

erste österreichische

# Leerstands Konferenz

Neue Perspektiven für leerstehende Bauten im ländlichen Raum

## Gemeinsam gegen den Donut-Effekt

Grenzüberschreitendes Netzwerk bei Leerstandskonferenz gegründet

Von 20. bis 21. Oktober 2011 fand in Ottensheim bei Linz die erste österreichische Leerstandskonferenz statt. Die von *nonconform architektur vor ort* initiierte und organisierte Veranstaltung bot ein dichtes Programm an Vorträgen und Workshops, um das Problem leerstehender Bauten im ländlichen Raum zu beleuchten und die Vielfalt des Themas sowie praxisnahe Strategien im Umgang mit der Problematik aufzuzeigen. „Leerstand ist mehr als das Aussterben der Ortskerne landauf, landab. Von Verfall und Unternutzung betroffen sind genauso nicht mehr genützte Höfe, Speicherbauten, Ställe und verlassene Fabriken aufgrund des Strukturwandels in Landwirtschaft und Industrie sowie aufgelassene öffentliche Bauten oder in die Jahre gekommene Einfamilienhaus-siedlungen und Gewerbegebiete der letzten Jahrzehnte“, so Judith Leitner von den Veranstaltern *nonconform architektur vor ort*.

Durch die rapide Überalterung im ländlichen Raum und die jahrzehntelange monofunktionale Siedlungserweiterung an den Ortsrändern, kommt es schnell zum *Donut-Effekt*. Das bedeutet, dass sich zuerst die identitätsprägenden Ortszentren entleeren. Wo die Einwohner fehlen, rutschen auch die Handelsflächen mit ins Donut-Loch.

Was in Österreich als große Gefahr im Raum steht, hat sich in manchen Teilen Deutschlands zur traurigen Realität entwickelt. „Wo ganze Regionen langsam ausbluten, hilft auch ein auf Konkurrenz setzendes Stadtmarketing nicht mehr viel – die Erfolge liegen hier in der Vernetzung“, erklärt **Hilde Schröteler-von Brandt, Professorin an der Universität Siegen**. Die KonferenzteilnehmerInnen nahmen diesen Aufruf ernst und brachten sich nicht nur intensiv in die Diskussionen und Arbeitsgruppen ein, sondern beschlossen, künftig gemeinsam nach vorne zu blicken. Spontan gründeten die Anwesenden das **Netzwerk Leerstand**, um weiterhin über Gemeinde- und Landesgrenzen hinweg Probleme wie die Umnutzung leerstehender Bauten, die kommunale Entwicklung und insbesondere Best Practice Beispiele auszutauschen und damit dem *Donut-Effekt* entgegenzuwirken.

Die Beschäftigung mit Schrumpfungsprozessen und mit der Transformation des baulichen Bestands stellt die Planung vor vollkommen neue Herausforderungen. „Die Raumplanung, eine Disziplin, die sich unter den Bedingungen fordistischen Wachstums entwickelt hat, steht angesichts des tiefgreifenden strukturellen ökonomischen und gesellschaftlichen Wandels vor großen Herausforderungen. Dies vor allem dann, wenn die Voraussetzungen des steten Wachstums nicht mehr zutreffen“, stellt **Rudolf Scheuvs, Professor für Örtliche Raumplanung und Stadtentwicklung an der Technischen Universität Wien** fest.

Die wissenschaftliche, planerische und politische Auseinandersetzung mit der Leerstandsproblematik betrifft komplexe Fragen über die Produktion und den Gebrauch der gebauten Umwelt: Welche Ursachen liegen diesem immer häufiger auftretenden Phänomen zugrunde? Wie kann Leerstand erfasst werden? Welche Planungsmethoden müssen entwickelt werden, um einen konstruktiven Umgang mit den Potenzialen leerstehender Räume zu fördern? Welche Strategien können Gemeinden ergreifen, um Leerständen vorzubeugen?



© nonconform architektur vor ort

## Neue Perspektiven mit Vorträgen, Workshops und Exkursion

### Leerstandskonferenz: Tag 1

Der Vielfalt des Themas entsprechend war das Podium interdisziplinär besetzt: Die Referate reichten von einem Rückblick in die **Geschichte der Besiedelung des ländlichen Raums**, über die **Unternutzung der ländlichen Infrastruktur** am Beispiel der Wasserversorgung in Ostdeutschland bis zu **kommunalen und regionalen Strategien im Umgang mit Leerstand**. Es wurden sowohl **Fördermodelle in Österreich und Deutschland** zur Neubelebung der Ortskerne vorgestellt als auch **jüngere Initiativen und Vereine**, die mit viel Engagement an der Vermittlung und Sichtbarmachung von Leerständen sowie an der Öffnung leerstehender Räume für neue Nutzungen arbeiten.

### Strategien der (Um)Nutzung: Fokus Südwestfalen und Ostdeutschland

**Stephanie Arens** stellte das über fünf Jahre laufende **Strukturförderprogramm der REGIONALE 2013 in Südwestfalen** vor, eine der Regionen Westdeutschlands, die am stärksten von demographischen Veränderungen geprägt sind. "Die REGIONALE arbeitet in einer Region gemeinsam mit 59 Kommunen und ist zeitlich auf fünf Jahre begrenzt. Wir sehen uns als ein Labor um richtungweisende nachhaltige Projekte in den Dörfern zu entwickeln. Neben konkreten Maßnahmen wie beispielsweise das Labor *Leerstandsentwicklung* oder Spezialförderprogramme für *Bauen im Ortskern* ist einer unserer Schwerpunkte die Investition in die Köpfe der Bürgerinnen und Bürger. Wir möchten mit ihnen neue Ideen und Perspektiven für die Zukunft der Dörfer entwickeln und sie fit machen, diese Ideen auch anzugehen und in Projekten umzusetzen"

Noch dramatischer ist die Situation bekanntlich in der ehemaligen DDR, doch auch hier haben sich einige positive Initiativen entwickelt: Beispielsweise hat sich das **Wächterhauskonzept des Vereins HausHalten** als ein erfolgreicher Baustein der Leipziger Stadterneuerung erwiesen. Das Modell bietet EigentümerInnen von Verfall bedrohter Gebäude intensive Beratung und nicht-kommerziellen ZwischennutzerInnen, die die Bauten vor einem weiteren Verfall bewahren, mietfreie Räumlichkeiten.

### Arbeitswerkzeug vor ort ideenwerkstatt

Mit der **vor ort ideenwerkstatt** hat das Veranstalterbüro nonconform ein partizipatives Modell entwickelt, das kommunale Gestaltungsvorhaben unter größtmöglicher BürgerInnenbeteiligung voranbringt. Im Rahmen des Abendprogramms des ersten Kongresstages der Leerstandskonferenz in Ottensheim wurde erstmals die **Online-Plattform [www.vor-ort.at](http://www.vor-ort.at)**, eine digitale Erweiterung der vor

ort ideenwerkstatt präsentiert, die im Rahmen eines Forschungsprojekts von *departure - Die Kreativwirtschaftsagentur der Stadt Wien* entwickelt wurde. Sie dient als Vernetzungs- und Informationsdrehscheibe rund um das Thema Ortskernentwicklung und unterstützt die Einbindung der BürgerInnen in kommunale Projekte.

Für die gelungene musikalische Umrahmung sorgte das ortsansässige **papplab orchester**, das u.a. mit Instrumenten aus Wellpappe experimentiert und diese in einem ehemals leerstehenden Erdgeschoßlokal im Ortszentrum von Ottensheim selbst produziert.

## Leerstandskonferenz: Tag 2

### Fünf kommunale Strategien im Umgang mit Leerstand

Während der erste Konferenztag ein dichtes Vortragsprogramm bot, war der zweite Tag der Diskussion verschiedener Modelle österreichischer Gemeinden im Umgang mit Leerstand gewidmet. Im Rahmen eines **Frühstücksworkshops** konnten die TeilnehmerInnen in kleineren Gruppen **fünf kommunale Strategien im Umgang mit Leerstand** diskutieren: **Silz, Eisenerz, Haag, Waidhofen und Ottensheim**. In Silz im Inntal hat in den letzten Jahren vor allem durch intensive Sanierungsberatung eine Aktivierung des Ortskerns stattgefunden. In Eisenerz, der *shrinking city* Österreichs, wurde vor etwa fünf Jahren ein ambitioniertes Rückbau- und Umsiedlungsprogramm gestartet. In den beiden niederösterreichischen Städten Haag und Waidhofen wurde ein gezieltes Leerflächenmanagement betrieben, das sich mittlerweile nicht nur mit den Räumen im Erdgeschoß sondern auch mit den Obergeschoßen befasst. Ottensheim, Ort der Leerstandskonferenz, hat in den letzten Jahren eine Reihe von Initiativen gestartet, die sich der Ortskernentwicklung, der Vermittlung zwischen Raumsuchenden und EigentümerInnen bzw. der Neunutzung des baulichen Bestands widmen.

### Exkursion nach Haslach

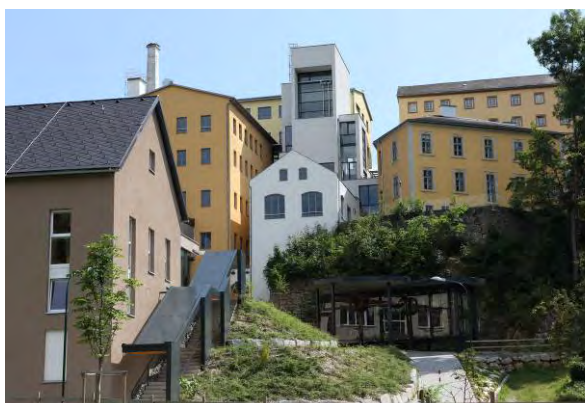
Der letzte Programmpunkt war eine **Exkursion nach Haslach an der Mühl**, wo die den Ort dominierende ehemalige Textilfabrik vom Verfall bewahrt werden und in ein lebendiges kulturelles Zentrum mit vielfältigen Nutzungen umgewandelt werden konnte.



Das Amtshaus Ottensheim vor und nach dem Umbau. © SUE architekten (li), © H. Hurnaus (re)



Der Hauptplatz von Haag, © G. Obermayr



Die ehem. Textilfabrik in Haslach, © R. Gruber

## Interdisziplinäres Publikum in Ottensheim

Die Vielfalt der Inhalte und Zugänge spiegelte sich auch im Publikum wieder: Anwesend waren etwa 120 TeilnehmerInnen sowohl aus den klassischen Planungsdisziplinen, Architektur und Raumplanung, aber auch SoziologInnen und GeografInnen, Studierende verschiedener Universitäten, MitarbeiterInnen der Stadt- und Dorferneuerung und des Stadtmarketings, sowie BauamtsleiterInnen und BürgermeisterInnen ländlicher Gemeinden.

Judith Leitner und Roland Gruber von *nonconform architektur vor ort* wählten Ottensheim in Oberösterreich ganz bewusst als Veranstaltungsort der ersten österreichischen Leerstandskonferenz aus. Die Gemeinde arbeitet seit einigen Jahren aktiv und vorbildlich an der Entwicklung des Ortskerns und an der Vermittlung und Neunutzung des Baubestands. Das neue Amtshaus, in dem die Konferenz stattfand, ist ein Gebäude mitten am Marktplatz, das jahrzehntelang größtenteils leerstand und nur noch temporär genutzt wurde. „Das Projekt mit dem Zubau als zur Straße offenen Gemeindesaal wurde 2010 eröffnet und mit dem österreichischen Bauherrenpreis ausgezeichnet. Die gelungene Architektur und der Ausblick auf die noch leerstehenden Geschäftslokale haben als Motivation für die TeilnehmerInnen der Leerstandskonferenz das ihre geleistet“, meint **Uli Böker, Bürgermeisterin von Ottensheim**.

„Der volle Saal und die sehr aktive Beteiligung an den Diskussionen hat bewiesen, dass sich eine derartige Veranstaltung direkt ‚vor Ort‘, also im ländlichen Raum organisieren lässt und viele BesucherInnen anlockt. Um uns auch weiterhin länderübergreifend über die Thematik austauschen zu können, haben wir auf vielfachen Wunsch der TeilnehmerInnen das **Netzwerk Leerstand** gegründet und als ersten Schritt eine **Online-Diskussionsgruppe** eingerichtet. Die Leerstandskonferenz wird auch 2012 wieder stattfinden und dem *Donut-Effekt* entgegenwirken.“, so **Roland Gruber** von *nonconform architektur vor ort*. Die Anmeldung für diesen digitalen Nachrichtenaustausch ist für alle Interessierten auf der Website [www.leerstandskonferenz.at](http://www.leerstandskonferenz.at) möglich. Unter dieser Adresse finden Sie auch weitere Details zur diesjährigen Leerstandskonferenz und einen Ausblick auf kommende Veranstaltungen. Voraussichtlich gegen Ende 2011 wird dort auch eine umfassende **Dokumentation der Leerstandskonferenz** zum Download verfügbar sein.

## Veranstalter

*nonconform architektur vor ort* arbeitet seit 1999 in Wien und Moosburg im Schnittfeld von Architektur, Städtebau und kommunaler Entwicklung im ländlichen Raum. Kuratiert und konzipiert wurde die Konferenz von Judith Leitner und Roland Gruber. Projektpartner waren u. a. die Gemeinde Ottensheim, der Fachbereich für Örtliche Raumplanung der TU Wien und die REGIONALE 2013 Südwestfalen.

## Impressum

### Pressekontakt

die jungs kommunikation  
Martin Lengauer, Nika Mitteregger

Email:

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

T: +43 (0)1 216 48 44 22

M: +43 (0)699 100 88 0 57

### nonconform architektur vor ort ZT KG

Projektteam: DI Judith Leitner, Mag.arch. Roland Gruber, MBA, MAS

Email: [leerstandskonferenz@nonconform.at](mailto:leerstandskonferenz@nonconform.at)

t +43 1 929 40 - 58

f +43 1 929 40 - 59

m +43 699 1929 40 - 59

Büro Wien

Lederergasse 23/8/EG

A-1080 Wien

Büro Kärnten

Brandnerweg 6

A-9062 Moosburg/Wörthersee

[www.nonconform.at](http://www.nonconform.at)

[www.leerstandskonferenz.at](http://www.leerstandskonferenz.at)

[www.vor-ort.at](http://www.vor-ort.at)

## Förderer, Sponsoren und Kooperationspartner

bm:uk

wirtschafts  
agentur  
wien  
departure  
Die Kreativagentur  
der Stadt Wien

WKOL  
WIRTSCHAFTSMANN VERBÄNDERUNG  
DER HANDEL

OTTE<sup>+</sup>NSHEIM

D ifoer TU  
WIEN

Südwestfalen

Österreichischer  
Gemeindebund

LandLuft

GEMEINSCHAFTSCHAFT  
Salzburg  
LEBEN UND LUST  
Land Salzburg

N

niederösterreichische  
DORE<sup>+</sup>STADT  
erneuerung

LANDENTWICKLUNG  
STEIERMARK