteren 3 Personen. Das Projekt ist klein angedacht und umgesetzt mit Menschen einer ähnlichen Altersgruppe (25-40 Jahre).

MONA21 zählt am ersten Wunschstandort auf eine große Gruppe von über 20 Personen. Die Wechsel von Bestandsgebäude auf Neubau, von Wiener Umgebung auf nördliches Weinviertel überfordern den Zusammenhalt der Gruppe, am Umsetzungsstandort ist nur eine kleine Gruppe übrig, die Suche nach Mitgliedern beginnt erneut. Das Projekt ist stets groß gedacht und generationengemischt für ca. 80 Menschen geplant und passt somit gut an einen größeren Ort und in ein größeres Entwicklungsprojekt.

Das Umsetzungskonzept

Das mit Gern im Kern entwickelte räumliche Konzept für die Hofgemeinschaft Baumgarten nimmt bedacht auf die Geschichte des Ortes und der Eigentümerin. Es baut auf die Beteiligung der Ortsbevölkerung, die am Hoffest im Juni 2023 von Gern im Kern durchgeführt wurde. Der sensible Umgang mit der alten Bausubstanz und die Erhaltung des Naturgartens führten zu einem kleinen Wohnprojekt mit der Option einer schrittweisen Umsetzung mit viel Eigenleistung.

Wohnstrudel findet ein Bestandsgebäude, das sehr gut zur Vision der Gruppe passt, die ehemaligen Mitarbeiter*innen-Wohnräume der Waldorfschule mit Gemeinschaftsküche erfordern nur wenig dringende Anpassungen, das Gebäude ist rasch bezugsbereit, die Konzeption der Umbauarbeiten macht die Gruppe selbst. Finalisiert wird die räumliche Ausstattung erst nach Auszug des Kindergartens.

Sehr konkrete Konzepte entwickelt MONA21 für die jeweiligen Standorte, das wissenschaftliche Vorwissen der Gründerin und die finanziellen Ressourcen für die Beauftragung von Architektur und professioneller Prozessbegleitung ermöglichen das rasche konkret werden noch vor vertraglicher Sicherung der jeweiligen Liegenschaften. Das Thema Gesundheit steht jeweils im Fokus für Gemeinschaftsräume und Kooperationen und wird als Synergie auf den jeweiligen Ort angepasst. Als Teil eines größeren Entwicklungsprojektes kann die potentielle Gruppengröße etwas reduziert werden, ohne den Anspruch der Durchmischung und Breite im Alter aufgeben zu müssen.

Der Prozess

Alle drei Prozesse sind lang, die Verkürzung des Prozesses durch die Vermittlung von Liegenschaften an Baugruppen durch das Team von Gern im Kern konnte nicht umgesetzt werden. Im Fall der Hofgemeinschaft Baumgarten konnte Gern im Kern die Gruppenfindung und Konzeptentwicklung zwar beschleunigen, der Wunsch der Kerngruppe sich Zeit lassen zu können steht einer effizienten Umsetzung jedoch entgegen. Die im Laufe des Prozesses wechselnden persönlichen Raumansprüche der Eigentümerin und der zögerliche Umsetzungswille der Kerngruppenmitglieder führten zu Unsicherheiten bei Interessierten, die rascher ihre Wohnsituation verändern wollten. Das Vorhandensein einer geeigneten Liegenschaft ist zwar ein Vorteil, kann aber auch ein Nachteil sein, weil der Druck zur Umsetzung fehlt. Die Rolle einer vorhandenen Eigentümerin bedingt zusätzliche Überlegungen, wie Alleineigentum zu Gemeinschaftseigentum werden kann, bzw. ob es hier Sonderrechte geben darf, was eher kritisch zu hinterfragen ist.

Am schnellsten und geradlinigsten war der Prozess der Baugruppe Wohnstrudel, die Standortsuche ohne Zeitdruck ließ die Energien bei der Gruppe, die als es konkret wurde

dann vor dem Hintergrund des parallel aufgebauten Wissens mit professioneller Bewerbung der Finanzierungsstrategie durchstartete. Ein fast bezugsfertiges Gebäude eines Verkäufers ohne Zeitdruck war der glückliche Ausgangspunkt, das Wohnprojekt mit gebündelten Kräften rasch umzusetzen.

MONA21 ist durch das umfassende Know-How der Gruppenmitglieder und die geplante Größe des Projektes sehr offensiv in die Projektentwicklung an jedem neuen Standort gegangen. Die Konzeptentwicklung am von Gern im Kern vorgeschlagenen Standort Frättingsdorf durch MONA21 wurde letztendlich durch den Gemeinderat vor Ort nicht unterstützt. Die Wunschgröße der Baugruppe von etwa 80 Personen u. a. überforderte die Lokalpolitik und Bewohner*innen hatten Angst vor zu hohem Verkehrsaufkommen im Ort. Die Baugruppe, deren Konzept schon an vorigen Standorten abgelehnt worden war, wurde zusätzlich durch eine Spaltung der Interessen in Bezug auf die Entfernung zu Wien geschwächt. Der lange und intensive Prozess der Gruppe hat die Ausdauer so mancher Mitglieder überfordert. Der nun gefundene Bauplatz in Bad Vöslau braucht neue Menschen, die das Projekt mit frischer Kraft umsetzen. Die erfahrene Kerngruppe kann in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Planungsteam viel zur Quartiersentwicklung um den Standort beitragen.

Die Organisationsstruktur und Finanzierung

Die Baumgartner Baugruppe praktiziert Kreisgespräche zum Austausch, eine formale Struktur wurde bisher noch nicht gewählt, ein Verein ist angedacht. Die Finanzierung benötigt noch eine konkrete Planung.

Wohnstrudel hat sich als Verein für kollektives Eigentum entschieden und setzt das Projekt im Habitat-Modell (<https://habitat.servus.at>) um. Die Finanzierung wurde über Eigenmittel und Direktarlehen organisiert.

MONA21 hat sich schon früh für eine formale Organisationsstruktur entschieden, 2019 wurde eine Genossenschaft gegründet. Die interne Kommunikation orientiert sich an der Soziokratie. Zur Projektumsetzung wurde von Anfang an die Unterstützung einer Wohnbaugenossenschaft angedacht. Trotz Know-How in der Kerngruppe wurde externe Begleitung in Anspruch genommen.

Die Synergien mit dem Ortskern

Allen drei Baugruppen sind die Ziele von Gern im Kern ein Anliegen. Der schon vorhandene, im Ortskern liegende Baumgartner Hof soll vor dem Leerstand bewahrt und als Lebensraum

für eine Gruppe adaptiert werden. Die Öffnung über ein Café und Kulturveranstaltungen ist Konsens der Kerngruppe.

Die Baugruppe Wohnstrudel suchte dezidiert nach einem Bestandsgebäude zur Sanierung und wollte nicht neu bauen. Synergien mit dem Ortskern werden derzeit entwickelt, der Gemeinschaftsraum wird nach Auszug des Kindergartens auch für Externe zur Verfügung gestellt. Die Gruppe hat eine Energiegemeinschaft mit der Gemeinde geschlossen.

MONA21 war auch offen für einen Neubau, die inhaltliche Ausrichtung (Gesundheitsinfrastruktur) und die Größe erforderten eine gute Ortsanbindung. Die Sanierung und Erweiterung von Bestandsobjekten war an manchen Standorten geplant. In Bad Vöslau ist sie Teil eines innerörtlichen Entwicklungsgebietes, das vielfältige Synergien mit dem Ortskern vorsieht. Eine fußläufige Verbindung vom Bahnhof Richtung Stadtzentrum führt am Wohnprojekt vorbei. Die Mitgestaltung des Quartiersplatzes und seine Nutzung durch Gastgarten und kulturelle Veranstaltungen (Sommerkino) bietet einen Mehrwert für den Ort.

Eine Öffnung von Gemeinschaftsräumen für die Ortsbevölkerung ist integraler Bestandteil aller drei Projekte. Der Umfang der möglichen Anbindung an den Ort skaliert sich auch durch die Größe des Baugruppenprojektes (Wohnungen, Personen, Gemeinschaftsräume...) und die Ortsgröße (vom kleinen ländlichen Ort bis zur Kleinstadt). Kleine Baugruppen haben weniger Ressourcen für öffentliche Angebote, große mehr.

6.2 Baugruppenprojekte in alten Ortskernen – Analyse

Die vorliegende Analyse widmet sich sowohl den Chancen als auch den Hürden von Baugruppenprojekten in alten Ortskernen. Es werden die unterschiedlichen Interessen von Baugruppen, Gemeinden und privaten Eigentümer*innen beschrieben und das Spannungsfeld aufgezeigt mit dem die beschriebenen Umsetzungsprojekte sowie Projektversuche ohne Umsetzung konfrontiert sind mit dem Ziel, dass Interessierte in enger Zusammenarbeit zwischen Lokalpolitik, Bevölkerung und Baugruppen dazu beitragen können, neue Impulse für die Entwicklung ländlicher Regionen zu setzen.

Belebung alter Ortskerne in Abwanderungsgebieten durch Baugruppen

Eine wesentliche Intention des Vorhabens von Gern im Kern ist die Wiederbelebung von Leerständen in Ortszentren. Der Fokus des Projekts lag daher auch auf jenen Gemeinden bzw. Ortsteilen, die stagnierende oder schrumpfende Bevölkerungszahlen aufweisen (Velm-Götzendorf und Frättingsdorf) oder deren Ortszentrum von Leerstand betroffen ist (Korneuburg). In der weiteren Liegenschaftssuche wurden wachsende Gemeinden eher ausgeklammert, da das Verwertungsinteresse bei Ortskernliegenschaften hoch ist, auch wenn nicht immer Nutzungen gefunden werden, die tatsächlich beleben. Baugruppen haben grundsätzlich eine längere Projekt-Anbahnungsphase und brauchen daher eine gewisse Sicherheit, dass die Liegenschaft nicht währenddessen anderweitig vergeben wird. Das ist in weniger begehrten Lagen leichter und somit eine weitere Synergie der Projektidee.

Die Gemeinden mit schrumpfender Bevölkerung wie Payerbach, Reichenau und Gutenstein, sowie die KG Frättingsdorf, die innerhalb der wachsenden Bezirkshauptstadt Mistelbach schrumpft, liegen trotz Bahnanbindung außerhalb des Einzugsbereiches von einer Stunde Anfahrt mit Öffis nach Wien. Auch die Gemeinden im östlichen Weinviertel mit stagnierender Bevölkerung (Velm-Götzendorf und Zistersdorf) weisen einen etwas längeren Anfahrtsweg nach Wien auf und haben keinen direkten Bahnanschluss. Von den Standorten der Umsetzungsprojekte Baumgarten am Wagram, Bad Vöslau und Schönau an der Triesting ist Wien in 30 - 40 Minuten öffentlich erreichbar. Die Gemeinden weisen eine mehr oder weniger wachsende Bevölkerung auf, wobei die KG Baumgarten im wachsenden Großweikersdorf schrumpft. Solange Baugruppenprojekte in dieser Zone rund um Wien noch Liegenschaften finden, sind sie nicht bereit, in periphere Regionen zu gehen. In Österreich gibt es noch keinen Trend aufs Land in periphere Regionen, wie das in Deutschland teilweise der Fall ist (vgl. Eichenauer et al. 2023, S. 6). Ein Rausziehen aufs Land bezieht sich großteils auf die Umgebung von Ballungszentren, von wo aus ein Pendeln täglich bis mehrmals pro Woche noch gut möglich ist, auch wenn seit der Pandemie immer mehr Homeoffice-Tage Fahrten in die Stadt ersparen. Die meisten Interessierten möchten gerne nachhaltig mobil und nicht aufs Auto angewiesen sein. Lagen, welche relativ weit weg von Wien, jedoch innerhalb einer Stunde öffentlich erreichbar sind, haben die größten

Realisierungschancen. Eine öffentliche Anbindung von über einer Stunde wird trotz Bahnanschluss kaum toleriert.

Zur Belebung von Abwanderungsregionen, ist es nötig, mehr Menschen aus der Region selbst für diese Wohnform zu begeistern. Diese sind an eine weniger umfangreiche Infrastruktur in der Wohnumgebung und längere Anfahrtszeiten in die Stadt gewohnt. Dazu ist eine gezielte Bewusstseinsbildung zu den Vorteilen gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Gegensatz zu den Nachteilen der meist bevorzugten Einfamilienhausbauweise wichtig. Die Baugruppeninteressierten, die sich für einen Projektstandort von Gern im Kern interessiert haben, suchen den Weg aus dem urbanen Umfeld aufs oder zurück aufs Land. Sie möchten die Verbindung zu diesem Umfeld nicht mehr aufgeben.

Leerstandsmobilisierung in alten Ortskernen

Ein Ausgangspunkt des Projektes war das Vorhandensein von aussterbenden Ortskernen mit leerstehenden Wohnhäusern, alten Bauernhöfen und ehemals gewerblich genutzten Gebäuden. Bei der Liegenschaftssuche zeigte sich sehr schnell, dass verfügbare Leerstände meist im Eigentum der öffentlichen Hand sind, es sei denn der/die Eigentümer*in selbst möchte am Projekt teilnehmen. Eigentümer*innen von leerstehenden Gebäuden und auch leerstehenden Baugrundstücken möchten diese sehr häufig nicht verkaufen, da die Liegenschaften traditionell als Wertanlage gesehen werden und für Familienmitglieder für eine unbekannte Zukunft aufgehoben werden. Dem erwarteten Wertgewinn bei Nichtstun stehen Aussagen aus der Immobilienbranche entgegen, die einen deutlichen Wertverlust von Liegenschaften mit Altbauten in schlechter werdendem Zustand prognostizieren (Peter Schöffthaler, 2023). Weiters wird von potentiellen Verkäufer*innen befürchtet, von anderen Ortsbewohner*innen kritisiert zu werden. Viele Eigentümer*innen, v.a. jene, die nicht in der Ortschaft wohnen sind nicht mit den negativen Auswirkungen des Leerstandes konfrontiert und sehen keinen Handlungsbedarf. Auch für klassische, gesellschaftlich akzeptierte Bauformen wie das Einfamilienhaus sind solche Grundstücke meist nicht verfügbar. Gemeinden fühlen sich gezwungen am Ortsrand trotz hoher Aufschließungskosten durch Neuausweisungen Abhilfe zu schaffen, um Jungfamilien nicht zu verlieren. In Velm-Götzendorf wurden Eigentümer*innen im Rahmen des Ortsentwicklungsprozesses von Nonconform angesprochen (vgl. Nonconform, 2022). Von 46 Eigentümer*innen hat sich nur eine Familie bereit erklärt, ihr leerstehendes Wohngebäude einer Baugruppe zu zeigen. Als Option stand eine befristete Vermietung im Raum, die für die Baugruppe auch aufgrund des großen Umbaubedarfes nicht attraktiv war.

Die 13 Gemeinden des südlichen Weinviertels haben ein Positionspapier zu Leerstand und Baulandmobilisierung unterzeichnet, in dem sie sich gegen die Hortung von aufgeschlossenem Bauland und leerstehenden Wohngebäuden aussprechen und

Unterstützung durch geänderte rechtliche und Förderungsrahmenbedingungen seitens des Landes fordern (Regionalentwicklungsverein Kleinregion südliches Weinviertel 2023).

In Frättingsdorf haben sich ein anfangs Interessierter und ein skeptischer Eigentümer im Laufe der Baugruppensuche dann doch zurückgezogen. Der parallele Prozess der Baugruppen- und Liegenschaftssuche macht es zudem schwieriger die Eigentümer*innen wirkungsvoll ansprechen zu können, da eine Bereitschaft der Weitergabe an konkrete Personen realistischer erscheint.

Die derzeitigen massiven Preissteigerungen im Energie- und Bausektor sowie in allen Bereichen des Lebens wirken sich auch auf die Experimentierfreudigkeit der Menschen aus. Sowohl Eigentümer*innen als auch Baugruppeninteressierte sind vorsichtiger geworden. Da die Mobilisierung von Leerstand ohnehin schon herausfordert, die Komfortzone zu verlassen und sich auf ein gewisses Risiko einzulassen, wirkt die derzeitige Wirtschaftssituation als weiterer Hemmschuh.

Private Liegenschaften stehen für ein Baugruppenprojekt oft nur zur Verfügung, wenn der/die Eigentümer*in selbst Teil der Baugruppe sein möchte. Das Ungleichgewicht zwischen Eigentümer*in mit Vorrechten und weiteren Baugruppenmitgliedern erschwert den Gruppenprozess und das Finden von neuen Mitgliedern.

Ist eine Liegenschaft in Gemeindebesitz scheint das die Projektentwicklung zu erleichtern. Liegen diese jedoch in Gebieten ohne Bahnanschluss mehr als eine Stunde Fahrt von Ballungszentren entfernt, sinken die Vermittlungschancen. Die Gebäude stehen meist schon länger leer und die Bausubstanz ist entsprechend stark sanierungsbedürftig bzw. teilweise nicht mehr realistisch sanierbar. Die ehemaligen Schulen, Rathäuser, Kindergärten und Armenhäuser haben oft kleine Grundstücke und zu wenig privaten Freiraum für den Wunsch nach großen Gemeinschaftsfreiräumen seitens der Baugruppen. Der Leerstand als solcher ist weniger das Problem, da sich eine kostengünstige Nutzung durch lokale Vereine anbietet, die die Liegenschaften mehr oder weniger beleben, problematisch für Gemeinden ist jedoch die Erhaltung der Gebäude bei keinen oder nur geringen Mieteinnahmen.

Synergien und Herausforderungen eines Baugruppenprojektes im Ortskern für den Ortsbelebungsprozess

Bürgermeister*innen von schrumpfenden/stagnierenden Gemeinden suchen nach Lösungen für das Wohl ihrer Gemeindebürger*innen, sie arbeiten im Spannungsfeld zwischen traditionellen Ortsentwicklungspraktiken und der Notwendigkeit, neue Umsetzungsideen gegen den zunehmenden Leerstand zu finden. Baugruppenprojekte im Ortskern stellen dabei eine alternative Möglichkeit dar, die der teuren Baulanderschließung am Ortsrand entgegengesetzt werden kann.

Für die Notwendigkeit der Mobilisierung leerstehender Liegenschaften ist im Gemeinderat nicht immer ein klares Comittment vorhanden. Das Eigentum zu behalten ist ein starker Wunsch der Bevölkerung auch bei sehr hohem Leerstandsanteil. Das Problembewusstsein des Bürgermeister und der Gemeinderät*innen ist daher unabdingbar für eine Veränderung.

Wenn der Gemeinderat die Projektidee fraktionsübergreifend und breit unterstützt, hat das Vorhaben bessere Chancen als wenn nur der Bürgermeister oder eine Partei dahinter steht. Ein Grundsatzbeschluss im Gemeinderat ist daher hilfreich für das Gelingen der weiteren Projektschritte.

Leerstandsbelebung benötigt viele Kräfte vor Ort, um zu gelingen. Dazu ist es unabdingbar, dass die Gemeinde eine Vision für die Ortsentwicklung hat. Wenn ein Baugruppenprojekt im alten Ortskern Teil einer Ortsentwicklungsstrategie ist und vom Gemeinderat der Bevölkerung mitgetragen wird, hat es die besten Umsetzungschancen.

Baugruppenprojekte, die sich von Beginn an mit der Ortsbevölkerung zu den Notwendigkeiten vor Ort vernetzen und gemeinsame Synergien bezüglich Mobilitätskonzepten, Nahversorgung (FoodCoop) oder geteilter Nutzung von Gemeinschaftsräumen (z.B. Gemeinschaftsküche/Speiseraum - neuer sozialer Treffpunkt statt fehlendem Café oder Gasthaus) entwickeln, können einen Ortsentwicklungsprozess positiv unterstützen. Der alleinige Impuls durch ein Baugruppenprojekt kann eine Abwärtsentwicklung jedoch nicht stoppen.

Zeitliche Unterschiede und inhaltliche Prioritäten in den Entscheidungsprozessen in der Gemeinde, bei den Baugruppen und bei Eigentümer*innen

Die Zeitrhythmen der beteiligten Akteure sind oft sehr verschieden. Baugruppen sind manchmal noch in der Orientierungsphase und nehmen sich viel Zeit, oder haben schon einen hohen Druck, endlich ein Projekt umzusetzen, da sie schon Jahre auf der Suche sind. Das passt oft nicht mit Gemeinden als/und Eigentümer*innen zusammen, die entweder rasch verkaufen wollen oder noch gar nicht überzeugt von der Idee sind. Baugruppen brauchen mehr Zeit beim Grundstückserwerb auf dem freien Markt und profitieren von Verkäufer*innen, die ein inhaltliches Interesse am Verbleib ihres Grundstückes/Bestandsgebäudes haben, sei es aus persönlichen Gründen oder weil sie selbst im Ort leben oder wirtschaften und von den Folgen betroffen sind. Im Fall der Waldorfschule Schönaun an der Triesting und der Baugruppe Wohnstrudel hat das beidseitige Bewusstsein für die Vorteile gemeinschaftlichen Lebens und Wirtschaftens und das gegenseitige Eingehen auf die zeitlichen Erfordernisse des anderen zum Erfolg geführt. Greifen die jeweiligen Bedürfnisse nicht gut ineinander, kommt es zu Zurückweisungen seitens Eigentümer*innen und Entscheidungsträger*innen, wie das die Baugruppe MONA21

mehrmals erlebt hat. Im Fall der Hofgemeinschaft Baumgarten ist zwar die Liegenschaft gesichert, es fehlt jedoch der Umsetzungsdruck.

Verdichtetes Bauen im Dorf - notwendig aber unbeliebt

Ländliche Siedlungen in Niederösterreich sind geprägt durch alte Ortskerne mit oft geschlossener Bebauung alter Hofstrukturen und einem Kranz von freistehenden Einfamilienhaussiedlungen, die meist seit der Nachkriegszeit schrittweise errichtet wurden. Der Trend zum freistehenden Einfamilienhaus ist ungebrochen trotz des massiven Wandels des Lebens auf dem Land. Die fachliche Auseinandersetzung mit verdichteten Bauformen schafft seit Jahrzehnten nicht den Fuß auf den Boden der Realität in dörflichen Baustrukturen. "Das Einfamilienhaus stellt ein historisches Gebäudekonzept dar und entspricht nicht den Anforderungen hinsichtlich sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit." "Einzelne stehende Gebäude verbinden die bekannten Nachteile ungünstiger Kompaktheit, Überalterung entsprechend dem Jahrzehnte zurückliegenden Entwicklungsboom, ungenutzter Außenbereiche, öffentlichen Versorgungsaufgaben, mangelnder Flexibilität, hoher Energie- und Mobilitätskosten." (Ralf Aydt 2023; S. 241) Baugruppen legen hohen Wert auf umweltfreundliche Mobilität, ressourcenschonendes und ökologisches Bauen, und sind bereit verdichtet zu bauen, da die Freiflächen gemeinschaftlich genutzt werden sollen und damit Flächeneinsparungen gegenüber dem Einfamilienhaus möglich sind. Die Dichte wird als Synergie für die soziale Vernetzung der Bewohner*innen gesehen. Generationenübergreifende Projekte mit größeren Gruppen, überfordern mitunter kleine dörfliche Gemeinschaften. Die ländliche Lebensweise, die auf Automobilität basiert, schenkt alternativer Mobilität wenig Glauben und fürchtet rasch Überlastung mit Individualverkehr. In Dörfern, die bislang keine verdichteten Bauweisen aufweisen, ist die Akzeptanz von Wohnprojekten schwierig zu erreichen. Die herrschenden Lebensverhältnisse und Machtstrukturen scheinen bedroht, wenn ein 90-köpfiges Wohnprojekt in ein 200-Seelendorf einziehen möchte. Andererseits zeigen Erfahrungen von kleinen Gemeinden mit Geschoßwohnungsbau, der neuen Schwung in die Bevölkerungsentwicklung bringen sollte, dass die Neuzugezogenen in der autogerechten Wohnung am Land im Dorfleben nicht wahrgenommen werden, da ihre alltäglichen Erledigungen und sozialen Kontakte sich auf außerhalb der Region beziehen und größtenteils fahrend mit dem PKW erledigt werden. Bewohner*innen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten haben oft eine hohe soziale Kompetenz und sind an Teilhabe am Ortsleben sehr interessiert. Die drei Umsetzungsbeispiele zeigen auch, dass kleinere Wohnprojekte (Wohnstrudel, Hofgemeinschaft Baumgarten) in kleinere Orte passen, größere (MONA21) in Kleinstädte. Eine ausgewogene Bilanz der Personengröße des Wohnprojektes zur vorhandenen Bevölkerungszahl verhindert einen überproportionalen Zuzug, der zu einer Ablehnung durch die Ortsbevölkerung führen kann.

Baugruppen haben die Wahl - periphere Gemeinden das Nachsehen

Die Erfahrungen im Projekt zeigen, Baugruppeninteressierte, die ernsthaft ein Projekt umsetzen möchten, finden nach mehreren Jahren Suche ihren Ort. Noch gibt es mit ein bisschen Glück in der gewünschten Entfernung von maximal einer Stunde von der Großstadt Grundstücke oder Altgebäude für Baugruppen, die den Anforderungen entsprechen. Für Gemeinden außerhalb dieses Umkreises ist es weitaus schwieriger, auch bei ernsthaftem Interesse und Einräumen von guten Bedingungen klappt es meist nicht, eine Baugruppe in den alten Ortskern zu bekommen. Einerseits gibt es nicht so viele Baugruppen, dass auch weitere Entfernungen eine Chance haben, andererseits ist das Angebot an verfügbaren Liegenschaften oft nicht passend. Hinzu kommt, dass leerstehende Ortskerne die fehlende Nähe zur Stadt nicht gut ausgleichen können. Die Schere geht auseinander. Durch gemeinsame Initiativen der Lokalpolitik und der Ortsbevölkerung kann dem „Aussterben“ des Ortskerns entgegengewirkt werden. Mit der Entwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes sowie Einrichtungen zur Verbesserung der Infrastruktur – wie einem sozialen Treffpunkt, Nahversorgung und Carsharing – können neue Impulse für die Belebung des Ortskerns gesetzt werden.

Baugruppen bringen neue Lebensmodelle aufs Land

„Die Bedeutung des Landes hat sich recht deutlich gewandelt, weg von der agrarischen Bewirtschaftung durch eine größere Bevölkerungsgruppe.“ hin zu einem Leben, das sich immer weniger von einem Leben in der Stadt unterscheidet. „Klimaverträgliches Leben auf dem Land erfordert eine inhaltliche Neuorientierung anhand lokaler Gegebenheiten.“ (Aydt, 2025, 244) Baugruppen können dazu einen Beitrag leisten, da sie zum Ziel haben, Leben in lokaler Gemeinschaft an einem Ort mit nachhaltigen Bauweisen und nachhaltiger Mobilität umzusetzen. Einzig der Bezug zur Stadt als Arbeitsort zumindest einen Teil der Woche oder Ort für Freizeitaktivitäten wird noch nicht ganz aufgegeben. „Die klassische Dichotomie von Stadt und Land verliert ihre analytische Schärfe, wenn man die neuen Formen der Mobilität, der Kommunikations- und Arbeitspraktiken betrachtet.“ (Löw, Martina 2015, S. 122)

Das generationenübergreifende Zusammenleben ist Wunsch vieler Baugruppen-Interessierten, die Umsetzung ist jedoch schwierig und meist nur in sehr großen Baugruppen umsetzbar. Zwei Lebensphasen sind prädestiniert für den Start eines Baugruppenprojekts: der Zeitpunkt rund um die Familiengründung bzw. den Berufsstart und der rund um den Pensionsantritt. Meist bleiben kleinere Wohnprojekte relativ altershomogen, da sich Gleichgesinnte aus der ähnlichen Lebensphase leichter finden und jede Altersgruppe das Bedürfnis nach ausreichend weiteren Mitgliedern der ähnlichen Altersgruppe hat, z.B. wird angestrebt, dass Kinder genug andere Kinder zum Spielen haben, um Freunde noch auswählen zu können.

Gemeinschaftswohnprojekte sind nicht ganz neu im Dorf, Bauernhöfe waren ja früher meist keine Einfamilienhäuser, mehrere Generationen lebten an einem Hof, oft gab es noch Menschen, die mitarbeiteten. Neu ist die freie Wahl der Gemeinschaft, die Baugruppenmitglieder möchten ohne Zwang durch Familienstrukturen oder gesellschaftliche Hierarchien und Verkettung durch wirtschaftliche Notwendigkeiten mit Gleichgesinnten wohnen und die Vorteile des Zusammenlebens nutzen, um individuell freier zu sein. Neue Entscheidungsstrukturen wie z.B. die Soziokratische Kreisorganisationsmethode haben den Anspruch, dass alle, die es betrifft, auch mitentscheiden können. (vgl. Strauch, Barbara 2022, S.17)

Gemeinschaftsprojekte bringen nicht nur Wohnbevölkerung, sondern mitunter auch neue Arbeitsplätze ins Dorf, wie das die Firma Wohnwagon in Gutenstein getan hat. Sie leisten damit einen Beitrag zur Neu-Begründung der Identität ländlicher Gemeinden (Aydt, Ralf 2023, S. 27). Reine Wohnprojekte mit Bewohner*innen mit städtischen Arbeitsplätzen laufen Gefahr weniger gut in der Region Fuß zu fassen.

Baugruppen bringen durch kollektive Eigentumsformen zukunftsweisende Beispiele für kollektive Verantwortung in ländliche Ortschaften. Sie haben das Potential gemeinschaftliche Handlungsmuster und Wirtschaftsstrukturen im Ort anzuregen und umzusetzen.

6.3. Resümee

Dieser Forschungsbericht widmet sich der Frage, wie Baugruppenprojekte und damit verbundene infrastrukturelle Verbesserungen dazu beitragen können, Ortskerne schrumpfender oder stagnierender Gemeinden wiederzubeleben. Die Analyse zeigt, dass Initiativen, die in enger Zusammenarbeit zwischen Lokalpolitik und Ortsbevölkerung entstehen, das Potenzial besitzen, dem zunehmenden Leerstand durch innovative Ansätze entgegenzuwirken. Gemeinschaftliche Wohnprojekte, kombiniert mit Maßnahmen wie der Schaffung sozialer Treffpunkte, lokaler Nahversorgung und moderner Mobilitätsangebote (z. B. Carsharing), können nicht nur neue Impulse für die Belebung des Ortskerns setzen, sondern auch das soziale Gefüge der Gemeinde stärken.

Leerstandsbelebung benötigt viele Kräfte vor Ort, um zu gelingen. Dazu ist es unabdingbar, dass die Gemeinde eine Vision für die Ortsentwicklung hat. Das Füllen einzelner leerstehender Gebäude ist zu wenig und stößt an zu große Hürden. Ein Baugruppenprojekt im alten Ortskern ist ein Baustein von vielen in einer Ortsentwicklungsstrategie, die nicht nur vom Gemeinderat, sondern auch von der Bevölkerung mitgetragen werden soll.

Die Ergebnisse dieses Berichts legen nahe, dass derartige Projekte eine zukunftsweisende Alternative zur Ausweisung neuer Baugebiete am Ortsrand darstellen. Sie bieten Gemeinden die Möglichkeit, vorhandene Strukturen nachhaltig zu nutzen und an die Bedürfnisse ihrer

Bewohner*innen anzupassen. Für die praktische Umsetzung sind jedoch weitere Untersuchungen zu finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen erforderlich, die das Engagement aller beteiligten Akteure unterstützen.

Für bessere Umsetzungschancen braucht es:

- Bewusstseinsbildung in den Gemeinden zu den Vorteilen gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Bezug auf soziale und wirtschaftliche Aspekte des Zusammenlebens im Ortskern, um auch Personen aus der Region für diese Wohnform zu gewinnen.
- Konzepte für gemeindeeigenen Leerstand und bei geeigneten Objekten/Grundstücken Unterstützung für Baugruppen Projekte durch klaren politischen Willen in Form von bspw. Konzeptvergabe, Baurechtsverträgen, angepasste Projektzeiten usw.
- Bewusstseinsbildung für Eigentümer*innen über Auswirkungen des Leerstands - Wertverlust und Aufzeigen alternativer Nutzungsmöglichkeiten durch Vermietung, Verpachtung, Baurecht einräumen auch für Baugruppen
- Leerstandsmobilisierung durch gesetzliche Vorgaben (Leerstandsabgabe)
- Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte - durch Anpassung der Wohnbauförderung oder Förderungen für Konzeptentwicklung etc.

Obwohl die Umsetzung solcher Projekte gegenwärtig noch mit vielfältigen Herausforderungen verbunden ist, zeigen die gewonnenen Erkenntnisse, dass dieser Weg vielversprechend und richtungsweisend ist, um die Zukunft alter Ortskerne in Niederösterreich nachhaltig und lebendig für die Zukunft zu gestalten.

Abschnitt C Leitfaden

Empfehlungen

Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Abb. 24 Grundstücksbesichtigung in Frättingsdorf © Susanne Staller

Dieser Leitfaden basiert auf dem gleichnamigen Forschungsprojekt bei der NÖ Wohnbauforschung und soll all jenen eine Hilfestellung sein, die Leerstände bzw. ungenutzte Grundstücke in alten Ortskernen durch gemeinschaftliche Wohnprojekte neu beleben möchten.

Viele alte Ortskerne in Niederösterreich weisen Leerstände auf, Infrastruktur wie Geschäfte für den täglichen Bedarf und Gastronomie sind geschlossen, Straßenfreiräume sind oft wenig attraktiv, es fehlen Orte der Begegnung, die das Gemeinschaftsleben im Dorf fördern. Immer mehr Menschen aus Stadt und Land machen sich auf, neue gemeinschaftliche Wohnformen für sich und andere zu entdecken. Viele davon suchen die ländliche Umgebung um ihrem Wunsch nach Naturnähe, viel gemeinsamem Freiraum für unterschiedliche Aktivitäten, Gärtnern und Selbstversorgung, naturnahe Spielmöglichkeiten

für Kinder, etc. gerecht zu werden. Meist wird dazu ein Grundstück am Ortsrand einer bestehenden Ortschaft neu aufgeschlossen und nach den Bedürfnissen der Gruppe bebaut, die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur und Räumen ist jedoch selten.

Gern im Kern zielt darauf ab, beide beschriebenen Entwicklungen miteinander zu verknüpfen und Synergien zu nutzen. Die Nutzung von Vorteilen auf beiden Seiten fördert die Akzeptanz und Integration neuer Wohnformen und eröffnet neue Zukunftsperspektiven für das Leben im Dorf durch die Belebung des Ortszentrums durch neue Angebote und neue Menschen, die am Leben in Gemeinschaft interessiert sind. Wesentliche Potentiale der Verknüpfung sind: Qualitätsvolle Nachverdichtung in Ortszentren statt Erweiterung „auf der grünen Wiese“ und die Vernetzung der lokalen Bevölkerung mit Neuzugezogenen ab der Planungsphase, Nutzung der vorhandenen Aufschließung und des Gebäudebestandes.

Das Forschungsteam von Gern im Kern hat die Wege von 3 Baugruppen zum Gemeinschaftswohnprojekt in alten Ortskernen nachgezeichnet. Die Erfahrungen dieser Wege und von vielen weiteren Versuchen, Baugruppen in leerstehende Liegenschaften in niederösterreichischen Dörfern und Kleinstädten zu vermitteln, fließen in die folgenden Empfehlungen ein.

Den Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung hat die Regionalentwicklung Vorarlberg wie folgt zusammengefasst.

Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte haben viele Vorteile für die Gemeinschaft, die Nachbarschaft, das Quartier und die Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung.

Sozialer Mehrwert

- **Partizipativ** im Entwicklungsprozess und Betrieb
- Zusammenarbeit und Selbstorganisation von Menschen aus der Zivilgesellschaft mit hohem **ehrenamtlichem und gemeinwohlorientiertem Engagement**
- Offen für die **soziale Durchmischung** von Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Lebensform und Kultur sowie deren Lebenslagen und Bedürfnissen
- Bereitstellung **alternativer und bedarfsgerechter Wohnraumformate** mit vielfältigen **Wohnformen** und Raumtypologien
- **Leistbarer Wohnraum** für Personen und Haushalte mit niedrigem Einkommen
- **Hohe Wohnqualität bei niedrigeren Kosten** durch Kostenteilung bei Betrieb von Gemeinschaftsräumen, Außenflächen, Maschinen und Geräten
- **Vernetzung und gesellschaftliche Angebote** an Bewohner*innen, Vereine und Betriebe in der Nachbarschaft und Gemeinde

Wirtschaftlicher Mehrwert

- **Alternative Baufinanzierung** mit Mischung aus Eigenkapital, Direktkredit, Crowdfunding, Bankdarlehen und Förderungen
- **Solidarische Konzepte** für finanzschwache und bedürftige Personen, Haushalte und Familien
- Flexibilität der Bewohner*innen, den Wohnraumbedarf und die **Wohnungsgröße an den tatsächlichen Bedarf** anzupassen

Ökologischer Mehrwert

- Großes **Bewusstsein der Bewohnerschaft zu Nachhaltigkeitsthemen**, Shared Economy, sanfte Mobilität sowie Suffizienz und Effizienz
- **Geringer Flächenverbrauch** durch verdichtetes Bauen
- **Ressourcen- und Energieeinsparung** durch effiziente und kompakte Bauformen, Flächennutzung und den reduzierten Wohnflächenverbrauch pro Person

Abb.25 Quelle: Regionalentwicklung Vorarlberg, 2022, Seite 11

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im alten Ortskern kann von unterschiedlichen Akteur*innen begonnen werden. Seitens der Gemeinde oder eines Eigentümers/einer Eigentümerin, die eine Liegenschaft zur Verfügung stellt, seitens einer Baugruppe, die sich für eine freie Ortskernliegenschaft bewirbt, seitens lokaler Akteur*innen, die das Thema gemeinschaftliches Wohnen in der Region bekannt machen. Gelingen kann ein solches Projekt nur, wenn alle am gleichen Strang ziehen.

7. Empfehlungen

Der vorliegende Leitfaden gliedert sich in vier Bereiche: Empfehlungen für Baugruppen, Empfehlungen für Gemeinden, Empfehlungen für Eigentümer*innen und Tipps für Umsetzungsteams aus den drei vorher genannten Akteur*innen.

7.1 EMPFEHLUNGEN FÜR BAUGRUPPEN



Abb. 24 Ortserkundung mit Baugruppeninteressierten © Susanne Staller

Baugruppen profitieren von einer frühen Einbindung in das lokale Umfeld bereits während der Planungsphase. Synergien mit den gemeinschaftlichen Aktivitäten im Ort und der Aufbau guter Beziehungen zu lokalen Akteur*innen erleichtern nicht nur die Umsetzung des Projekts, sondern fördern auch ein lebendiges Zusammenleben. Die Nutzung von Räumen im Ortskern gemeinsam mit der Bevölkerung trägt wesentlich zu einer positiven Integration und einer Belebung des sozialen Gefüges bei.

Voraussetzungen

Ein erfolgreiches Baugruppenprojekt beginnt mit einer engagierten Kerngruppe und einer klaren Vision. Diese sollte sich mit wesentlichen Fragen beschäftigen: Wie groß soll die Gruppe sein? Wie soll sie zusammengesetzt sein? Welche Anforderungen gibt es an den Standort, und welche Organisations- und Finanzierungsmodelle könnten passen?

Für eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Themen sowie praktische Tipps zur Visionsentwicklung, Gemeinschaftsbildung, Organisationsform und Finanzierung wird das Praxishandbuch „Leben in Gemeinschaft“ (Feldmann, Heinz 2022) empfohlen.

Kerngruppe und Gruppengröße

Eine Gründungsgruppe von mindestens 3 bis 4 Personen sollte zu Beginn eine klare Vision ihres Wohnprojekts entwickeln. Je genauer Vorstellungen und Einflussfaktoren abgestimmt sind, desto leichter lassen sich sowohl ein geeigneter Ort als auch passende weitere Baugruppenmitglieder finden.

Baugruppen können sich unabhängig von ihrer Größe im Ortskern oder Ortsverband ansiedeln. Größere Projekte finden jedoch in größeren Ortschaften oft höhere Akzeptanz. Daher ist es wichtig, die geplante Größe frühzeitig und offen zu kommunizieren, um Konflikte bei der Planung und Genehmigung zu vermeiden.

Gemeinsame Vision

Eine überzeugende Vision sollte eine klare Vorstellung von den Vorteilen des Wohnens im Ortskern umfassen – insbesondere von den geplanten Synergien mit der Ortsbevölkerung und den bestehenden Angeboten vor Ort. Wesentliche Aspekte wie die Standortqualitäten (z. B. Verkehrsanbindung, Infrastruktur, Grundstücksgröße, Alt- oder Neubau), die gewünschte Gruppenzusammensetzung (Personenanzahl und Altersstruktur) sowie die Integration in das lokale Umfeld (z. B. Angebot und Nachfrage innerhalb des Ortes) sollten eindeutig und präzise formuliert werden.

Gleichwohl sollte die Vision Raum für Flexibilität bieten und nicht zu starr gefasst sein, um notwendige Kompromisse mit den Gegebenheiten des Ortskerns nicht von vornherein auszuschließen. Insbesondere bei Projekten im Bestand erfordert das Umgestalten alter Strukturen Inspiration und Anpassungsfähigkeit, damit das Vorhaben erfolgreich umgesetzt werden kann.

Eine professionelle Begleitung während der Visionsfindung kann zudem wertvolle Hilfestellung leisten und helfen, die unterschiedlichen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Gruppe aufeinander abzustimmen.

Der in der Studie entwickelte Fragebogen für Baugruppeninteressierte (siehe Anhang) kann als Hilfestellung für die Klärung der wichtigsten Fragen zum Start des Prozesses dienen.

Organisationsform

Die Klärung der Organisationsform ist ein entscheidender Schritt, um ein klares und professionelles Auftreten gegenüber der Gemeinde, möglichen Eigentümer*innen und auch im Hinblick auf Finanzierungsmodelle zu gewährleisten. Idealerweise existiert bereits eine juristische Struktur, wie etwa ein Verein oder eine Genossenschaft, die als Ansprechpartner*in gegenüber den beteiligten Parteien agieren kann.

Von ebenso großer Bedeutung ist die frühzeitige Einigung auf eine Methode der Entscheidungsfindung innerhalb der Gruppe, etwa das soziokratische Modell (vgl. Strauch 2022). Eine transparente und strukturierte Entscheidungsfindung ermöglicht es, Vorhaben und Vereinbarungen gegenüber Gemeinden oder Eigentümer*innen klar und einheitlich zu vertreten. So entsteht eine solide Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung des Projektes.

Finanzierungsmöglichkeiten

Ein frühzeitiges Auseinandersetzen mit den möglichen Finanzierungsformen ist von zentraler Bedeutung. Eigenmittel, Bankkredite, Direktdarlehen oder auch Vermögenspools sind mögliche Optionen, die sorgfältig geprüft werden sollten. Eine klare Übersicht über die finanziellen Möglichkeiten der Gruppe schafft Transparenz und Verlässlichkeit – sowohl gegenüber den Eigentümer*innen des Grundstücks als auch gegenüber potenziellen weiteren Baugruppenmitgliedern.

Für größere Projekte kann es von Vorteil sein, einen Bauträger – etwa in Form einer Baugenossenschaft – einzubinden. Solch eine Kooperation kann nicht nur die Finanzierung erleichtern, sondern auch wertvolle Expertise und Unterstützung in die Planung und Umsetzung des Projekts einbringen.

Standortsuche

Die Suche nach einem geeigneten Standort für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bietet verschiedene Ansatzpunkte, die idealerweise parallel verfolgt werden sollten, um die Chancen auf Erfolg zu erhöhen.

1. Immobilienplattformen und Makler*innen

Der klassische Weg über Immobilienplattformen oder Makler kann zwar schnelle Ergebnisse liefern, hat jedoch den Nachteil, dass häufig konkurrierende Interessent*innen vorhanden sind und Verkäufer*innen schnelle Vertragsabschlüsse bevorzugen. Dies erschwert das Aushandeln von Bedingungen, die den Bedürfnissen einer Baugruppe entsprechen.

2. Ansprache lokal Kundiger

Ein vielversprechender Ansatz ist die direkte Ansprache von lokal Kundigen, die ein Interesse an der Belebung des Ortskerns und an der Vermittlung von Leerständen haben. Regionalmanager*innen (wie von KLAR- oder Kleinregionen-Initiativen) können oft Zugang zu Immobilien ermöglichen, die nicht öffentlich am Markt angeboten werden.

3. Kooperation mit Gemeinden

Die direkte Kontaktaufnahme mit Gemeinden und das Vorstellen der Gruppe sowie des Konzeptes für das gemeinschaftliche Wohnprojekt kann ebenfalls zielführend sein. Gemeinden, die von der Synergie zwischen Baugruppenprojekten und der Ortskernbelebung profitieren möchten, können nicht nur als Vermittler auftreten, sondern erleichtern auch die lokale Einbindung. Zudem eröffnen sie Möglichkeiten, die Bebauung optimal an die örtlichen Vorgaben und Gegebenheiten anzupassen.

4. Persönliches Erkunden von Orten

Eine weitere Option ist das gezielte Erkunden geeigneter Orte, die auf Grundlage der in der Visionssuche definierten Parameter ausgewählt wurden. Kriterien wie die Entfernung zur nächsten Stadt, die Landschaftsform oder die vorhandene Infrastruktur können dabei als Leitfaden dienen. Vor Ort lassen sich Leerstände oder geeignete Grundstücke direkt ausfindig machen. Wird ein passendes Objekt entdeckt, können Informationen über Eigentümerinnen oft durch Anrainerinnen oder die Gemeinde eingeholt werden. Der direkte Kontakt zu den Eigentümer*innen eröffnet anschließend die Möglichkeit, gezielt über eine mögliche Nutzung oder einen Kauf zu verhandeln.

Integration in den Ort

Nach der Wahl eines geeigneten Standortes sollte möglichst frühzeitig der Kontakt zur Gemeinde gesucht werden, um wichtige Fragen wie Bebauungsmöglichkeiten, bestehende Infrastruktur und Werbemöglichkeiten zu klären. Eine enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde erleichtert nicht nur die Planung, sondern trägt maßgeblich zur lokalen Akzeptanz des Projekts bei.

Auch die schrittweise Einbindung der Ortsbevölkerung ist ein zentraler Bestandteil der Integration. Persönliche Gespräche mit Nachbar*innen, Infostände oder die Teilnahme an lokalen Veranstaltungen bieten erste Gelegenheiten, Vertrauen aufzubauen und sich in die bestehende Gemeinschaft einzufügen. Zudem kann die aktive Beteiligung am Vereinsleben vor Ort den Austausch fördern und Berührungsängste abbauen.

Eine frühzeitige und zielgerichtete Kooperation mit der Gemeinde sowie eine aktive Vernetzung mit der Ortsbevölkerung legen die Grundlage für eine erfolgreiche Integration des Projekts in den Ort und schaffen Möglichkeiten für eine nachhaltige Zusammenarbeit.

7.2 EMPFEHLUNGEN FÜR GEMEINDEN



Abb. 27 Alte Schule in Velm Götzendorf © Werner Rabl

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bieten Gemeinden mit großen Leerständen eine vielversprechende Möglichkeit, ihre alten Ortskerne zu beleben. Um solche Vorhaben erfolgreich zu gestalten, sind verschiedene Voraussetzungen und Schritte zu beachten.

Voraussetzungen

Der erste Schritt für Gemeinden besteht darin, sich des Ausmaßes des vorhandenen Leerstandes bewusst zu werden. Dies erfordert nicht nur eine gründliche Leerstandserhebung, etwa durch statistische Quellen (Gebäuderegister, Stromverbrauchsdaten) oder durch systematische Vor-Ort-Erhebungen, sondern auch die Unterstützung des Gemeinde- oder Stadtrats. Ein Mehrheitsbeschluss zur ernsthaften Auseinandersetzung mit dem Thema und die Bereitstellung entsprechender Ressourcen (Personal und Mittel) bilden die Grundlage für weitere Maßnahmen. Im Optimalfall ist die Idee eines Baugruppen-Projektes im Ortskern Teil eines Ortsentwicklungsprozesses, der umfassende Maßnahmen zur Leerstandsmobilisierung vorsieht und in der Gemeinde größtmöglich unterstützt wird.

Anforderungen an die Liegenschaften

- **Grundstücksgröße:** Grundstücke sollten mindestens 3.000 m² umfassen. Zusätzliche Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen, wie Gemüseanbau, sind wünschenswert.

- **Gebäudekapazitäten:**
 - In kleineren Gemeinden sollten Gebäude Platz für mindestens 8 Wohneinheiten bieten (ca. 700 m² Nutzfläche).
 - In mittleren Gemeinden sind Projekte mit 12 Wohneinheiten und einer Fläche ab ca. 1.000 m² Nutzfläche empfehlenswert.
 - In städtischen Regionen können größere Projekte mit höherer Wohnungsanzahl realisiert werden.
- **Flexibilität beim Flächenbedarf:** Der benötigte Platz muss nicht auf einem einzigen Gebäude oder Grundstück liegen. Mehrere Liegenschaften in fußläufiger Nähe können gemeinsam den Flächenbedarf erfüllen.

Anforderungen an Lage und Infrastruktur

- **Infrastruktur:** Eine gute Erreichbarkeit von Nahversorgungsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und kulturellen Angeboten ist essentiell.
- **Mobilität:** Gemeinden ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr sollten alternative Mobilitätskonzepte entwickeln.
- **Ergänzende Faktoren:**
 - Naherholungsgebiete und landschaftlich interessante Gebiete können das Interesse von Baugruppen steigern.
 - Schnelles Internet ist für viele Baugruppen, z. B. für Home-Office-Nutzung, ein entscheidendes Kriterium.
- **Gemeinsame Infrastrukturverbesserung:** Baugruppen können durch Eigeninitiative zur Verbesserung fehlender Infrastruktur beitragen, z. B. durch die Einrichtung von Foodcoops, Gemeinschaftsküchen oder anderen gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen. Diese Maßnahmen können eine Win-win-Situation schaffen, von der sowohl die Baugruppe als auch die Ortsbevölkerung profitieren.

Unterstützende Angebote seitens der Gemeinde

- **Zentrale Ansprechperson:** Eine feste Ansprechperson innerhalb der Gemeinde, die als direkte Verbindung für die Baugruppe fungiert.
- **Informationsmaterial:** Bereitstellung eines Infofolders beispielsweise, der die Angebote der Gemeinde sowie deren Erwartungen an die Baugruppe übersichtlich darstellt.
- **Proaktive Kommunikation:** Unterstützung bei der Kontaktaufnahme zu potenziellen privaten Grundstückseigentümer*innen oder bei der Koordination zwischen verschiedenen Interessensgruppen.

Liegenschaften in Gemeindebesitz

Oftmals gibt es leerstehende Gebäude wie Ehemalige Schulen, Kindergärten etc. in Gemeindebesitz, die für ein Baugruppenprojekt in Frage kommen.

1. **Eigenbedarf prüfen:** Vor einer möglichen Vergabe von gemeindeeigenem Leerstand an Baugruppen sollte der Eigenbedarf der Gemeinde geklärt werden. Gebäude und Flächen, die für eigene Vorhaben benötigt werden könnten, sollten berücksichtigt werden, um spätere Engpässe zu vermeiden.
2. **Projekte zur Ortskernbelebung fördern:** Für Leerstände, die nicht im Eigenbedarf benötigt werden, können Baugruppenprojekte eine wertvolle Chance darstellen. Diese Projekte schaffen Synergien zwischen der Baugruppe und der Gemeinde und tragen zur Belebung des Ortskerns bei. Damit eine solche Nutzung erfolgreich umgesetzt werden kann, ist ein Mehrheitsbeschluss im Gemeinde- oder Stadtrat ratsam, der eine langfristige Unterstützung seitens der Gemeinde gewährleistet.
3. **Anpassung von Vergabebedingungen:** z. B. Konzeptvergabe statt Höchstgebot, um Baugruppen die Teilnahme am Vergabeprozess zu erleichtern. Vergabe von gemeindeeigenen Gebäuden oder Grundstücken auf Basis von Baurecht, sodass die Liegenschaft im Gemeindebesitz bleibt und Baugruppen eine finanziell tragbare Grundlage geboten wird. Dies ermöglicht es der Gemeinde, langfristig flexibel zu bleiben.

Liegenschaften in Privateigentum

Die meisten Leerstände sind in Privatbesitz und für die Vergabe meist nicht verfügbar. Hier kann die Gemeinde bei der Mobilisierung unterstützen.

- Bewusstseinsbildung zu den negativen Folgen der Hortung von Bauland und leerstehenden Wohngebäuden ist eine Grundvoraussetzung. Dazu können gemeinsam mit der Regionalentwicklung und interessierten Nachbargemeinden Veranstaltungen mit Fachleuten, Filmpräsentationen oder Exkursionen zu Vorzeigeprojekten durchgeführt werden.
- Die Kontaktvermittlung zwischen privaten Eigentümer*innen und Baugruppen erleichtert das Kennenlernen und Abbauen von Vorurteilen.
- Informationen über Fördermöglichkeiten.

7.3 EMPFEHLUNGEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER*INNEN



Abb. 28 potentieller Standort für ein Wohnprojekt im Ortskern © Werner Rabl

Auch private Eigentümer*innen können von gemeinschaftlichen Wohnprojekten auf vielfältige Weise profitieren. Ein Baugruppenprojekt nutzt vorhandene Flächen effizienter als Einfamilienhäuser und bringt mehr Menschen in den Ort, wodurch sowohl der soziale Zusammenhalt als auch der wirtschaftliche Kreislauf gestärkt werden. Darüber hinaus setzen solche Projekte wichtige Impulse für die Belebung des Ortskerns.

Besonders spürbar sind die positiven Effekte, wenn die Eigentümer*innen selbst in der Gemeinde leben oder sogar Teil der Baugruppe werden. In diesem Fall können sie die Vorteile eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts direkt miterleben und aktiv an dessen Gestaltung und Synergien teilnehmen.

Eigentümer*innen, die selbst Teil der Baugruppe sein möchten

Für Eigentümer*innen, die aktiv in einer Baugruppe mitwirken möchten, gibt es einige zentrale Empfehlungen:

- **Vision entwickeln:** Es ist hilfreich, sich ein Bild davon zu machen, wie das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt konkret aussehen könnte. Eine klare Vision erleichtert sowohl den Gruppenprozess als auch die Planung.
- **Vorrechte loslassen:** Um als gleichwertiges Mitglied der Gruppe akzeptiert zu werden, ist es wichtig, persönliche Vorrechte als Eigentümer*in zugunsten des Mehrwerts für die gesamte Gruppe aufzugeben. Eine klare finanzielle Ablöse kann den Übergang erleichtern und für klare Verhältnisse sorgen.

- **Erste Ansprüche klären:** Mit Hilfe eines Fragebogens (z. B. für Baugruppeninteressierte, siehe Anhang) können Eigentümer*innen ihre eigenen Wünsche und Bedürfnisse reflektieren und eine erste Vision entwickeln, die jedoch Spielraum für neu hinzukommende Mitglieder lässt.
- **Idee präsentieren:** Die Vorstellung des Projekts bei der Gemeinde und in der lokalen Bevölkerung ist ein zentraler Schritt zur Gewinnung von Unterstützer*innen. Dies erleichtert nicht nur die Umsetzung, sondern schafft auch Akzeptanz innerhalb der Gemeinde.
- **Mitstreiter*innen finden:** Interessierte Personen können über einschlägige Plattformen wie die „Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen“ (<https://www.inigbw.org/>) kontaktiert werden. Besonders vorteilhaft ist es, zusätzlich Mitstreiter*innen aus der Region zu gewinnen, da dies die lokale Akzeptanz weiter erhöht.

Eigentümer*innen, die ihre Liegenschaft beleben wollen

Für Eigentümer*innen, die nicht Teil der Baugruppe werden möchten, aber Interesse an der Belegung ihrer Liegenschaft haben, bieten sich folgende Schritte an:

- **Vision entwickeln:** Eine Vorstellung über die zukünftige Nutzung der Liegenschaft ist hilfreich für einen guten Weitergabeprozess. Die Vision sollte aber nicht zu starr sein, um den Interessierten noch Spielräume für neue Ideen zu lassen. Folgende Fragen helfen zur Konkretisierung der Vision:
 - Was soll auf dem Grundstück entstehen? Was keinesfalls?
 - Was soll erhalten bleiben, und was darf oder soll weichen?
 - Was braucht die Gemeinde, und wie kann das Projekt einen Beitrag dazu leisten?
- **Rechtliche Übergabemöglichkeiten prüfen:** Es ist ratsam, die verschiedenen rechtlichen Optionen zu prüfen, wie z. B. Verkauf, Pacht, Miete oder die Vergabe im Baurecht. Jede dieser Möglichkeiten hat unterschiedliche Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit der Baugruppe und die zukünftige Nutzung der Liegenschaft.

7.4 EMPFEHLUNGEN FÜR UMSETZUNGSTEAMS (Gemeinde, Eigentümer*in, Baugruppe)

Eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Eigentümer*innen und Baugruppen ist entscheidend, um ein Projekt erfolgreich umzusetzen. Folgende Aspekte sind hierfür zentral:

1. Gemeinsame Vision

Die frühzeitige Entwicklung einer gemeinsamen Vision durch alle Beteiligten, idealerweise moderiert durch externe Fachpersonen, fördert Einigkeit und Zielklarheit.

2. Unterstützung durch alle Akteur*innen

- Eigentümer*innen sollten einen ausreichenden Zeitraum für die Gruppenbildung, Planung sowie die Finanzierung bereitstellen.
- Gemeinden können durch klare Beschlüsse, Unterstützung bei Bebaubarkeit und Bauverfahren sowie durch Infrastrukturmaßnahmen zur Förderung des Projekts beitragen.
- Baugruppen sollten sich aktiv in die lokale Gemeinschaft integrieren, beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Feste oder die Teilnahme am Vereinsleben.

3. Klare Kommunikation und Informationsfluss

Ein transparenter und offener Austausch zwischen allen Beteiligten ist essenziell, um Missverständnisse zu vermeiden und das Vertrauen zu stärken.

4. Bewusste Förderung und Flexibilität

- Die Gemeinde könnte Veranstaltungsräume, Plattformen für Öffentlichkeitsarbeit und langfristige Zeiträume für die Projektentwicklung bereitstellen.
- Konzeptvergaben sollten bevorzugt werden, bei denen das beste Nutzungskonzept statt des höchsten Kaufpreises entscheidend ist.
- Die Berücksichtigung gemeinschaftlicher Ansätze in Förderprogrammen kann ebenfalls einen positiven Beitrag leisten.

Zusammenfassung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte haben das Potenzial, alte Ortskerne zu beleben und nachhaltige, soziale Synergien zwischen neuen Bewohner*innen und der bestehenden Bevölkerung zu schaffen. Die Öffnung von Gemeinschaftsräumen, die Integration von Baugruppen in das Vereins- und Gemeindeleben sowie innovative Nutzungskonzepte für Leerstände bieten vielfältige Vorteile für die Gemeinde.

Wesentlich für den Erfolg solcher Projekte sind:

- Eine bewusste Planung und Zusammenarbeit zwischen Gemeinde, Eigentümer*innen und Baugruppen.
- Die Entwicklung gemeinsamer Visionen und Ziele.
- Die Anpassung der Rahmenbedingungen durch Förderungen.
- Transparente Vergabeverfahren und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Auch wenn der Weg mit Herausforderungen verbunden ist, überwiegen die positiven Auswirkungen auf die soziale, wirtschaftliche und räumliche Entwicklung des Ortes. Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen einen wichtigen Schritt in Richtung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Ortsentwicklung dar.

Zum Weiterlesen:

Feldmann, Heinz (2022): **Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft**, oekom Verlag

Leutgöb, Johanna; Weiser, Constance (2025): Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Eine Chance für Gemeinden. Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen
<https://doi.org/10.34726/9659>

Regionalentwicklung Vorarlberg eGen. Alberschwende.(2022): **Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Ein Leitfaden für Gemeinden**. Handlungsanleitung und Entscheidungsgrundlagen im Kontext einer nachhaltigen Lebensraumgestaltung und Raumentwicklung in Vorarlberg

Weiser, Constance (2023): **Seite an Seite – So funktionieren gemeinschaftliche Wohnprojekte, Baugruppen und Co-Housing-Projekte**, Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion, https://www.noegestalten.at/epaper/ausgabe_178/#2 (letzter Zugriff 24.06.2025)

8. Literatur und Quellen:

Aydt, Ralf (2023): Modell Nachbarschaften, Vom Einfamilienhaus zur sozial-ökologischen Siedlung – eine Utopie?. oekom. München.

Eichenauer Eva, Sütterlin Sabine, Sixtus Frederick, Hinz Catherina (2023): Neu im Dorf - Wie der Zuzug das Leben auf dem Land verändert, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung

Feldmann, Heinz (2022): Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft, oekom Verlag

Gruber Roland (2022): Neue Wohnformen als Mittel gegen Leerstand.

<https://www.kommunalnet.at/2022/12/05/neue-wohnformen-als-mittel-gegen-leerstand/> (letzter Zugriff 3.7.2025)

Kammer der ZiviltechnikerInnen | ArchitektInnen und IngenieurInnen Arch+Ing (Hg.) 2024: Klima, Boden & Gesellschaft Kippunkte für eine nachhaltige Zukunft – Positionen zum verantwortungsvollen Planen und Gestalten

https://www.arching.at/fileadmin/user_upload/redakteure/Nachhaltigkeit/BKZT_Positionspapier_Klima-Boden-Gesellschaft.pdf (letzter Zugriff 3.7.2025)

Leutgöb, Johanna; Weiser, Constance (2025): Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Eine Chance für Gemeinden. Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

<https://doi.org/10.34726/9659> (letzter Zugriff 3.7.2025)

Leutgöb, Johanna; Weiser, Constance (2022): Klimafreundlich mobil im Wohnbau, Leitfaden für das Gelingen von zukunftsfähigen Mobilitätsmaßnahmen und Shared-Mobility. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK). Wien.

Löw, Martina (2015): Stadtsoziologie. VS Verlag für Sozialwissenschaften

Nonconform (2022): Velm-Götzendorf 2035, Werkstattprotokoll & Zukunftsleitbild, Ideenwerkstatt März & Mai 2022

Projektzeitung zum Entwicklungskonzept, Stadtquartier Nord, Mai 2024

https://mona.jetzt/wp-content/uploads/2024/07/BadVoelsau_Perlenkette-Vision_2024.05.22.pdf (letzter Zugriff 3.7.2025)

Regionalentwicklung Vorarlberg eGen. Alberschwende. (2022): Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Ein Leitfaden für Gemeinden. Handlungsanleitung und Entscheidungsgrundlagen im Kontext einer nachhaltigen Lebensraumgestaltung und Raumentwicklung in Vorarlberg

Regionalentwicklungsverein Kleinregion Südliches Weinviertel (2023), Positionspapier Leerstand und Baulandmobilisierung https://weinviertel-sued.at/Positionspapier_zum_Thema_Baulandmobilisierung_und_Leerstandsmanagement (letzter Zugriff 24.06.2025)

Reiberger Barbara, Calas David, die Textilers - Arbeit, Kultur und Urlaub OG (Hg.), (2025): Textiles Erbe / Aktive Zukunft, Hirschbach

Strauch Barbara 2022: Soziokratie Organisationsstrukturen zur Stärkung von Beteiligung und Mitverantwortung des Einzelnen in Unternehmen, Politik und Gesellschaft, München

Weber, Amann, Mundt (2019): Praxisempfehlungen zum Gemeinschaftsorientierten Wohnen. Projektbericht (Neunkirchen/Wien, im Auftrag des Landes Niederösterreich)

Weiser, Constance (2023): Seite an Seite – So funktionieren gemeinschaftliche Wohnprojekte, Baugruppen und Co-Housing-Projekte, Amt der NÖ Landesregierung – Gruppe Baudirektion, https://www.noe-gestalten.at/epaper/ausgabe_178/#2 (letzter Zugriff 24.06.2025)

Weitere Quellen:

Peter Schöffthaler beim Infoabend von BRAINSTORM Real & Consulting GmbH zu Verwertungsmöglichkeiten von Immobilien am Donnerstag, den 16.02.23 im Landgasthaus Demel in Schönkirchen-Reyersdorf

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen inigbw <https://www.inigbw.org/> (letzter Zugriff 3.7.2025)

Baugruppe MONA21 <https://mona.jetzt/> (letzter Zugriff 3.7.2025)

Baugruppe Wohnstrudel <https://www.wohnstrudel.org/> (letzter Zugriff 3.7.2025)

Habitat Modell: <https://habitat.servus.at> (letzter Zugriff 3.7.2025)

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1 Grundstücksbesichtigung Frättingsdorf © Susanne Staller	0
Abb. 2 Wohnprojekt Pomali © Susanne Staller	6
Abb. 3 Wohnprojekt Hasendorf © Werner Rabl	6
Abb. 4 Wohnprojekt Auenweide © Susanne Staller	6
Abb. 5 Wohnprojekt B.R.O.T Pressbaum © Werner Rabl	6
Abb. 6 Einladung für Zoom Treffen © Gern im Kern	10
Abb. 7 Baugruppenworkshop in Frättingsdorf © Gern im Kern	12
Abb. 8 Präsentation b. Ortsentwicklungsprozess in Velm Götzendorf © Manfred Strobl	16
Abb. 9 Einladung zum Infotreffen - Vorstellung neuer Orte © Gern im Kern	19
Abb. 10 Innenhof Hofgemeinschaft Baumgarten – „Hofcafé“ © Werner Rabl	23
Abb. 11 Lage von Baumgarten am Wagram Quelle: Google Maps, © 2025 Google	24
Abb. 12 Flächennutzungskonzept Hofgemeinschaft Baumgarten © Werner Rabl	28
Abb. 13 Freiraumkonzept für die Hofgemeinschaft Baumgarten © Susanne Staller	29
Abb. 14 Beteiligungsstation Hoffest in Baumgarten am Wagram © Werner Rabl	31
Abb. 15 Interview bei Wohnstrudel - Schönau an der Triesting © Gern im Kern	34
Abb. 16 Lage von Schönau an der Triesting Quelle: Google Maps, © 2025 Google	35
Abb. 17 Baugruppe Wohnstrudel © Fabian Weiss	36
Abb. 18 Phasenplan Gebäudenutzung © Wohnprojekt Wohnstrudl	39
Abb. 18 Nutzungsaufteilung Freiraum bis 2026 © Wohnprojekt Wohnstrudl	40
Abb. 20 Kammgarnareal in Bad Vöslau - Wohnprojekt Mona21 © Werner Rabl	41
Abb. 21 Lage von Bad Vöslau ©Google Maps	42
Abb. 22 durchgrünte Bad Vöslauer Quartiersperlen. Quelle: Projektzeitung zum Entwicklungskonzept, Stadtquartier Nord, Mai 2024	43
Abb. 23 Quelle: Projektzeitung z. Entwicklungskonzept, Stadtquartier Nord, Mai 2024	46
Abb. 24 Grundstücksbesichtigung in Frättingsdorf © Susanne Staller	60
Abb. 25 Regionalentwicklung Vorarlberg, 2022, Seite 11	62
Abb. 26 Ortserkundung mit Baugruppeninteressierten © Susanne Staller	63
Abb. 27 Alte Schule in Velm Götzendorf © Werner Rabl	67
Abb. 28 potentieller Standort für ein Wohnprojekt im Ortskern © Werner Rabl	70

9. Anhang

9.1. Gesprächsleitfaden Ortserhebung

9.2 Fragebogen Baugruppeninteressierte

9.3 Plakate Ortserhebung

8.1 Gesprächsleitfaden Ortserhebung

Das Ortszentrum und die Umgebung der Liegenschaften

- Was ist Ihre Vision für den Ort/das Ortszentrum?
- Was sind die Vorzüge des Ortes/ der konkreten Liegenschaft?
- Was wurde bisher zur Ortskernbelebung unternommen (Learnings, Gute Beispiele)?
Gibt es Unterlagen und Daten zum Thema? (Leerstandserhebung, vorhandene Infrastruktur, Bevölkerungsentwicklung, bisherige Leerstandsaktivierung, etc.)
- Gibt es Bauvorhaben/Planungen/Strategien für das Ortszentrum bzw. die Umgebung der Liegenschaft, Örtliches Entwicklungskonzept, etc.?
- Wie sind die Rahmenbedingungen bez. Infrastruktur für Neuzuziehende?
(Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Kultur und Freizeit?)
- Welche Gemeinschaftsaktivitäten gibt es im Ort? (Vereinsleben, Miteinander, Initiativen, ...) Gibt es Anlässe (wie Fest, Markt), wo wir die Ortsbevölkerung gut erreichen können?
- Was wird von dem Forschungsprojekt erwartet?
- Gibt es Wohnbauinteressierte (Personen) bzw. Anfragen diesbezüglich? Wie könnten wir Interessierte erreichen? (Newsletter, Gemeinde, Anschlagtafel, etc.)

Grundstück und Bestandsgebäude

- Räumliches (Größe, Lage, Nutzung, Geschichte, Eigentümer, Nachbarn...) Unterlagen und Pläne?
- Rechtliche Nutzungsmöglichkeiten (Bebauungsplan, Widmung, Denkmalschutz, ...)
- Vertragliche Rahmenbedingungen (Kauf, Pacht, Baurecht, etc.)
- Gibt es weitere Liegenschaften oder Objekte, die für unser Projekt interessant sind?

Was fehlt im Ort? Gewünschte Ergänzungen im Gemeinschaftsleben/Sharingbereich?

- Für das Gemeinschaftsleben (Gemeinschaftsräume innen/außen, kulturelle Angebote, ...)
- Infrastruktur (Kinderbetreuung, Bildungsangebot, Einkaufsmöglichkeit z.B.: Dorfladen, Foodcoop, Gastro, Mobilitätsangebote wie Carsharing/E-Bikesharing, ...)
- Dienstleistungen, Handwerk - Coworkingräume

8.2 Fragebogen Baugruppeninteressierte Gern im Kern - Forschungsprojekt im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung

Kontakt gernimkern@gmail.com

Liebe*r Baugruppen Interessierte*r

Mit deinen Antworten hilfst du uns, dich besser mit anderen Baugruppeninteressierten zu vernetzen, einen guten Ort für dein Vorhaben zu finden und unseren Beitrag für das Gelingen deines Wunschprojektes zu optimieren.

Wir werden deine Daten und Angaben nur für den internen Gebrauch im Forschungsprojekt verwenden und nicht an Dritte weitergeben. Inhalte werden im Forschungsbericht nur anonymisiert wiedergegeben.

Name:

Geschlecht:

Alter:

Suchst du allein oder gemeinsam mit andern, wenn ja mit wem?

Wie und wo wohnst du im Moment?

Was sind deine Erfahrungen mit gemeinsamem Wohnen / gemeinschaftlichen Projekten?

Warum interessierst du dich für ein Gemeinschaftswohnprojekt? Was ist deine Vision?

Welche Vorteile erwartest du dir von einem Gemeinschaftswohnprojekt?

Was soll über das Wohnen hinaus möglich sein, bzw. dich ggf. mit den anderen verbinden?
(gemeinsame Aktivitäten / Angebote für die Umgebung / sonstiges)

Was wünschst du dir für eine zukünftige Wohnsituation im Spannungsfeld der Begriffspaare:
Mach ein Kreuz, wo es für dich am besten passt:

Natur.....Urbanität
Dorf.....Stadt
Im Zentrum.....am Rand
Rückzug.....Gemeinschaft
Vielfalt.....Gleichgesinnte

Wenn du die Wahl hättest, wann würdest du gerne ein- / umziehen?

Wieviel Platz brauchst du für dich / als Paar / Familie und wofür? (Wohnraum, Außenraum - bedenke dabei, dass es nur um den wirklich privaten Bereich geht, da in gemeinschaftlich geteilten Räumen viele Funktionen angeboten werden können, die du ja nicht für dich alleine brauchst):

Welche gemeinschaftlichen Räume hättest du gerne (zum Feiern / für Gäste / Werkeln / etc.)?

Was soll der gemeinsame Freiraum/Garten leisten? Wofür soll es Platz geben?

Wie ist das optimale Verhältnis

...zwischen deinen privaten Wohnräumen und gemeinsam genutzten Innenräumen?

..... :

....zwischen deinem privatem Außenraum und gemeinsam genutzten Freiflächen?

..... :

Welche Wohnform/Gebäudeform wünschst du dir (Modul- oder Reihenhäuser, Bauernhof, Mehrgeschoßiges Wohnhaus, WG oder Einzelhaushalte, Bestandsgebäude oder Neubau?)

Willst du dort nur wohnen oder auch arbeiten? Wenn ja, welche Arbeitsräume wünschst du dir und für welche Tätigkeiten?

Wie groß soll deine ideale Gemeinschaft sein? (Anzahl der Personen)

Welche Alterszusammensetzung soll die Gruppe haben?

Welche Organisationsform/Rechtsform wünschst du dir für die Gruppe?

Wie intensiv soll das Gemeinschaftsleben sein?

Was willst du mit den anderen teilen?

Was willst du keinesfalls teilen?

Was willst du in die Gemeinschaft einbringen? Welche Talente bringst du mit?

Was sind deine Schwächen in Bezug auf das Gemeinschaftsleben?

Wieviel Zeit willst du regelmäßig in das Gemeinschaftsleben investieren?

Was soll der Ort/die Umgebung können? (Verkehr, Infrastruktur, Bildung, Erholung, Arbeitsmöglichkeiten, ländlich/urban, hügelig/eben ...) Reihung nach Priorität!

Was willst/kannst du im Ort einbringen? Was soll die Baugruppe/Gemeinschaft mit der Ortsbevölkerung teilen? Welche Angebote für die Ortsbevölkerung glaubst du soll die Baugruppe setzen (räumlich/inhaltlich)? Welchen Mehrwert bringt deine Baugruppe im Idealfall sonst noch für den Grundstückseigentümer, die Gemeinde, die Ortsbevölkerung?

Wie intensiv willst du dich an der Projektentwicklung beteiligen? Wieviel Zeit für Abstimmungstreffen / Organisation / sonstige Unterstützung kannst du einbringen (monatlich / pro Woche)? Welche Fähigkeiten kannst du hier einbringen?

Welche finanziellen Möglichkeiten hast du in welcher Höhe? (Eigenmittel, Kredit, monatlicher Beitrag)

Was sind deine Bedenken/Befürchtungen in Bezug auf die Umsetzung eines Gemeinschaftswohnprojektes?

Welche Unterstützungsmöglichkeiten im Projekt wünschst du dir von Gern im Kern? (Vermittlung Liegenschaft, Unterstützung / Begleitung / Moderation der Gemeinschaftsbildung / bei der inhaltlichen Profilierung, Input zu Methoden des Miteinanders / Organisation / Entscheidungsfindung / Rechtsform / Finanzierungsvarianten, räumlicher Konzeption etc.)

Willst du uns noch irgendetwas etwas sagen?

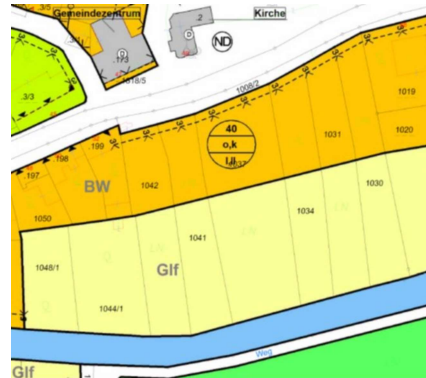
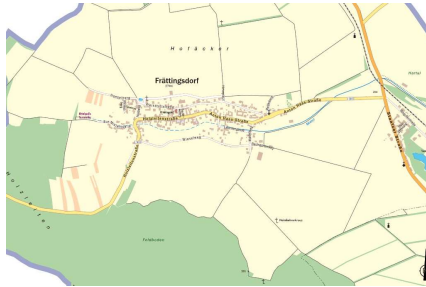
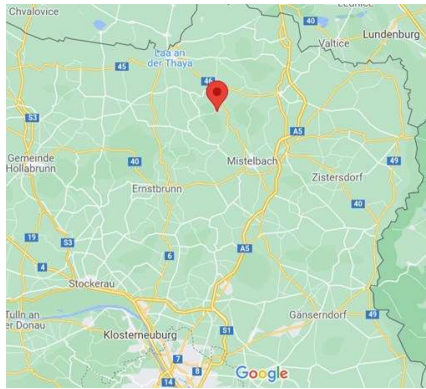
Welcher der 3 konkreten Orte würde dich interessieren? Bitte gib deine 1. und ggf. 2. und 3. Wahl an:

Frättingsdorf: __. Wahl Korneuburg: __. Wahl Velm-Götzendorf: __. Wahl

Vielen Dank für deine Mithilfe!

Werner Rabl und Susanne Staller

Frättingsdorf



LAGE und ERREICHBARKEIT

Bezirk Mistelbach

Gemeinde Mistelbach

Km nördlich von Wien

S2 direkter Schnellbahnanschluss nach Wien

A5 Nordautobahnanschluss

BEVÖLKERUNG und INFRASTRUKTUR

Ca. 270 Einwohner

Kulturzentrum Freie Werkstatt Frättingsdorf

Bahnhof mit Park und Ride Anlage

Mehrmals im Jahr Heurigenbetrieb

Pizzeria mit Lieferdienst

Kindergarten im Nachbarort

Volksschule, Hauptschule, AHS und zahlreiche

weiterbildende Schulen in Mistelbach

Einkaufsmöglichkeiten:

Bäckerei mit Grundgütern tägl. Bedarf Nachbarort

Sparmarkt in Staats ca. km

Vielfältige Einkaufsmöglichkeit in Mistelbach 11km

Praktischer Arzt im Nachbarort Loosdorf

Umfangreiches Gesundheitsangebot mit KH in Mistelbach

ERHOLUNG und FREIZEIT

Schöne hügelige Naturlandschaft

Von viel Wald umgeben

Ausgeprägtes Vereinsleben:

Feuerwehr, Sportverein, Asphaltstockschießen,

Dorferneuerungsverein, Verschönerungsverein,

Freie Werkstatt Frättingsdorf, Ortsmusik,

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Bauplatzaufschließung am Ortsrand

Geplantes Seminarzentrum am Ortsrand

Bauplatzpreise derzeit steigend

Frettchen Fit Weg Rundwanderweg um den Ort

Bessere Anbindung an das Radwegenetz

Mit Radlerrast bei der Mistelquelle

VORZÜGE und SCHWÄCHEN

S-Bahnanschluss mit P+R Anlage

Busverbindungen nach Mistelbach und weiter nach Wien

Lebendige Ortsgemeinschaft—Vereinsleben

Ruhige Lage mit kaum Durchzugsverkehr

Lager zwischen Bezirksstadt Mistelbach, Thermenstadt Laa an der Thaya und Weinstadt Poysdorf sowie Nähe zu Staats (Ruine, Musicalsommer)

SYNERGIEN Mit GEMEINSCHAFTSWOHN-PROJEKT

Gemeinsame Nutzung der Freien Werkstatt

Möglichkeiten von Nahversorgungseinrichtungen schaffen (Ressourcen der Region vermarkten)

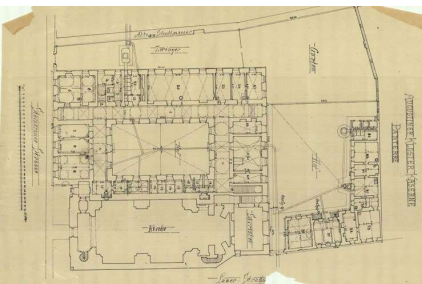
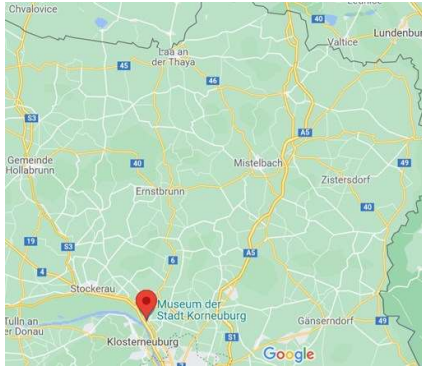
Neue Ideen durch neue Bewohner erwünscht

Betreutes Wohnen, Generationenwohnen denkbar

Beispielhaftes Vorzeigeprojekt erwünscht auch mit neuen Mobilitätskonzepten u.a.



Korneuburg



LAGE und ERREICHBARKEIT

Bezirk Mistelbach

Gemeinde Mistelbach

Km nördlich von Wien

S2 direkter Schnellbahnananschluss nach Wien

A5 Nordautobahnanschluss

BEVÖLKERUNG und INFRASTRUKTUR

Ca. 270 Einwohner

Kulturzentrum Freie Werkstatt Frättingsdorf

Bahnhof mit Park und Ride Anlage

Mehrmals im Jahr Heurigenbetrieb

Pizzeria mit Lieferdienst

Kindergarten im Nachbarort

Volksschule, Hauptschule, AHS und zahlreiche weiterbildende Schulen in Mistelbach

Einkaufsmöglichkeiten:

Bäckerei mit Grundgütern tägl. Bedarf Nachbarort

Sparmarkt in Staats ca. km

Vielfältige Einkaufsmöglichkeit in Mistelbach 11km

Praktischer Arzt im Nachbarort Loosdorf

Umfangreiches Gesundheitsangebot mit KH in Mistelbach

ERHOLUNG und FREIZEIT

Schöne hügelige Naturlandschaft

Von viel Wald umgeben

Ausgeprägtes Vereinsleben:

Feuerwehr, Sportverein, Asphaltstockschießen,

Dorferneuerungsverein, Verschönerungsverein,

Freie Werkstatt Frättingsdorf, Ortsmusik,

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Bauplatzaufschließung am Ortsrand

Geplantes Seminarzentrum am Ortsrand

Bauplatzpreise derzeit steigend

Frettchen Fit Weg Rundwanderweg um den Ort

Bessere Anbindung an das Radwege-

VORZÜGE und SCHWÄCHEN

S-Bahnanschluss mit P+R Anlage

Busverbindungen nach Mistelbach und weiter nach Wien

Lebendige Ortsgemeinschaft—Vereinsleben

Ruhige Lage mit kaum Durchzugsverkehr

Lager zwischen Bezirksstadt Mistelbach, Thermenstadt Laa an der Thaya und Weinstadt Poysdorf sowie Nähe zu Staats (Ruine, Musicalsommer)

SYNERGIEN Mit GEMEINSCHAFTSWOHN-PROJEKT

Gemeinsame Nutzung der Freien Werkstatt

Möglichkeiten von Nahversorgungseinrichtungen schaffen (Ressourcen der Region vermarkten)

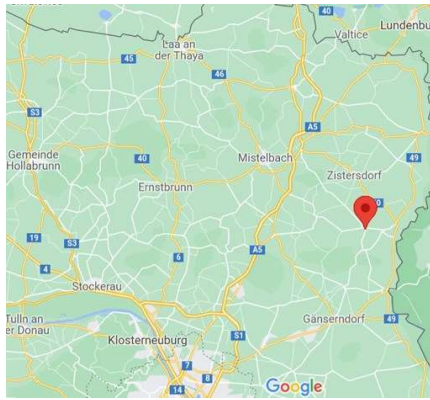
Neue Ideen durch neue Bewohner erwünscht

Betreutes Wohnen, Generationenwohnen denkbar

Beispielhaftes Vorzeigeprojekt erwünscht auch mit neuen Mobilitätskonzepten u.a.



Velm – Götzendorf



LAGE und ERREICHBARKEIT

Bezirk Mistelbach

Gemeinde Mistelbach

Km nördlich von Wien

S2 direkter Schnellbahnananschluss nach Wien

A5 Nordautobahnanschluss



BEVÖLKERUNG und INFRASTRUKTUR

Ca. 270 Einwohner

Kulturzentrum Freie Werkstatt Frättingsdorf

Bahnhof mit Park und Ride Anlage

Mehrmals im Jahr Heurigenbetrieb

Pizzeria mit Lieferdienst

Kindergarten im Nachbarort

Volksschule, Hauptschule, AHS und zahlreiche weiterbildende Schulen in Mistelbach

Einkaufsmöglichkeiten:

Bäckerei mit Grundgütern tägl. Bedarf Nachbarort

Sparmarkt in Staats ca. km

Vielfältige Einkaufsmöglichkeit in Mistelbach 11km

Praktischer Arzt im Nachbarort Loosdorf



ERHOLUNG und FREIZEIT

Schöne hügelige Naturlandschaft

Von viel Wald umgeben

Ausgeprägtes Vereinsleben:

Feuerwehr, Sportverein, Asphaltstockschießen,

Dorferneuerungsverein, Verschönerungsverein,

Freie Werkstatt Frättingsdorf, Ortsmusik,



AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Bauplatzaufschließung am Ortsrand

Geplantes Seminarzentrum am Ortsrand

Bauplatzpreise derzeit steigend

Frettchen Fit Weg Rundwanderweg um den Ort

Bessere Anbindung an das Radwegenetz

Mit Radlerrast bei der Mistelquelle



VORZÜGE und SCHWÄCHEN

S-Bahnanschluss mit P+R Anlage

Busverbindungen nach Mistelbach und weiter nach Wien

Lebendige Ortsgemeinschaft—Vereinsleben

Ruhige Lage mit kaum Durchzugsverkehr

Lager zwischen Bezirksstadt Mistelbach, Thermenstadt Laa an der Thaya und Weinstadt Poysdorf sowie Nähe zu Staats (Ruine, Musicalsommer)



SYNERGIEN Mit GEMEINSCHAFTSWOHN-PROJEKT

Gemeinsame Nutzung der Freien Werkstatt

Möglichkeiten von Nahversorgungseinrichtungen schaffen (Ressourcen der Region vermarkten)

Neue Ideen durch neue Bewohner erwünscht

Betreutes Wohnen, Generationenwohnen denkbar

Beispielhaftes Vorzeigeprojekt erwünscht auch mit neuen Mobilitätskonzepten u.a.

