



Gern im Kern Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen in NÖ

**Im Auftrag der NÖ Wohnbauforschung
tilia Susanne Staller, Öko-Bau-Team Werner Rabl**

Das Forschungsprojekt

- 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
- Immer mehr Menschen aus Stadt und Land machen sich auf **neue gemeinschaftliche Wohnformen** für sich und andere zu entdecken. Sie teilen Innen- und Außenräume für unterschiedliche Aktivitäten, Gärtnern und Selbstversorgung.

Wohnprojekte im Ortskern fördern die soziale Vernetzung, sensibilisieren für naturnahe, nachhaltige Lebensweisen und können alte Ortskerne wiederbeleben.



Gern im Kern - Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen

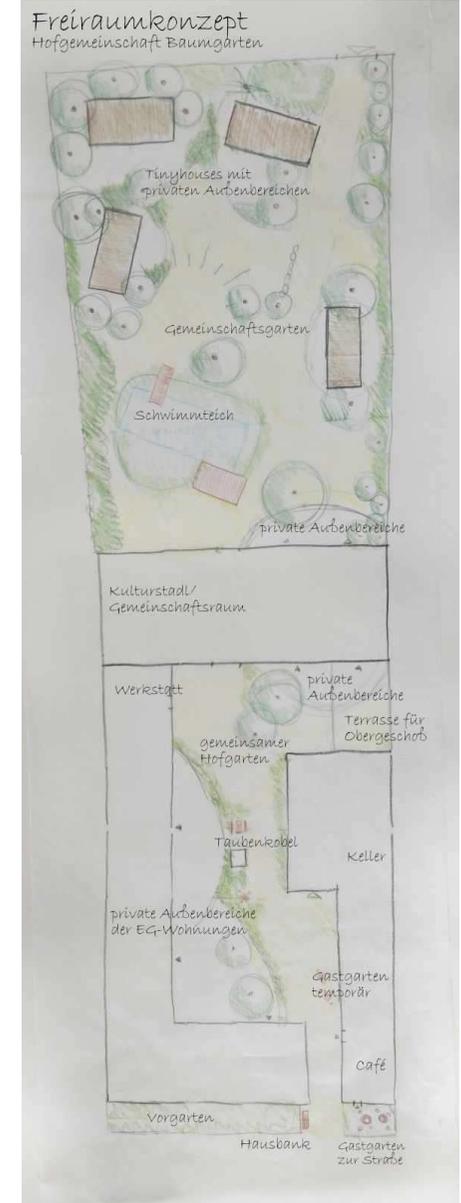
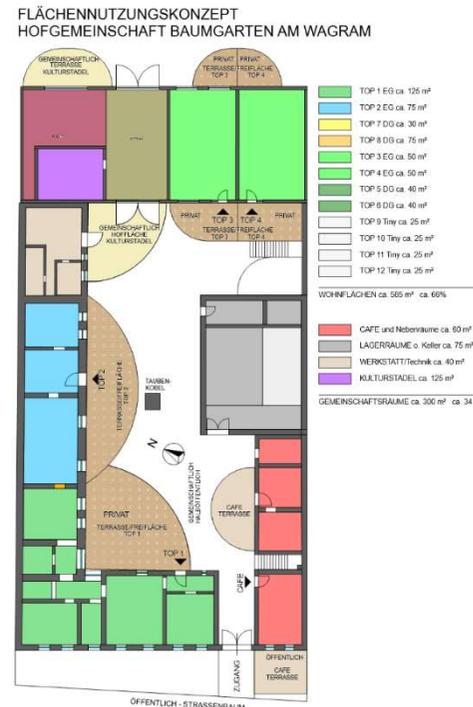


Arbeitsschritte

- Erhebungsphase zu Ortsqualitäten und Ansprüchen von Baugruppen
- Bewerbung weitere Baugruppen und Baugruppeninteressierte
- Recherche weiterer potentieller Umsetzungsorte
- Vernetzung Baugruppe mit Gemeinde und Eigentümer*innen zu einem Umsetzungsteam
- Gemeinsame Entwicklung von Synergien mit Baugruppe und Ortsbevölkerung
- Erstellung von Umsetzungskonzepten mit Baugruppen
- Analyse und Leitfaden für Baugruppenprojekte in alten Ortskernen

Pilotprojekt – Hofgemeinschaft Baumgarten

- Eigentümerin Teil der Baugruppe
- Alter Bauernhof wird saniert und zu Wohnprojekt umgebaut
- Synergien: Café, Kulturveranstaltungen



Gern im Kern - Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Pilotprojekt – Wohnstrudel Schönau an der Triesting

- Castell des Schlosses Schönau, Kindergarten und Mitarbeiter*innenwohnhaus der Waldorfschule
- Junge Baugruppe, schrittweise Übergabe
- Synergien: Öffnung der Gemeinschaftsräume für die Ortsbevölkerung, neue Impulse

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 Schönau an der Triesting

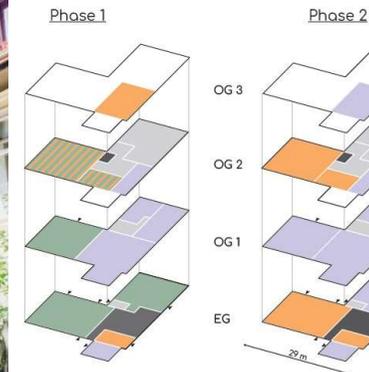
- Exklusiv von Kindergarten genutzt
- Exklusiv von Wohnprojekt Wohnstrudel GmbH genutzte Außenflächen
- Bauliche Abgrenzung (Holzzaun)
- Geteilte Nutzung laut Nutzungsvereinbarung
- Gemeinschaftlich genutzte Zufahrt zum Gebäude
- Durch- und Zugänge



Phasenplan Wohnprojekt Wohnstrudel

Kennzeichnung der Nutzungen der Innenräume des Castell 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	Gemeinschaftsflächen ¹	Funktionale Flächen (Gänge, Dachboden)	Terr. (Höhen)
Phase 1 ²	200 m ²	280 m ²	210 m ²	105 m ²	
Phase 2 ²	-	515 m ²	340 m ²	30 m ²	

¹Die Flächenangaben sind gerundet und haben eine Genauigkeit von ±5m².
²Der in Phase 1 von Kindergarten und Wohnstrudel genutzte Bewegungsraum wird den Gemeinschaftsflächen zugerechnet.

© wohnstrudel



© Fabian Weiss

Gern im Kern - Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Pilotprojekt – MONA21 Bad Vöslau

- Baugruppe mit Vorgeschichte
- Großes Baugruppenprojekt auf eh. Industriearreal
- Teil einer umfassenden Quartiersentwicklung
- Fokus: Generationenübergreifendes Wohnen, Gesundheits- und Kulturangebote



Gern im Kern - Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Herausforderungen

- Orientierung an der Großstadt
- Nicht verfügbarer Leerstand
- Zeitliche und inhaltliche Unterschiede bei Entscheidungsprozessen
- Skepsis gegenüber neuen Wohnformen
- Unbeliebtheit verdichteter Bauformen



Gern im Kern - Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Erfolgsfaktoren – Baugruppen



- Klare Vision entwickeln: Gruppengröße, Altersmischung, Privatsphäre
- Standortwahl flexibel gestalten: Mobilitätslösungen für periphere Orte
- Professionelle Unterstützung nutzen: Moderation, Planung, Finanzierung
- Integration fördern: Kontakt zur Gemeinde, Teilnahme am Dorfleben

Erfolgsfaktoren – Gemeinden

- Leerstandsmobilisierung: Eigentümer*innen ansprechen, Konzeptvergaben fördern
- Infrastruktur verbessern: Schnelles Internet, Nahversorgung, Mobilitätsangebote
- Bewusstseinsbildung: Informationskampagnen, Exkursionen zu erfolgreichen Projekten



Gern im Kern - Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Erfolgsfaktoren – Eigentümer*innen

- Alternative Übergabemodelle prüfen: Baurecht, Vermietung oder Pacht
- Kooperation mit Baugruppen fördern: Liegenschaft gezielt bereitstellen oder selbst Teil der Gruppe werden



Erfolgsfaktoren – Umsetzungsteams

- **Gemeinsame Vision entwickeln:** Externe Moderation zur Abstimmung unterschiedlicher Interessen nutzen
- **Zeitliche Abstimmung sicherstellen:** Unterschiedliche Zeitrahmen frühzeitig koordinieren
- **Pilotprojekte als Vorbilder nutzen:** Erfolgsbeispiele wie MONA21 oder Wohnstrudel als Inspiration
- **Transparente Kommunikation etablieren:** Regelmäßiger Austausch zur Minimierung von Missverständnissen



Gern im Kern - Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen



Chancen und Handlungsbedarf

Chancen:

- Soziale Belebung: Zusammenhalt im Dorf stärken
- Nachhaltigkeit: Ressourcenschonende Nachverdichtung
- Wirtschaftliche Vorteile: Wiederbelebung lokaler Infrastruktur

Handlungsbedarf:

- Rechtliche Anpassungen und Förderprogramme notwendig
- In peripheren Regionen: Vorteile kommunizieren und lokale Interessierte ansprechen

Zusammenarbeit als Schlüssel

- Gemeinschaftliches Wohnen als Schlüssel zur Belebung alter Ortskerne
- Zusammenarbeit zwischen Baugruppen, Gemeinden und Eigentümer*innen entscheidend
- Inspirierende Beispiele zeigen Machbarkeit und Wirkung
- Regionale Bewerbung: Lokale Bevölkerung für Wohnprojekte begeistern

Link zum Forschungsbericht:

https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/2025-09-16_F-2289_Endbericht_Gern_im_Kern_mit_Anhang_.pdf