

# LEERSTAND MIT AUSSICHT

ERHEBUNG UND AKTIVIERUNG IM ORTS- UND STADTKERN

## HANDBUCH FÜR LEERSTANDSMANAGER:INNEN UND GEMEINDEN ZUR AKTIVIERUNG VON LEERSTAND

HINTERGRÜNDE & ANLEITUNG

# Impressum

Wien, 2023

## Herausgeber

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und  
Wasserwirtschaft  
Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit  
Stubenring 1, 1010 Wien

## Studien- bzw. Autor:innen-Team

Isabel Stumfol, Sibylla Zech, Elias Grinzinger (TU Wien)  
Wolfgang Amann, Alexis Mundt (IIBW)  
Nina Silipp, Josef Wallenberger (Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG)  
Elisabeth Leitner

## Gestaltung und Grafik

Elias Grinzinger & Isabel Stumfol

## Druck und Bindung

Druckerei Janetschek GmbH

## Website zum Projekt

[leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at](http://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at) 



Alle Rechte vorbehalten. Die Veröffentlichung von Teilen dieser Publikation bedarf der  
Zustimmung des BML.

 **Bundesministerium**  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft



**CENTER LÄNDLICHER RAUM**  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

## Bundesminister Norbert Totschnig



Die Städte und Ortschaften in unseren Regionen in Österreich wachsen und beanspruchen zusätzliche Flächen. Der Bedarf an Flächen wird vor allem durch das Erschließen neuer Grundstücke und den Bau weiterer Immobilien am Ortsrand bedient. Das Wirtschaften und tägliche Leben wurde vom Zentrum an den Ortsrand verlegt. Die Orts- und Stadtkerne werden weniger besucht, es kommt hier zu Leerstand und gleichzeitiger Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung am Ortsrand.

Um die wertvolle Ressource Boden zu schützen und unsere Orts- und Stadtkerne zu revitalisieren, wollen wir als Regionen-Ministerium helfen, leerstehenden Gebäuden und ungenutzten Flächen neue Nutzungen zu geben und somit die Ortskerne zu attraktivieren. Leerstehende Flächen und Immobilien bieten Potenzial für viele kreative Nutzungen wie z. B. Co-Working-Spaces, regionale Nahversorger oder Freizeiteinrichtungen, die neues Leben in die Mitte des Ortes bringen. Neue Nutzungen leerer Gebäude und ungenutzter Flächen schaffen lebendige Zentren mit Einkaufsmöglichkeiten, Treffpunkten und Arbeitsplätzen und schützen auch den Außenbereich vor baulichen Fehlentwicklungen. Eine Zersiedelung wird vermieden, Naturräume und landwirtschaftliche Produktionsfläche sowie die offene Kulturlandschaft in unseren Regionen erhalten.

Um die Regionen bei ihrer Innen-Entwicklung und langfristigen Reduktion der Flächeninanspruchnahme durch ein erfolgreiches Leerstandsmanagement in den Orts- und Stadtkernen zu unterstützen, haben wir dieses Handbuch erarbeiten lassen. Es soll ein Leitfaden für potenzielle Leerstandsmanager:innen sowie Verantwortliche in den Gemeinden und Regionen sein, kann aber auch Denkanstoß, Inspiration und Hilfestellung mit dem Umgang von ungenutzten Flächen und Gebäuden bieten. Für die konkrete Umsetzung werden wir ab dem Jahr 2023 im Rahmen des GAP-Strategieplans auch eine Fördermaßnahme als Kooperation der EU, des Bundes und der Bundesländer zur Verfügung stellen. Damit die Menschen in Österreich ihre Regionen selbst attraktiver und lebenswerter gestalten können!



Bild: Paul Hofstätter

## ÖREK 2030-Umsetzungspakt „Raum für Baukultur“

### Orts- und Stadtkerne stärken sowie Raum für Baukultur eröffnen

Im politischen Beschlussdokument zum Umsetzungspakt wird bewusst darauf hingewiesen, wie durch Zersiedelung, große Einkaufszentren außerhalb der Zentren sowie zunehmenden Motorisierung die Funktionsfähigkeit von Orts- und Stadtkernen gefährdet ist. Leerstehende Geschäftslokale und gastronomische Betriebe sowie die damit verbundenen Einnahmeausfälle für Hauseigentümer und fehlende Mittel für die Gebäudesanierung bedrohen die Vitalität, Funktionsfähigkeit und Substanz der Zentren. Funktionierende Orts- und Stadtkerne werden jedoch als Schlüssel zum Flächensparen, ressourcenschonenden Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, zu kurzen Wegen und somit einer Reduktion des PKW-Verkehrs sowie zur Erreichung der Klimaziele gesehen. Es soll damit dem räumlichen Ziel des ÖREK 2030 „kompakte Siedlungsstrukturen mit qualitätsorientierter Nutzungsmischung entwickeln und fördern“ entsprochen werden.

Ziel sind lebendige multifunktionale und wirtschaftlich vitale Orts- und Stadtkerne mit inklusiven Strukturen, öffentliche Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität, hochwertige Architektur, gelebte Baukultur sowie eine bauliche Umwelt, die zur Lebensqualität beiträgt. Außerdem ist das Bewusstsein für den Wert von aktiver Raumgestaltung und ästhetischer Qualität eine Voraussetzung für die Akzeptanz raumordnerischer und baukultureller Maßnahmen.



# Stärkung unserer Orts- und Stadtkerne als politisches Ziel und maßgeschneiderte Fördermaßnahmen

## Der nationale GAP-Strategieplan für Österreich 2023 bis 2027 Interventionen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Der Strategieplan für die Gemeinsame Agrarpolitik (GAP) ist das Förderinstrument für den ländlichen Raum und startet 2023 in die neue Förderperiode.

Auf Basis der Fachempfehlung der ÖREK-Partnerschaft zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich sowie der Bedarfsermittlung im Zuge der GAP-Strategieplanung wurden zwei Interventionen mit jeweils ca. 13 Millionen Budget zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne in ländlichen Gebieten (Gemeinden bis 30.000 Einwohner:innen) entwickelt. Die Wirkungsziele der Interventionen entsprechen dem aufgeführten Ziel des ÖREK 2030-Umsetzungspakts. Entsprechend der Empfehlung 5 aus der angeführten ÖREK 2030-Partnerschaft wurde auf die Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext ein besonderes Augenmerk gelegt. Aufbauend auf ein unter der Beteiligung der örtlichen Bevölkerung erstelltem Integrierten Stadtentwicklungskonzept oder Vergleichbarem inklusive einer Ortskernabgrenzung und Leerstands-/Brachflächenerhebung können auch personale Kapazitäten für ein Leerstands- bzw. Nutzungsmanagement unterstützt werden. Die Intervention 77-4 „Reaktivierung des Leerstands durch Bewusstseinsbildung & Beratung, Entwicklungskonzepte & Management zur Orts- und Stadtkernstärkung“ wurde so konzipiert, dass regionale Kooperationen diese gut ansprechen können. Dieses Handbuch dient angehenden Leerstandsmanager:innen dazu, den Einstieg in ihre Aufgabe bzw. ihren neuen Job leichter zu bewältigen und von den Erfahrungen der bisherigen Pionier:innen auf diesem Gebiet zu profitieren.

## Reaktivierung des Leerstands

durch Bewusstseinsbildung & Beratung,  
Entwicklungskonzepte & Management  
zur Orts- und Stadtkernstärkung

Sensibilisierung und **Bewusstseinsbildung**  
für die Thematik der Orts- und Stadtkernstärkung

1

Erstellung eines  
**Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts**  
im regionalen Kontext  
inklusive Orts- und Stadtkernabgrenzung  
sowie Leerstands- und Brachflächenerhebung.

2

Management und Begleitung von Prozessen  
zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen  
durch Anstellen von **Leerstandmanager:innen**  
oder Zukauf externer Fachexpertise

3

**Beratungs- und Planungsleistungen** zu Revitalisierungs-,  
Sanierungs- oder Um- und Weiterbaumaßnahmen  
von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten  
Bestandsgebäuden im Ortskern.

4

## Orts- und Stadtkernförderung

Investitionen zur Revitalisierung und Sanierung oder Um- und Weiterbau von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden oder öffentlichen Flächen

**1** Schaffung von **öffentlichen Flächen**  
(z. B. Begegnungszonen, Plätze, Grün- und Freiflächen)

**2** Materielle und Immaterielle Maßnahmen zur **Revitalisierung** und **Sanierung**, oder **Um- und Weiterbau** von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden, die im **öffentlichen Eigentum der Gemeinde** oder von ihr beherrschter Rechtsträger stehen.

**3** Materielle und Immaterielle Maßnahmen zur Revitalisierung und Sanierung, oder Um- und Weiterbau von **regionaltypischen und baukulturell wertvollen Gebäuden**, die nicht im öffentlichen Eigentum sind.

**4** Materielle und Immaterielle Maßnahmen zur Revitalisierung und Sanierung oder Um- und Weiterbau von **leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden**, die nicht im öffentlichen Eigentum sind, für die aber (bei Mischnutzung) ein **öffentliches Interesse** besteht.

# Warum beschäftigen wir uns mit Leerstand?

Seit Jahren durchwandern zahlreiche Gemeinden in Österreich eine paradox anmutende Entwicklung: Gewachsene **Orts- und Stadtkerne** mit dem Vorteil kurzer Wege haben ihre traditionellen Funktionen als Wohn- und Arbeitsort, Platz für Handel und Dienstleistungen sowie Treffpunkt für Freizeit- und berufliche Aktivitäten verloren. Vormalig höchst attraktive, stark frequentierte Orte „sterben aus“. Parallel dazu steigen tagtäglich in ganz Österreich der **Flächenverbrauch** und die **Bodenversiegelung**. Einer der Gründe für diese Entwicklung ist die Verlagerung von Wohnen und Wirtschaften an den **Ortsrand** – ein Phänomen, das als **Donut-Effekt** (vgl. Bundesstiftung Baukultur Deutschland) bekannt ist. Wie bei der namensgebenden Mehlspeise ordnet sich der gesamte Inhalt um einen leeren Innenraum. Der sich durch die Abwesenheit von „Inhalt“ auszeichnende Kern ist es, was den Donut erst zum Donut macht – ein Umstand, der in der Gemeindeentwicklung wenig erstrebenswert ist.

## Re-Aktivierung & eine Person, die sich um den Leerstand kümmert

Den dem Leerstand geschuldeten negativen Folgen für Lebensqualität, Umwelt und Wirtschaft muss nun durch **Re-Aktivierung leerer und unternutzter Immobilien** entgegengewirkt werden. Orts- und Stadtkerne bieten nach wie vor enormes Potenzial für das **Wohnen und Wirtschaften**, für **Kultur und Kommunikation**. Dazu braucht es aktives Standort- und Leerstandsmanagement mit Weitblick, Agilität und dem Anspruch, unkonventionelle Wege einzuschlagen.

Ein Blick in erfolgreiche Projekte, Gemeinden und Regionen zeigt, dass **Leerstandsmanager:innen** (oder auch Kümmerer:innen, Beauftragte, Koordinator:innen etc.) maßgeblich dafür verantwortlich sind.





# Leerstand = Potenzial

Leerstände sind Freiräume für künftige Entwicklungen und Potenziale für lebendige Orte, Ideen, Gründer:innen, Zuziehende, Multilokale etc.

- Verfallende Ortszentren ► **lebendige Ortskerne**
- Wirtschaftlicher Verwertungsdruck ► **langfristige Wirtschaftlichkeit**
- Klima, Flächenverbrauch ► **kurze Wege, kompakte, klimafitte Ortskerne**
- Kultureller Verlust ► **identitätsstiftende Gebäude und Orte, (Bau-)Kultur**
- Verteilungsgerechtigkeit ► **breiteres und vielfältigeres Wohnungsangebot, Gewerbeflächen für EPU, KMUs, Entfaltungsmöglichkeiten für Einwohner:innen**

## Denken Sie um

Ohne Leerstände gäbe es kein Potenzial. Geben Sie dem Thema in Ihrer Region einen positiven Spin!

## Probieren Sie es aus!

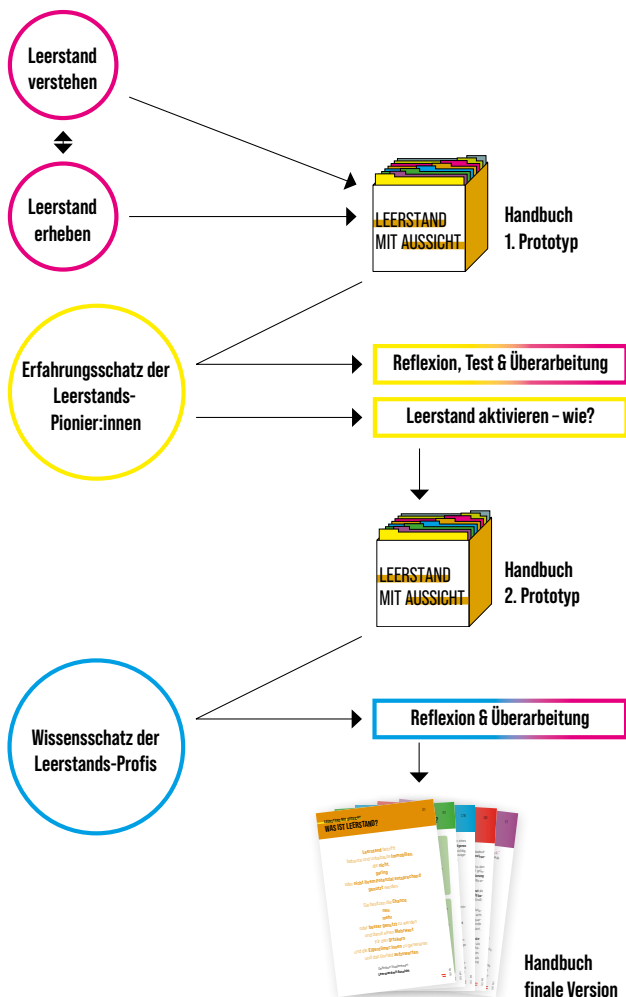
Wofür könnte hier endlich Platz sein? Wer könnte hier endlich beruflich oder privat glücklich werden? Was hätte das für positive Auswirkungen auf den Ortskern und für seine Bewohner:innen?



# Wie ist dieses Kartenset entstanden?

Dieses Kartenset ist in einem einjährigen iterativen Prozess unter Einbindung zahlreicher Akteur:innen entstanden. An dieser Stelle:

**HERZLICHEN DANK für Eure/Ihre Zeit & die Weitergabe Eures/Ihres Wissens!**



# Wer war an der Entwicklung beteiligt?

## Das Studien-Team

setzt sich zusammen aus (Raum-)Planer:innen mit Wissenschafts- und Praxisbezug und Prozess- & Methoden-Know-How, Regionalberater:innen mit jahrelanger Erfahrung im Leerstandsmanagement und Expert:innen in der Immobilienwelt. Sie alle eint ihre Leidenschaft und ihr Engagement für den ländlichen Raum!

## Die Leerstands-Pionier:innen

haben den wertvollen Schatz ihrer Erfahrung und des Methodenwissens in dieses Kartenset eingebracht. Das Studienteam besuchte die Pionier:innen für Interviews und Ortsrundgänge. Auf Reisen lernt es sich am besten!

## Die Leerstands-Profis

wurden zu zwei Workshops eingeladen, um Fragen und Themen des Leerstands zu diskutieren und ihren Wissensschatz in das Kartenset einzubringen. Ebenso wurden die Prototypen des Kartensets reflektiert und überarbeitet.

## Die Begleitgruppe des BML

Vertreter:innen der Bundesministerien BML und BMKÖS, der Bundesländer, des Österreichischen Gemeinde- und Städtebunds sowie weitere Expert:innen aus dem Bereich Orts- und Stadtkerne haben den erarbeiteten Inhalt mit ihrer Expertise und Erfahrung bewertet und ergänzt.











## Für wen ist dieses Kartenset?

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

# Wie funktioniert das Kartenset?

Das Kartenset ist in **fünf Kapitel** unterteilt. Diese sind farblich unterteilt:

-   Leerstand verstehen
-   Leerstand erheben
-   Leerstand aktivieren
-  Beispiele zur Inspiration
-  Portraits von Leerstands-Pionier:innen

**Vorderseite** (dunklere Farbe): Hintergründe zu den Überschriften/Fragen, vorwiegend theoretisch

**Rückseite** (hellere Farbe): Beispiele, Tipps, Zitate und Erfahrungsberichte, vorwiegend praktisch

→ **C4** Im Text finden sich Verweise (markiert mit einem →) zu anderen Karten. Die Farbe entspricht jener des Kapitels, in der die Karte zu finden ist.

A2 Die Kartenummer findet sich in der rechten oberen Ecke jeder Karte.

 Praxistipps von Leerstands-Profis

 Beispiele

# Wie arbeite ich mit dem Kartenset?

Das Kartenset kann **auf Ihrem Schreibtisch stehen** und Sie immer wieder inspirieren sowie als permanentes Nachschlagewerk dienen.

Das Kartenset kann **bei Workshops zum Einsatz kommen** – zum Beispiel bei Gruppendiskussionen, Orts-Rundgängen, Nachbarschafts-Frühstücken etc.

Einzelne Karten können per Post oder digital **an Eigentümer:innen verschickt werden**. (Aus diesem Grund sind die Karten im praktischen Hochformat designed. So lassen sie sich auch hervorragend auf einem Smartphone oder Tablet anzeigen.)

Jede Gemeinde/Region ist unterschiedlich. Das Kartenset bildet eine **Grundlage**, die Ihnen helfen soll, die **spezifischen Herausforderungen in Ihrer Region anzugehen**.

Als Set geben die Karten einen **umfassenden Überblick zum Thema Leerstand**. Gleichzeitig steht auch **jede Karte für sich** und beantwortet eine spezifische Frage aus den Bereichen **Leerstand verstehen**, **Leerstand erheben** und **Leerstand aktivieren**.

Die Karten – insbesondere die **Inspirationen** und **Portraits** – unterstützen Sie dabei, **Skeptiker:innen zu überzeugen**, sich mit dem Thema Leerstand zu beschäftigen bzw. sich konkret in ein Projekt einzubringen. In entscheidenden Momenten machen sie Mut.

Das Autor:innen-Team hat sich bewusst für das Kartenformat entschieden: Karten haben einen spielerischen Charakter, können nach Bedarf (aus-)sortiert und auf verschiedene Arten platziert werden, lassen sich leicht ergänzen und verschenken. **(Ver-)Brauchen Sie das Kartenset nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen!** Keine Angst – auf der Projektwebsite gibt es jederzeit Nachschub zum Ausdrucken.

**Sie sind nicht alleine!** Leerstand ist in allen Regionen in Österreich ein Thema. Suchen Sie sich Verbündete und Personen, mit denen Sie sich austauschen können. In der Linkliste auf der Projektwebsite finden Sie Kontakte, Beispiele und Anlaufstellen zum Kontaktieren und Vernetzen.

**Sie müssen das Rad nicht (immer) neu erfinden!** Es gibt bereits viel Erfahrung mit dieser Arbeit des Leerstandsmanagements. Auf den Karten finden sich Tipps und auf der Projektwebsite finden Sie hilfreiche Literatur und Vorlagen.

Das Kartenset kann **analog oder digital** oder auch in einem **Zusammenspiel aus beidem** verwendet werden. Ganz nach Ihren Bedürfnissen!

Und ganz wichtig: **Haben Sie Spaß bei der Arbeit mit dem Kartenset!**

## Wie komme ich an weitere Karten?

Alle Karten finden sich auch auf der Projektwebsite „**Leerstand mit Aussicht**“!



[leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at](http://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at) 

Dort können Sie sämtliche Karten neu ausdrucken, vergrößern, für Ihre Arbeit ergänzen, per Mail oder Messenger verschicken oder für unterwegs auf Ihr Smartphone oder Tablet laden.

## Wo finde ich Vertiefung? Quellen, Links, Literatur, Beispiele etc.

Besuchen Sie unsere Projektwebsite „**Leerstand mit Aussicht**“. Hier finden Sie die Quellen und Literaturangaben zu jeder einzelnen Karte sowie vertiefende Materialien.

### Online finden sich auch noch zusätzliche Goodies:

- **Literaturlisten** zu den einzelnen Bereichen mit Lesetipps und Werken zum Thema Leerstand
- Zahlreiche Werke im PDF-Format zum unkomplizierten **Download**
- **Linklisten** mit relevanten Internetseiten, die Sie nicht verpassen sollten

- **Kontaktinformationen**

- **Vorlagen-Sammlung:**

**Prozess-Design:** Wie kann ich mit dem Leerstandsaktivierungsprozess beginnen?

**Datenschutz:** Wie muss eine Einwilligungserklärung formal richtig ausschauen?

**Objekt-Steckbrief:** Welche Daten sollte ich für ein leerstehendes Objekt erheben?

**Kartenübersicht:** Alle Karten des Handbuchs auf einer Seite bzw. als Poster

... und vieles mehr!

## Anforderungsprofil Leerstandsmanager:in

Sie sind gut im Umgang mit Menschen? Sie sind kommunikativ, verstehen Bedürfnisse und können Lösungen sehen und vermitteln? Sie haben das große Ganze im Blick und können auch Komplexes und Zusammenhänge gut erklären? Sie haben eine Leidenschaft für positive regionale/kommunale Entwicklung und wollen (endlich) was bewegen? Sie haben eine Freude daran, aktiv zu sein und selbstständig zu arbeiten? Sie sind ein:e Netzwerker:in oder wollen eine:r werden? Sie suchen einen flexiblen, anspruchsvollen und trotzdem kreativen Job? **Dann werden Sie Leerstandsmanager:in!** Ihre Gemeinde oder Region sucht Sie!



Viel Freude mit dem Kartenset  
**„Leerstand mit Aussicht“**  
wünscht das Studien-Team!

# An wen kann ich mich wenden?

## **Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)**

- Abt. III/7 Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit
- Abt. III/6 Koordination Regionalpolitik und Raumordnung

[Abt-37@bml.gv.at](mailto:Abt-37@bml.gv.at)

## **Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport (BMKÖS)**

- Abt. IV/B/4 Denkmalschutz, Baukultur und Kunstrückgabeangelegenheit

[baukultur@bmkoes.gv.at](mailto:baukultur@bmkoes.gv.at)

## **Österreichischer Gemeindebund**

[office@gemeinbund.gv.at](mailto:office@gemeinbund.gv.at)

## **Österreichischer Städtebund**

[post@staedtebund.gv.at](mailto:post@staedtebund.gv.at)

## **Amt der Burgenländischen Landesregierung**

- Referat Örtliche Raumplanung

[post.a2-landesplanung@bgld.gv.at](mailto:post.a2-landesplanung@bgld.gv.at)

## **Amt der Kärntner Landesregierung**

- Abt. 10 Land und Forstwirtschaft, Ländlicher Raum – Orts- und Regionalentwicklung

[abt10.ore@ktn.gv.at](mailto:abt10.ore@ktn.gv.at)

## **Amt der NÖ Landesregierung**

- Abt. Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten – Dorf- und Stadterneuerung, Ortskernbelebung

[post.ru7krems@noel.gv.at](mailto:post.ru7krems@noel.gv.at)

## **Amt der Oö. Landesregierung**

- Abt. Raumordnung – Koordinierungsstelle für Leerstands-/Brachflächenrevitalisierung und Ortskernentwicklung

[ro.post@ooe.gv.at](mailto:ro.post@ooe.gv.at)

## **SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen – Dorf- und Stadtentwicklung**

[sir@salzburg.gv.at](mailto:sir@salzburg.gv.at)

## **Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

- Abt. 10 Land- und Forstwirtschaft – Referat Landwirtschaft und ländliche Entwicklung
- Abt. 17 Landes- und Regionalentwicklung

[abteilung10@stmk.gv.at](mailto:abteilung10@stmk.gv.at)

[abteilung17@stmk.gv.at](mailto:abteilung17@stmk.gv.at)

## **Amt der Tiroler Landesregierung**

- Geschäftsstelle für Dorferneuerung und Lokale Agenda 21

[bodenordnung@tirol.gv.at](mailto:bodenordnung@tirol.gv.at)

## **Amt der Vorarlberger Landesregierung**

- Abt. Raumplanung und Baurecht

[raumplanung@vorarlberg.at](mailto:raumplanung@vorarlberg.at)

## **Kreative Räume Wien – Service für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung**

[office@kreativeraemewien.at](mailto:office@kreativeraemewien.at)