

Leitfaden zur Leerstandsreaktivierung

Die Wiederbelebung leerstehender Gebäude kann komplex wirken: Fragen zur Finanzierung, zu Genehmigungen, zur Teamorganisation oder zum langfristigen Betrieb treten oft früh auf. Dieser Leitfaden bietet eine strukturierte Orientierung auf Basis realer Erfahrungen aus erfolgreichen Projekten. Er richtet sich an Gemeinden, Initiativen, Eigentümer*innen und engagierte Einzelpersonen, insbesondere im ländlichen Raum, und soll helfen, aus einer ersten Idee ein tragfähiges Projekt zu entwickeln.



1. Warum einen Leerstand reaktivieren?

Leerstehende Gebäude sind in vielen Gemeinden sichtbar, oft mitten im Ortszentrum. Sie können das Ortsbild schwächen, wirtschaftliche Aktivitäten bremsen und wichtige Treffpunkte verschwinden lassen. Gleichzeitig bieten sie die Möglichkeit, neue Funktionen zu entwickeln, die besser zu den heutigen Bedürfnissen passen.

Die Reaktivierung bestehender Gebäude kann Ressourcen sparen, lokale Identität stärken und neue Impulse für Gemeinschaft und Wirtschaft setzen. Besonders im ländlichen Raum entstehen dort viele erfolgreiche Projekte, in denen konkrete Bedarfe erkannt werden, etwa fehlende Arbeitsräume, fehlende gastronomische Angebote oder fehlende Orte für Begegnung und Kultur.

Ein guter erster Schritt ist daher, die Situation im Ort bewusst zu beobachten und Gespräche zu führen.

Checkliste:

- Fehlende Angebote oder Funktionen im Ort identifizieren
- Gespräche mit Bürger*innen & Betrieben führen
- Leerstehende Gebäude erfassen
- Potenzielle lokale Wirkungen abschätzen

TIPPS

- ✓ Mit realen Bedürfnissen starten
- ✓ Nutzen für Gemeinschaft sichtbar machen
- ✗ Nutzung ohne Nachfrage planen
- ✗ Gebäude nur aus emotionalen Gründen auswählen

- Relevante Links:**
- [Österreichische Plattform für ländliche Entwicklung](#)
 - [Nachhaltiges Österreich & Nachhaltige Entwicklung](#)

Leerstand
=
Potenzial

2. Von der Idee zur Vision

Am Anfang steht oft eine vage Idee, ein leerstehendes Gebäude, ein Wunsch nach Veränderung oder ein konkreter Bedarf. Damit daraus ein Projekt wird, braucht es eine gemeinsame Vorstellung davon, wohin die Reise gehen soll.

Eine Vision hilft, Ziele zu klären und Prioritäten zu setzen. Sie beschreibt nicht nur die geplante Nutzung, sondern auch den Nutzen für die Gemeinschaft. Workshops, Gespräche mit potenziellen Nutzer*innen oder einfaches Brainstorming können dabei helfen, ein realistisches Bild zu entwickeln.

Gleichzeitig ist es wichtig, ehrlich zu prüfen, welche Ressourcen vorhanden sind: Zeit, Motivation, Kompetenzen und finanzielle Möglichkeiten. Eine tragfähige Vision verbindet Begeisterung mit Realismus.

Checkliste:

- Projektziel formulieren
- Zielgruppen definieren (optional)
- Nutzungsideen sammeln
- Ressourcen realistisch einschätzen

TIPPS

- ✓ Nutzer*innen früh einbeziehen
- ✓ Vision schriftlich festhalten
- ✗ Konzept zu früh fixieren
- ✗ Engagement überschätzen



Relevante Links:

- [Partizipation - Teilhaben & wirksam werden](#)
- [Innovative und integrierte Strategien für ländliche Regionen](#)
- [Regionalberatung](#)



3. Gebäude finden & verstehen

Nicht jedes leerstehende Gebäude eignet sich für jede Nutzung. Lage, Größe, baulicher Zustand und Eigentumsverhältnisse spielen eine entscheidende Rolle. Gerade in Ortszentren lohnt es sich, auch weniger offensichtliche Gebäude genauer anzusehen, etwa Innenhöfe oder ehemalige Betriebsgebäude.

Bevor konkrete Schritte ergriffen werden, sollten grundlegende Fragen geklärt sein: Wer ist Eigentümer*in? Ist eine Nutzung durch Miete, Pacht oder Kauf möglich? Welche baulichen Maßnahmen sind erforderlich? Gibt es Einschränkungen durch den Denkmalschutz oder die Widmung?

Eine erste fachliche Einschätzung kann helfen, spätere Überraschungen zu vermeiden und ein Gefühl für mögliche Kosten zu gewinnen.

Checkliste:

- Eigentümer*in kontaktieren
- Gebäudezustand grob prüfen (lassen)
- Widmung & Denkmalschutz klären
- Renovierungsaufwand abschätzen

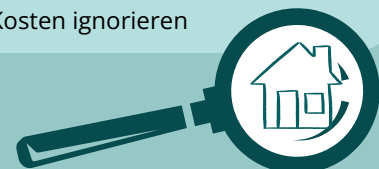
TIPPS

- ✓ Fachliche Einschätzung einholen
- ✓ Alternativen vergleichen
- ✗ Gebäude nur wegen Verfügbarkeit wählen
- ✗ Versteckte Kosten ignorieren



Relevante Links:

- [Diverse Informationen zum Thema Bauen \(AT\)](#)
- [Baurecht & Bauordnung nach AT-Bundesländern](#)
- [Denkmalschutz \(AT\)](#)
- [Raumordnung \(AT\)](#)



4. Team & Organisationsstruktur aufbauen

Kaum ein Leerstandsprojekt wird allein umgesetzt. Erfolgreiche Initiativen basieren meist auf einem engagierten Kernteam mit unterschiedlichen Fähigkeiten. Organisation, Kommunikation, handwerkliche Kompetenzen oder betriebswirtschaftliches Wissen ergänzen sich ideal.

Ebenso wichtig ist die Wahl einer passenden Organisationsform. Vereine, Genossenschaften oder private Trägerschaften bieten jeweils unterschiedliche Möglichkeiten und Verpflichtungen. Manchmal entstehen auch Mischformen, die wirtschaftliche und gemeinnützige Ziele verbinden.


Klare Rollen und nachvollziehbare Entscheidungswege erleichtern die Zusammenarbeit und helfen, Konflikte zu vermeiden.

Checkliste:

- Kernteam definieren
- Kompetenzen sichtbar machen
- Rollen verteilen
- Rechtsform wählen & Infos diesbezüglich einholen

TIPPS

- ✓ Unterschiedliche Fähigkeiten kombinieren
- ✓ Entscheidungswege klar festlegen
- ✗ Projekte von Einzelpersonen abhängig machen
- ✗ Verantwortung unklar lassen

-  **Relevante Links:**
- [Rechtsformen \(AT\)](#)
 - [Vereinsgründung](#)
 - [Gesellschaftsformen \(AT\)](#)
 - [Übersicht Gesellschaftsformen \(AT\)](#)



Teamwork!

5. Nutzungskonzept entwickeln

Ein funktionierendes Nutzungskonzept orientiert sich an realen Bedürfnissen und ist zugleich wirtschaftlich tragfähig. Viele Projekte setzen auf eine Kombination verschiedener Nutzungen, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und eine kontinuierliche Belegung zu erreichen.

Wichtig ist zu überlegen, wie Räume flexibel genutzt werden können. Was heute als Veranstaltungsraum dient, kann morgen vielleicht als Arbeitsraum oder als Ausstellungsfläche genutzt werden. Kooperationen mit lokalen Betrieben, Vereinen oder Initiativen können zusätzlich Dynamik schaffen.

Auch die Frage der Frequenz ist entscheidend: Welche Angebote sorgen dafür, dass Menschen regelmäßig kommen?


Inspiration: siehe **Leerstand - Praxisbeispiele**

Checkliste:

- Haupt- & Nebennutzungen definieren
- Frequenzquellen überlegen
- Flexible Raumlösungen planen
- Mögliche Partner identifizieren

TIPPS

- ✓ Räume anpassbar gestalten
- ✓ Lokale Akteur*innen einbinden
- ✗ Ausschließlich Mononutzung in Betracht ziehen
- ✗ Betriebskonzept ignorieren

-  **Relevante Links:**
- [Weitere Inspiration für Nutzungskonzepte](#)
 - [Co-Working als Beispiel](#)



6. Finanzierung & wirtschaftliche Planung

Ohne eine solide Finanzplanung bleibt jede gute Idee riskant. Neben Investitionskosten für Sanierung oder Umbau sollten laufende Ausgaben wie Energie, Wartung oder Personal frühzeitig berücksichtigt werden.

Im ländlichen Raum stehen verschiedene Förderprogramme zur Verfügung, etwa LEADER-Projekte, Programme der Dorferneuerung oder Unterstützungen durch Landesstellen. Auch Mitgliedsbeiträge, Veranstaltungen oder Mieteinnahmen können wichtige Bausteine sein.

Eigenleistungen können Kosten senken, erfordern jedoch Zeit, Organisation und häufig fachliche Unterstützung. Ein übersichtlicher Finanzplan schafft Klarheit und stärkt das Vertrauen bei Partner*innen und Förderstellen.

Checkliste:

- Investitionskosten kalkulieren
- Laufende Kosten definieren
- Einnahmequellen planen
- Fördermöglichkeiten prüfen

TIPPS

- ✓ Finanzielle Reserven einplanen
- ✓ Mehrere Finanzierungsquellen kombinieren
- ✗ Nur auf Förderungen bauen
- ✗ Wartungskosten unterschätzen

Relevante Links:

- [LEADER-Forum](#)
- [LEADER Kontaktpersonen & Infos je AT-Bundesland](#)
- [GAP-Strategieplan 2023-2027, 73-10 Orts- und Stadtkernförderung & 77-04 Reaktivierung des Leerstands](#)
- [Umweltförderung "Umfassende Gebäudesanierung"](#)
- [Umweltförderung "Flächenrecycling"](#)
- [Brachflächen-Dialog - Förderungen \(je AT-Bundesland\)](#)
- [Diverse Förderungen \(Nachhaltigkeit\)](#)
- [OeHT Förderungen \(Projekte mit Bezug zu Tourismus & Freizeit\)](#)



7. Rechtliche & administrative Rahmenbedingungen

Je nach Nutzung sind unterschiedliche Genehmigungen erforderlich. Bauverfahren, Betriebsanlagenrecht oder Auflagen im Denkmalschutz können die Projektabläufe beeinflussen. Auch Versicherungen und Verträge mit Nutzer*innen sollten frühzeitig berücksichtigt werden.

Viele Initiativen berichten, dass enge Abstimmung mit der Gemeinde und den Behörden den Prozess deutlich erleichtert. Transparenz und Geduld sind in dieser Phase besonders wichtig.

Checkliste:

- Miet- oder Kaufvertrag klären
- Genehmigungen prüfen
- Versicherungen organisieren
- Nutzungsvereinbarungen erstellen

TIPPS

- ✓ Früh mit Behörden kommunizieren
- ✓ Zeitpuffer einplanen
- ✗ Ohne rechtliche Klarheit starten
- ✗ Sicherheitsauflagen ignorieren

Relevante Links:

- [Betriebsanlagenrecht \(AT\)](#)
- [Betriebsanlagengenehmigung \(AT\)](#)
- [Gewerberecht \(AT\)](#)
- [Gewerbeordnung \(AT\)](#)
- [Barrierefreiheit \(AT\)](#)
- [Brandschutz \(AT\)](#)
- [Umwelt und Klima \(z.B. Energie sparen\)](#)



8. Planung, Sanierung & Umsetzung

Die bauliche Umsetzung erfolgt häufig schrittweise. Eine Etappierung ermöglicht es, frühzeitig mit der Nutzung zu beginnen und dabei Erfahrungen zu sammeln. Gleichzeitig sollten die Grenzen der Eigenleistung realistisch eingeschätzt werden.

Eine gute Abstimmung zwischen Planer*innen, Handwerksbetrieben und dem Projektteam hilft, Kosten im Blick zu behalten und Zeitpläne einzuhalten.

TIPPS

- ✓ Mit Kernbereichen starten
- ✓ Lokale Handwerksbetriebe einbinden
- ✗ Projekt zu groß planen
- ✗ Änderungen unkoordiniert umsetzen



Relevante Links:

- [OIB Infos Bautechnik](#)
- [Umfassende Gebäudesanierung](#)
- [Unternehmen in der Energiewende](#)

Checkliste:

- Bauphasen definieren
- Eigenleistung vs. Fachfirmen
- Budget kontrollieren
- Fortschritt kommunizieren

Schritt für Schritt
umsetzen



9. Betrieb starten & Ort reaktivieren

Der Start eines Projekts ist mehr als die bauliche Fertigstellung. Veranstaltungen, offene Tage oder ein Soft Opening können Aufmerksamkeit schaffen und neue Nutzer*innen ansprechen.

Lokale Netzwerke spielen dabei eine große Rolle. Persönliche Empfehlungen, Kooperationen mit Vereinen oder Beiträge in regionalen Medien können effektiver sein als aufwendige Marketingkampagnen.

TIPPS

- ✓ Persönliche Netzwerke nutzen
- ✓ Community aktiv einbinden
- ✗ Sofort volle Auslastung erwarten
- ✗ Kommunikation vernachlässigen



Relevante Links:

- [Online-Marketing & Social Media](#)
- [Social Media erfolgreich nutzen](#)
- [Marketing Maßnahmen](#)

Checkliste:

- Eröffnungsformate planen
- Angebote sichtbar machen
- Kooperationen aufbauen
- Feedback sammeln

Ort aktiv
beleben!



10. Langfristiger Betrieb & Weiterentwicklung

Nach der Eröffnung beginnt die Stabilisierungsphase. Einnahmen müssen gesichert, Ehrenamt koordiniert und Angebote laufend angepasst werden. Projekte entwickeln sich weiter, neue Ideen entstehen, Zielgruppen können sich verändern.

Regelmäßige Reflexion hilft, Herausforderungen frühzeitig zu erkennen und Chancen zu nutzen. Erfolgreiche Reuse-Projekte bleiben flexibel und eng mit ihrer Umgebung verbunden.

TIPPS

- ✓ Flexibel bleiben
- ✓ Erfolge sichtbar machen
- ✗ Stabilität als selbstverständlich ansehen
- ✗ Überlastung im Team ignorieren

 **Relevante Links:** • [Infos zu Freiwilligenarbeit](#)

Checkliste:

- Finanzen regelmäßig prüfen
- Ehrenamt organisieren
- Nutzungsmix evaluieren
- Zukünftige Investitionen planen



Lassen Sie sich von realen Beispielen inspirieren:



DORF-PLATZ

St. Andrä-Wördern

<https://dorfplatz-staw.net/>



**du
ado**

<https://www.duado.eu/>



**LEUTKIRCHER
BÜRGER
BAHNHOF**

<https://leutkircher-buergerbahnhof.de/>

Mehr
Inspiration
unter
"Praxisbeispiele"