

Theoretische Ausarbeitung

Case Studies

Murau, Steiermark

Gleisdorf, Steiermark



Fabienne Papst, BSc.

**Leerstandsproblematik im urbanen Raum  
Ortskernbelebung anhand des Beispiels  
der Stadt Gleisdorf**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades  
Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der  
**Technischen Universität Graz**

**Betreuer**

Univ.-Prof. Architekt Dipl.-Ing.  
Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Fakultät für Architektur

Graz, Mai 2025



Romana Luisa Kollau, BSc.

**Leerstandsproblematik im urbanen Raum  
Ortskernbelebung anhand des Beispiels  
der Stadt Murau**

**MASTERARBEIT**

zur Erlangung des akademischen Grades  
Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

**Technischen Universität Graz**

**Betreuer**

Univ.-Prof. Architekt Dipl.-Ing.  
Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Fakultät für Architektur

Graz, Mai 2025

## **Autorenschaft**

Die vorliegende Arbeit ist das Ergebnis einer Teamarbeit. Das Forschungsdesign und die Datenerhebung sowie die Ausarbeitung eines Großteils der Texte basiert auf gemeinsam entwickelten Gedanken. Die Kapitel der Texte wurden gleichmäßig aufgeteilt und jeweils von Fabienne Papst oder Romana Luisa Kollau formuliert bzw. genauer ausgearbeitet. Die Textabschnitte sind als Einzelarbeit zu werten. Um die jeweilige Autorenschaft eindeutig zu erkennen, erfolgt anschließend die Aufteilung der Ausgearbeiteten Themen.

Fabienne Papst:

Kapitel Leerstand im urbanen Raum

Kapitel Ortskernbelebung

Romana Luisa Kollau:

Kapitel Miete und Alternativen

Kapitel Ortskernbelebung

## **Eidesstattliche Erklärung**

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

---

Datum

Unterschrift

---

Datum

Unterschrift



## **Danksagung**

An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei den Menschen bedanken, die uns während unserer Studienzeit, sowie beim Erstellen dieser Masterarbeit unterstützt haben.

Bedanken möchten wir uns hiermit beim gesamten Team des *i\_w* der TU Graz, besonders jedoch bei Univ. Prof. Arch. Dipl. Ing. Andreas Lichtblau für die Betreuung, Unterstützung und die vielen Tipps die uns bis hierhin begleitet haben. Danke auch an Reni Trendafilova-Lammer für die hilfreiche Organisation und die interessanten Gespräche.

Ebenfalls bedanken wollen wir uns auch bei Thomas Kain und Thomas Kalcher vom Studio Magic, sowie Simon Brugner für die Zeit und die lehrreichen Interviews, die wir mit Ihnen führen durften.



# Theoretische Ausarbeitung

## Einleitung .....6

Sowohl Murau als auch Gleisdorf sind zwei Kleinstädte im urbanen Gebiet, welche von Leerstand in der Innenstadt betroffen sind. Aus diesem Grund stellt sich die Frage: "Wie kann man dagegen vorgehen und die Städte wieder lebhafter gestalten?"

## Leerstand im urbanen Raum .....8

Viele regionale Zentren kämpfen mit der Abwanderung und dem damit verbundenen Leerstand. Doch was versteht man unter dem Begriff „Leerstand“, welche Arten und Gründe gibt es und wie gehen die Gemeinden damit um? Wie wirkt man dem entgegen?

## Miete und Alternativen .....28

Bereits bei der Finanzierung von Leerstandsimmobilien gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. Je nach Besitztum können Miete, Pacht oder auch Ankauf infrage kommen. Auch Förderungen spielen eine wichtige Rolle. Worauf muss geachtet werden und welche Unterschiede gibt es?

## Ortskernbelebung .....62

Um der Leerstandsproblematik erfolgreich entgegenzuwirken, müssen unterschiedliche Fachbereiche zusammenarbeiten. Die Belebung von Ortskernen durch temporäre und dauerhafte Lösungen muss in Angriff genommen werden. Dies ist nicht nur für die Ökonomie, sondern auch für die soziale und kulturelle Identität von Bedeutung.

## Fazit .....81

Welche Schlüsse können nun aus der Analyse gezogen werden? Worauf muss bei nachhaltiger Ortskernbelebung geachtet werden?

## Literaturverzeichnis .....

## Abbildungsnachweis .....



## Einleitung

Der Leerstand, sowohl im ländlichen als auch städtischen Raum, ist ein in der heutigen Zeit immer wichtiger werdendes Thema. Durch den regelmäßigen Aufenthalt in den Städten Murau und Gleisdorf ist uns aufgefallen, dass die Innenstädte – hauptsächlich jeweils die Altstädte beziehungsweise Stadtkerne – vom Leerstand stark betroffen sind.

Um die Städte besser analysieren zu können, haben wir uns zu Beginn erstmal theoretisch mit den Themen Leerstand, Kosten sowie auch bereits realisierten Ortskernbelebungen beschäftigt. Anhand dieser Theorien, sowie durch das Interview mit dem Bürgermeister der Stadt Murau, konnten wir Informationen zum Hintergrund der Leerstandproblematik erhalten und somit das Thema umfassender behandeln.

Danach wurden die beiden Städte auf unterschiedlichen Ebenen analysiert. Dazu wurde vorab auch kurz auf die geschichtliche Entwicklung der Städte eingegangen um später Fragen wie „Wie hoch ist die Leerstandsquote?“, „Wie sieht die Nutzungsvielfalt des „Ortskernes aus?“ und „Wie sieht die infrastrukturelle Ausgangssituation aus?“ zu beantworten. Auf den darauf basierenden Informationen wurden Entwürfe zur Ortskernbelebung in beiden Städten entwickelt. Wichtig dabei war, dass nicht nur ein einzelnes Gebäude revitalisiert wird, sondern dass ein Konzept entwickelt wird, welches verschiedene Standorte und Gestaltungsbereiche verbindet, um den Ortskern wieder lebenswert und attraktiv zu gestalten.

***„Leerstand ist ansteckend.“***

-Johann Stixenberger, Innenstadtkoordinator Waidhofen/Ybbs

## Leerstand im urbanen Raum

Dass städtische Strukturen mit der Abwanderung von Versorgungs-, Konsum- und Dienstleistungseinrichtungen zu kämpfen haben, ist mittlerweile allseits bekannt. Das Gasthaus gibt es nicht mehr, der Tante-Emma-Laden musste schließen, das Modegeschäft fand keinen Nachfolger und auch die familiengeführte Bäckerei steht mittlerweile leer. Dies ist ein Bild, welches sich in vielen Ortskernen abzeichnet. Leerstände reihen sich aneinander und Innenstädte sterben aus. Nachfolger für diese Läden gibt es selten. Wenn es sie gibt, haben es neue Institutionen oftmals schwer Fuß zu fassen und sich zu etablieren. Sie kämpfen mit finanziellen Schwierigkeiten und der gesellschaftlichen Entwicklung. Das wirtschaftliche und soziale Zentrum, welches sich früher rund um die Kirche und den Hauptplatz abgespielt hat, findet man kaum mehr. Stattdessen wird in Einkaufszentren oder im Online-Handel eingekauft. Begegnungen und der soziale Austausch finden nur noch flüchtig bis gar nicht mehr statt. Doch wie kam es zu dieser Entwicklung und wie wirkt sich der innerstädtische Leerstand auf die Gesellschaft und Wirtschaft eines Ortes aus?

### Definition von „Leerstand“

Um nun das Thema der Leerstandsproblematik zu diskutieren, muss erst einmal verstanden werden, worum es sich bei dem Begriff „Leerstand“ konkret handelt. Aus diesem Grund wird der Begriff hier definiert.

Mit dem Begriff „Leerstand“ meint man den Zustand eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder auch eines Grundstückes, unabhängig von

Besitzümern, welches/welcher weder selbst genutzt noch vermietet wird. Dabei wird zwischen zwei verschiedenen Zeiträumen des Leerstandes unterschieden: dem temporären und dem dauerhaften.<sup>1</sup> Hierbei ist anzumerken, dass temporärer Leerstand im Gegensatz zu dauerhaftem Leerstand zwar weniger Auswirkungen auf das Bauwerk, das Stadtbild sowie die Gesellschaft hat, dieser aber dennoch negative Folgen mit sich bringt.

Leerstand lässt sich aber folglich auch berechnen. „Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis von unvermieteten Wohnungen und Flächen zur Gesamtfläche eines Objekts an. Die Leerstandsquote kann sich dabei auf einen einzelnen Gebäudekomplex, eine ganze Stadt oder ein Bundesland beziehen.“<sup>2</sup>

$$\text{Leerstandsquote in \%} = \frac{\text{Leerstand}}{\text{Gesamtbestand}} * 100 \quad 3$$

## Arten und Gründe für Leerstand

Wichtig ist nun zu klären, wie leerstehende Flächen zustande kommen. Dies kann unterschiedliche Gründe haben. Man differenziert dabei zwischen strukturellem, spekulativem und gebäudespezifischem Leerstand sowie dem Leerstand auf Grund von Fluktuation. Auch der demographische Wandel spielt hierbei eine große Rolle.

Die erste Art des Leerstandes hängt mit dem strukturellen Wandel zusammen. Dieser wird durch technische, rechtliche oder auch

---

<sup>1</sup> Vgl. Heid 2023.

<sup>2</sup> ebda.

<sup>3</sup> ebda.

ökonomische Kriterien verursacht. Man spricht erst von strukturellem Leerstand, wenn ein Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 3 Monate nicht genutzt werden.<sup>4</sup> Der Trend zum Wohnen im Einfamilienhaus ist dabei ausschlaggebend, denn dadurch ziehen die Menschen an den Stadtrand. Als Reaktion darauf entstehen Einkaufszentren ebenfalls meist in direkter Nähe zu den wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Die Einkaufszentren übernehmen damit oft die Funktion des neuen ‚Zentrums‘ und die Innenstädte sterben aus. Dies beeinflusst die Attraktivität der ursprünglichen Ortskerne enorm und die Attraktivität dieser sinkt. Das ist daran erkennbar, dass sich die Widmung des Kerngebiets ausweitet und sich in einigen Städten und Gemeinden fernab des ursprünglichen Zentrums befindet.<sup>5</sup> Auch die Abwanderung junger Menschen aus Klein- und Mittelstädten auf Grund besserer Bildungs- und Jobangebote ist zu erwähnen. Die Urbanisierung lässt ländlichere Zonen veröden während Großstädte wie Graz, Salzburg und Wien wachsen. Die Wirtschaft in Großstädten profitiert, Dörfer und regionale Zentren hingegen haben stark damit zu kämpfen. Geschäftsflächen bleiben in diesen Zonen leer und ungenutzt, sodass der Leerstand stark zunimmt.<sup>6</sup>

Auch der demographische Wandel, im Besonderen das Altern der Bevölkerung, sowie die Abwanderung junger Erwachsener in die Großstädte im In- und Ausland, ist dabei ausschlaggebend. Besonders Klein- und Mittelstädte haben mit dem Problem der Überalterung der Bürger\*innen zu kämpfen, wodurch die Nachfrage nach spezifischen

---

<sup>4</sup> Vgl. Heid 2023.

<sup>5</sup> Vgl. Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark o.J., 11.

<sup>6</sup> Vgl. Krautsack 2024.

Produkten und Services stark zurück geht und sich der Einzelhandel an die schrumpfende Diversität der Waren und Dienstleistungen anpassen muss. Einige Geschäfte müssen dann durch die geringe Nachfrage schließen.<sup>7</sup> Dies beeinflusst die Lebensqualität in den Regionen und auch Menschen mittleren Alters tendieren zur Abwanderung auf Grund des geringen Angebots, sodass ein nur schwer aufhaltbarer Kreislauf entsteht.

Damit zusammenhängend durchlebt auch der Einzelhandel einen starken Strukturwandel, da Online-Shops immer mehr an Bedeutung gewinnen. Seit 2010 sind die Internetkäufe um mehr als 50% gestiegen. Besonders durch die COVID-19 Pandemie hat der E-Commerce stark zugenommen und den lokalen Einzelhandel hintenangestellt. Der praktikable Einkauf im Internet, die große Auswahl an Produkten und die Lieferung nachhause, führte dazu, dass Geschäfte und Dienstleister\*innen, besonders in Klein- und Mittelstädten, schließen mussten und der Leerstand in den Zentren immer weiter anstieg.<sup>8</sup> Durch die ständig steigende Digitalisierung ist anzunehmen, dass der Online-Handel stetig weiter zunimmt und neue Funktionen für leerstehende Flächen gefunden werden müssen.

Eine weitere Art des Leerstandes ist der Spekulative. Hiermit bezeichnet man ungenutzte Flächen, welche bewusst von Eigentümer\*innen nicht vermietet oder verkauft werden, um zukünftig höhere Gewinne erzielen zu können. Dabei wird auf eine gegenwärtige Einkommensquelle verzichtet.<sup>9</sup> Bauwerke auf diese Art leer stehen zu lassen, bringt jedoch

---

<sup>7</sup> Vgl. Krautsack 2024.

<sup>8</sup> Vgl. ebda.

<sup>9</sup> Vgl. Heid 2023.

über längere Sicht hinweg einige negative Auswirkungen mit sich, da die Bausubstanz sowie technische Ausstattungen unter der Nichtnutzung stark leiden können. Dies würde wiederum eine Sanierung mit sich ziehen oder beim Verkauf die sanierungsbedürftige Immobilie weniger attraktiv machen. Das würde dann unvermeidlich mit der nächsten Leerstandstypologie zusammenhängen.

Gebäude- oder auch objektspezifischer Leerstand entsteht durch eine suboptimale Lage oder schlechte Eigenschaften des Bauwerks. Dazu zählt ebenfalls leerstehender Wohnraum in einem Mischgebiet aus Gewerbe und Wohnraum oder der Kauf einer sanierungsbedürftigen Immobilie.<sup>10</sup> Besonders der objektspezifische Leerstand tritt in Kleinstädten mit älteren Bauwerken oftmals auf.

Die vierte und letzte Art des Leerstandes hängt mit der Fluktuation zusammen. Sie gibt die Häufigkeit des Mieter\*innenwechsels an und ist einer der häufigsten Gründe für temporären Leerstand. Dieser kann beispielsweise so entstehen, dass nach dem Auslaufen eines Mietvertrages, nicht sofort ein neuer Vertrag mit neuen Mieter\*innen abgeschlossen werden kann. Auch das Prinzip von Angebot und Nachfrage nimmt Einfluss auf diese Situation. Wenn die Nachfrage nicht gleich hoch wie das Angebot ist, kann es dadurch zu einer Mietpreisreduktion kommen. Umgekehrt funktioniert dies in die gegenseitige Richtung: Ist das Angebot niedriger als die Nachfrage, steigt der Preis.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Vgl. Heid 2023.

<sup>11</sup> Vgl. ebda.

Sämtliche Arten des Leerstandes spielen auf verschiedene Weisen unterschiedlich große Rollen für Städte und Gemeinden. Je nach infrastruktureller Lage, finanziellen Mitteln der Gemeinden und Besitztümer\*innen betreffen sie die regionalen Zentren unterschiedlich stark. Doch die daraus resultierenden Folgen bleiben immer dieselben: leerstehende Bauwerke, menschenleere Straßen und unattraktive Stadträume. Die Lebens- und Aufenthaltsqualität sinkt und die Abwanderung wird weiter vorangetrieben. Es entwickelt sich ein Kreislauf, der ohne gezielte Maßnahmen nur schwer aufzuhalten ist.

## **Leerstand und seine Auswirkungen**

Leerstehende Immobilien wirken auf den ersten Blick für viele Menschen als räumliches oder wirtschaftliches Problem. Dabei zeigen sie bei näherer Betrachtung weitreichende Auswirkungen hinsichtlich sozialer, ökonomischer und ökologischer Dimensionen. Nach den Ursachen müssen auch die damit verbundenen Folgen leerer Flächen diskutiert werden. Es ist wichtig zu verstehen, dass Leerstand nicht nur den Immobilienmarkt und die Einnahmen beeinflusst, sondern auch die Gesellschaft, die Stadtentwicklung und die Lebens- und Aufenthaltsqualität regionaler Zentren.

### **Auswirkungen auf das Objekt**

Ungenutzte und leerstehende Gebäudeteile und Bauwerke stellen eine besondere Herausforderung dar, welche sich auf das Objekt selbst negativ auswirken können. Fehlende Nutzungen und die Pflege des Bauwerks können die Bausubstanz, sowie die Infrastruktur negativ beeinflussen und den Zustand des Objekts erheblich verschlechtern. Besonders dauerhafter Leerstand hat weitreichende Folgen.

Ein Hauptproblem der Bausubstanz ist Schimmel. Durch ungenutzte Heizungs- oder Lüftungsanlagen kann es zu Feuchtigkeitsproblemen, zur Schimmelbildung und auch zu Frostschäden kommen. Ungenutzte Leitungen können einfrieren und damit die Infrastruktur eines Bauwerks beschädigen. Durch hohe Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen kann es ebenfalls zu Einbußen hinsichtlich der Bauwerksstabilität kommen.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Vgl. Heid 2023.

Dies führt bei einem möglichen Verkauf zur Wertminderung und zu notwendigen Sanierungsmaßnahmen, sodass länger leerstehende Gebäude oftmals ein Warnsignal für Käufer\*innen sind. Dieser ungenaue Kostenfaktor schreckt den Großteil der Interessent\*innen ab und die sinkende Attraktivität eines Bauwerks wirkt sich folglich auch auf eine mögliche Vermarktung negativ aus.<sup>13</sup> Dies beeinflusst im Weiteren aber nicht nur das Gebäude, sondern auch die gesamte Umgebung. Darauf wird später weiter eingegangen.

Leerstehende Immobilien sind aber auch oftmals von Vandalismus, Diebstahl oder illegalen Besetzungen betroffen, da sie weniger streng überwacht und kontrolliert werden. Besonders in Großstädten sind diese gerne Unterkünfte für Obdachlose oder Orte für Graffiti und illegale Partys. Beschädigte Türen, Fenster oder ähnliches ziehen oft teure Instandsetzungsmaßnahmen mit sich, um die Schäden zu beseitigen.<sup>14</sup>

Langfristig bedeutet dies eine negative Auswirkungen auf die bauliche Substanz, den Immobilienwert und die Nutzbarkeit des Bauwerks. Das kann so weit gehen, dass der Aufwand zur Instandsetzung so hoch ist, dass das Interesse potenzieller Investor\*innen schwindet. Diese Abwärtsspirale ist oft nur schwer zu durchbrechen, wenn keine Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerstand getroffen werden.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. Heid 2023.

<sup>14</sup> Vgl. TU Wien o.J.

<sup>15</sup> Vgl. ebda.

## **Auswirkungen auf den öffentlichen Raum**

Leerstehende Gebäude und Gebäudeteile stellen eine große Herausforderung für Städte und urbane Regionen dar. Sie erscheinen zwar auf den ersten Blick nur als ungenutzte Flächen, haben aber nicht nur Auswirkungen auf das Objekt beziehungsweise das Bauwerk selbst, sondern auch auf die Gemeinden und deren Bewohner\*innen. Besonders bei dauerhaftem Leerstand kommt es zu schwerwiegenden Konsequenzen für das städtische Gefüge und dessen Erscheinungsbild. Verlassene Räume und Flächen verändern die soziale Dynamik in der Bevölkerung, hemmen wirtschaftliche Entwicklungen der Stadt oder Gemeinde und führen zu gravierenden städtebaulichen Herausforderungen. Dabei unterscheidet man zwischen sozialen und psychologischen, sowie wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

Städte und ihre Zentren funktionieren als Erlebnisorte. Dies behauptet zumindest Rainer Kazig 2023 im Artikel „Leerstand und Stadterleben aus der Perspektive der Atmosphärenforschung“. Attraktive Plätze, belebte Gassen und eine große Nutzungs- und Konsumvielfalt sprechen jedoch nicht nur die touristische Klientel an, sondern auch Arbeitgeber\*innen und Bewohner\*innen dieser Orte. Durch ein hohes Angebot an Versorgungseinrichtungen, die Ansiedlung von Unternehmen und dem Schaffen von Arbeitsplätzen gewinnen Zentren an Bedeutung und ein hohes Maß an Zentralität kann geboten werden. Dies trägt zu einer erhöhten Aufenthalts- und Lebensqualität und einem positiven, städtischen Erscheinungsbild bei. Ist das jedoch nicht gegeben, wirkt es

sich negativ auf die Gesellschaft und das städtische Miteinander aus.<sup>16</sup> Dass Ortskerne jedoch heutzutage hauptsächlich als Erlebnisorte funktionieren, ist stark zu kritisieren. Tourist\*innen erleben Städte auf eine völlig andere Weise als Bewohner\*innen, auch die finanziellen Mittel spielen bei Reisen und im Tourismus oftmals eine andere, untergeordnetere Rolle. Regionale Zentren sind weit mehr als nur Orte des Erlebens – sie werden von Bewohner\*innen dauerhaft und täglich genutzt und sollten diesen in ihrem täglichen Leben und der Versorgung dienen. Weite Wege zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten führen oftmals zur Abwanderung. Dies wiederum erhöht die Leerstandsquote und die Lebensqualität der Bewohner\*innen verschlechtert sich. Das gesellschaftliche Miteinander wird negativ beeinflusst und die Identifikation der Menschen zum Ort geht verloren.

Leerstände bringen aber auch wirtschaftliche Einbußen und verringerte Steuereinnahmen mit sich. Sie sorgen für verringerte Grundsteuern sowie geringe oder gar fehlende Gewerbesteuern. Ungenutzte Gebäudeteile und Gewerbeflächen verursachen einen Verlust von Einnahmen für Gemeinden, sodass sie die finanziellen Rücklagen belasten.<sup>17</sup> Da viele Gemeinden nicht nur mit dem Leerstand, sondern auch mit einer wirtschaftlich angespannten Lage zu kämpfen haben, würde sich die Reduktion der Leerstände für beide Seiten positiv auswirken.

Auch städtebaulich bringt Leerstand Konsequenzen mit sich, denn dieser wirkt ansteckend. Zentren, in denen Gebäude leer stehen, beeinträchtigen das Stadtbild negativ, sodass eine Atmosphäre von

---

<sup>16</sup> Vgl. Kazig 2023, 230.

<sup>17</sup> Vgl. TU Wien o.J.

Verfall und Vernachlässigung geweckt wird. Neue Bauvorhaben werden eher anderswo realisiert und die Ortskerne verfallen immer mehr. Die Bewohner\*innen halten sich infolgedessen ungern in diesen Räumen auf und die Frequenz sinkt, da immer mehr Menschen die Zentren meiden. Auch Tourist\*innen bleiben von diesen Orten fern.<sup>18</sup>

Zusammenfassend ist ersichtlich, dass all diese räumlichen Konsequenzen enorme Auswirkungen auf regionale Zentren haben. Die Lebens- und Aufenthaltsqualität sinkt, während Leerstände weiter steigen.

---

<sup>18</sup> Vgl. Pütz/Radatz 2020.

## **Aktueller Umgang der Gemeindepolitik mit Leerstand**

Nachdem nun Leerstand, dessen Arten und Folgen erläutert wurden, stellt sich die Frage, wie Gemeinden vorgehen können, um diesen zu verhindern. Auch, wenn die derzeitige wirtschaftliche und ökologische Situation im dynamischen Wandel steht, gibt es Ansätze, dem Problem des Leerstandes auf Gemeindeebene entgegenzuwirken. Grundsätzlich sind klare Handlungskonzepte und Strategien notwendig, um eindeutige Standortkonzepte zu erarbeiten. Hier können sich Gemeinden beispielsweise auf Leerstandsabgaben, Vorbehaltsgemeinden oder leistbaren Wohnraum stützen und somit dem Leerstand entgegenwirken.

### **Leerstandsabgabe**

Um dies aber überhaupt einzuführen, müssen Gemeinden vorab eine Leerstandserhebung durchführen. Bereits 2022 wurden in den Bundesländern Salzburg, Tirol und der Steiermark Landesgesetze eingeführt, welche die Regelung von Leerstandsabgaben für Wohnraum beinhalten. Dabei handelt es sich um eine finanzielle Abgabe an die Gemeinde für Besitzer\*innen von Wohnraum, welcher mehr als 26 Wochen im Jahr leer steht, wenn keine Meldung als Haupt- oder sonstiger Wohnsitz eingeht. Auch Ausnahmen sind hier festgelegt.<sup>19</sup> Eigentümer\*innen werden durch Besteuerung unter Druck gesetzt, um Leerstände zu reaktivieren.

---

<sup>19</sup> Vgl. Bähre/Mauk 2023.

In welcher Form diese Abgaben eingeführt werden oder wie hoch sie sind, wird von den Gemeinden selbst bestimmt und errechnet sich aus dem Verkehrswert einer Immobilie oder Liegenschaft. Damit Gemeinden sich durch diese Steuereinnahmen nicht selbst bereichern können, ist ein maximaler Betrag von 1.000€ jährlich für einen Wohnraum von 100m<sup>2</sup> festgelegt.<sup>20</sup> Die eingenommenen Gelder könnten damit beispielsweise für neue städtebauliche Projekte oder leistbare Wohnraumschaffung eingesetzt werden. Besonders Regionen, in denen starker Wohnraummangel herrscht oder eine hohe Leerstandsquote berechnet wird, bietet die Leerstandsabgabe die Möglichkeit auf diese kritischen Situationen zu reagieren und dem entgegenzuwirken.

### **Vorbehaltsgemeinde, Vorbehaltsfläche**

Damit der Bedarf an Wohnen und Wirtschaft für die Bürger\*innen einer Gemeinde gesichert werden kann, können Vorbehaltsgemeinden eingeführt werden. Das bedeutet, dass Zweitwohnsitze für Personen, welche nicht eindeutig begründen können, warum ein Zweitwohnsitz in einer Gemeinde angemeldet wird, gar nicht oder nur beschränkt genehmigt wird. Bei einer Vorbehaltsgemeinde laut Grundverkehrsgesetz wird ein beschränkter Bereich für Zweitwohnsitze festgelegt. Inhaber\*innen eines Baugrundstückes, welches sich in einer Vorbehaltsgemeinde befindet, müssen innerhalb des ersten Monats nach Vertragsabschluss eine Erklärung hinsichtlich der Hauptwohnsitznutzung abgeben.<sup>21</sup> Damit kann die Entwicklung eines

---

<sup>20</sup> Vgl. Bähre/Mauk 2023.

<sup>21</sup> Vgl. Immonizer GmbH o.D.

Gemeindegebiets oder auch Zentrums gesteuert und eine übermäßige Verdichtung oder Zersiedelung verhindert werden. Zusätzlich können vorhandene Infrastrukturen geschützt und die Landschaft erhalten werden.

Auch anderweitige Flächen können laut §26a Raumordnungsgesetz als Vorbehaltsflächen ausgewiesen werden. Dabei handelt es sich um ausgewiesene Flächen im Flächenwidmungsplan zur Errichtung von Bauwerken mit öffentlichem Zweck, die der umliegenden Region dienen sollen. Beispielsweise sind damit Grundstücke zur Errichtung von Schulen, Kindertagesstätten, Bauwerken des Gesundheits- und Pflegewesens, Energieversorgungseinrichtungen, Feuerwehren oder auch Erholungsflächen angedacht.<sup>22</sup> Auch dies trägt zu der Erhaltung und Ermöglichung regionaler Einrichtungen und Institutionen bei.

### **... sogenanntes „leistbares wohnen“**

Besonders alleinstehende Menschen, Alleinerzieher\*innen und Senior\*innen fällt es erfahrungsgemäß oft schwer, sich Wohnraum in zentralen Regionen leisten zu können, sodass sie oftmals abseits und in peripheren Gebieten wohnen. Um die Menschen wieder in die Ortskerne zurückzuholen, müssen die Mieten gesenkt und leistbares Wohnen geboten werden. Doch was bedeutet das?

„Leistbares Wohnen bedeutet, nach Abzug der Wohnkosten noch genug Geld für alle anderen notwendigen Ausgaben zur Verfügung zu haben.“<sup>23</sup> Wenn dies nämlich für die Mehrheit der Menschen nicht

---

<sup>22</sup> Vgl. §26a Abs 1 Satz 1 ROG.

<sup>23</sup> Vgl. Luckert 2024.

möglich ist, entwickelt sich ein gesellschaftliches Problem. Leistbares Wohnen ist somit ein wichtiger Aspekt hinsichtlich Wohnungs- und Stadtentwicklung und umfasst unterschiedliche Dimensionen.

Im Durchschnitt zahlten österreichische Miet-Haushalte im 3. Quartal 2024, inklusive aller Betriebskosten, 9,90€/m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum letzten Quartal des Jahres 2023 sind die Preise um 0,40€/m<sup>2</sup> gestiegen.<sup>24</sup> Dies bedeutet, dass eine 60,00m<sup>2</sup> Wohnung auf durchschnittlich 595,00€ inklusive Betriebs- jedoch ohne Strom- oder anderweitige Kosten kommt. Je nach Bundesland und Region variieren die Preise, wobei Zentren und Städte in den meisten Fällen wesentlich teurer sind als ländliche Regionen. Dadurch leben viele Menschen außerhalb der Ortskerne und der Wohnraum in den Städten bleibt leer.

Die finanzielle Erschwinglichkeit spielt somit die größte Rolle. Leistbares Wohnen soll sicherstellen, dass die Wohnkosten nicht mehr als 30% des monatlichen Nettohaushaltseinkommens betragen. In Österreich beträgt dieser Anteil durchschnittlich 21%.<sup>25</sup> Dies ist jedoch wieder abhängig von Wohnort und Infrastruktur. Müssen Haushalte mehr als diesen Prozentsatz für Wohnkosten bezahlen, führt dies zu finanziellen Belastungen und kann zu Abwanderung führen.

Grundsätzlich muss leistbarer Wohnraum nicht nur in Randlagen, sondern auch in Ortskernen geboten werden, da hier die Wege zu Versorgungs-, Bildungs- und Arbeitsplätzen bestmöglich gedeckt werden können. Eine ausgewogene Verteilung von erschwinglichem

---

<sup>24</sup> Vgl. Statistik Austria 2024.

<sup>25</sup> Vgl. Luckert 2024.

Wohnen in zentralen Regionen trägt zur sozialen Durchmischung und Integration bei und stärkt die Gesellschaft.

Maßnahmen wie Subventionen, Förderprogramme für sozialen Wohnbau oder gesetzliche Mietpreisobergrenzen können dazu beitragen, leistbares Wohnen zu ermöglichen. Auch die Entwicklung von Wohnbauprojekten ist dabei eingeschlossen, wobei die ökologische Nachhaltigkeit eine wesentliche Rolle spielt. Energieeffiziente, umweltfreundliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen senken langfristig die Betriebskosten und gewährleisten somit auch die Erschwinglichkeit.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Vgl. Luckert 2024.

## Leerstandsmanagement

Existiert Leerstand bereits in einem großen Ausmaß und über einen langen Zeitraum hinweg, beeinflusst er das Wachstum der Region und geht vom Verfall von Bauwerken bis hin zur Abwanderung aufgrund unattraktiver Räume. Dann muss ein Leerstandsmanagement gegründet werden. Hierbei arbeiten unterschiedliche Akteur\*innen zusammen, um gezielt Konzepte zu entwickeln, welche leerstehende Immobilien reaktivieren und Ortskerne wiederbeleben.

Um verschiedene Bereiche wie Gemeindepolitik, Immobilieneigentümer\*innen, Investor\*innen, Bauträger\*innen, Bürger\*innen, und Ähnliche miteinander zu verbinden, ist es ratsam an der gemeinsamen Schnittstelle eine\*n Leerstandsmanager\*in einzusetzen. Dies ist keine Bezeichnung eines Berufes, sondern eine Aufgabe, welche durch die Gemeinde vergeben wird. Es gibt aber auch andere Bezeichnungen für den Begriff Leerstandsmanager\*in wie beispielsweise: (Ortskern-) Kümmerer, Districtmanager\*in, Stadtmarketingmanager\*in oder auch Innenstadtkoordinator\*in. All diese Begriffe beschreiben ein und denselben Beruf und können je nach Gefühl verwendet werden.<sup>27</sup>

Diese Ortskernkümmerer haben unterschiedliche Aufgaben. Dazu zählen:

- die Verdeutlichung des Problems von Leerstand in Ortskernen,
- das Bewusstsein für leerstehende Immobilien in der Bevölkerung durch Öffentlichkeitsarbeit zu verstärken,

---

<sup>27</sup> Vgl. TU Wien o.J.

- Austausch zwischen lokalen und regionalen Akteur\*innen,
- Erfassung und Verwaltung von verfügbaren aber auch potenziell leerstehenden Objekten,
- Entwicklung neuer Projekte und Konzepte zur Leerstandsaktivierung,
- Betreuung von Interessent\*innen, und weitere Koordinationen.<sup>28</sup>

Um diesen Aufgaben gewachsen zu sein, ist es empfehlenswert kommunikativ und extrovertiert zu sein, einen Sinn für Problemverständnis und Lösungsfindung zu haben oder auch flexibel, kreativ und geduldig zu sein. Auch Fachwissen aus Bereichen wie Stadtplanung, Gemeindeentwicklung, Raumordnung, Architektur, Recht, Betriebswirtschaft, Psychologie oder Projektmanagement können hilfreich sein.<sup>29</sup> Natürlich gibt es einige weitere Anforderungen und Skills, die Leerstandsmanager\*innen weiterhelfen, jedoch ist besonders das Gefühl für den Umgang mit Menschen und unterschiedlichen Interessen wichtig. Im besten Fall kommen Kümmerer auch aus der betroffenen Region, da diese den Ort und die Menschen bestmöglich verstehen und unterstützen können.

---

<sup>28</sup> Vgl. TU Wien o.J.

<sup>29</sup> Vgl. ebda.



***„Man kann Eigentümer\*innen nicht zwingen zu vermieten, aber sie vor die Wahl stellen:***

***Vermieten oder Zahlen.“***

IG Kultur Wien

## Miete und Alternativen

Die Miete beschreibt ein vertragliches Verhältnis, bei dem ein\*e Vermieter\*in einem oder einer Mieter\*in gegen Zahlung einer vereinbarten Mietgebühr ein Objekt – wie eine Wohnung, Gewerbefläche oder ein Fahrzeug – zur Nutzung überlässt, ohne das Eigentum daran zu übertragen. Der oder die Mieter\*in erhält ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht, während die Immobilie weiterhin im Eigentum der oder des Vermieter\*in steht. Mietverträge regeln dabei die Rechte und Pflichten beider Parteien, wie Mietzins, Kündigungsfristen und Instandhaltung, und werden in Österreich insbesondere durch das Mietrechtsgesetz (MRG) geschützt. Das MRG bietet rechtliche Sicherheit, etwa durch Vorgaben zur Mietzinsanpassung und zum Kündigungsschutz.<sup>30</sup>

Alternativen zur Miete bieten verschiedene Optionen, die je nach Lebenssituation und finanziellen Möglichkeiten infrage kommen. Der Immobilienkauf ist eine langfristige Entscheidung, die Sicherheit und Unabhängigkeit bietet, aber eine erhebliche Anfangsinvestition sowie laufende Kosten mit sich bringt. Genossenschaftliches Wohnen kombiniert einen Eigenmittelbeitrag mit einer monatlichen Gebühr und gewährleistet langfristige Nutzungssicherheit. Mietkaufmodelle ermöglichen es, zunächst zu mieten und später Eigentum zu erwerben, was vor allem für Personen mit begrenztem Eigenkapital interessant ist. Gemeinschaftswohnprojekte und Co-Housing fördern Nachhaltigkeit und soziale Interaktion, indem sie Gemeinschaftsbereiche und Ressourcen teilen. Zwischenmiete oder temporäre Nutzungen bieten

---

<sup>30</sup> Vgl. Böcking u.a. o.J.

Flexibilität für Übergangszeiten, während unentgeltliche Wohnmodelle wie „Wohnen für Hilfe“ soziale Netzwerke nutzen, um Wohnraum im Austausch für Unterstützung anzubieten. Im gewerblichen Bereich wird Leasing häufig genutzt, da es ohne hohe Anfangsinvestitionen Zugriff auf Gewerbeimmobilien oder technische Ausrüstung ermöglicht.<sup>31</sup>

Die Wahl der Wohnform hängt von individuellen Präferenzen, finanziellen Mitteln und Lebenszielen ab. Während Miete oft für Flexibilität sorgt, schlagen Modelle wie Mietkauf oder Genossenschaftswohnungen eine Brücke zwischen Miete und Eigentum. Nachhaltige Alternativen wie Gemeinschaftswohnprojekte eröffnen innovative Perspektiven für kooperatives und ökologisches Leben.<sup>32</sup>

## **Miete und Ankauf von Leerstand**

Miete, wie bereits zuvor beschrieben, ist nicht die einzige Methode, um einen Leerstand zu beziehen. Weitere Methoden wären der Ankauf oder auch die Mietpacht, wobei hier jedoch auch Vor- und Nachteile auftreten.

Wenn man das Thema Miete auf den ersten Blick betrachtet, klingt es möglicherweise verlockend, bringt jedoch auch Nachteile mit sich. Die Anmietung eines Objektes bietet zahlreiche Vorteile, die eine flexible Lebensführung erleichtern. Beispielsweise ermöglicht sie bei einem Jobwechsel, einer Trennung oder anderen Veränderungen des

---

<sup>31</sup> Vgl. AK Wien 2024.

<sup>32</sup> Vgl. ebda.

Lebensumfelds einen relativ einfachen Umzug, ohne langfristige Verpflichtungen, wie beim Immobilienkauf. Zudem ist die oder der Vermieter\*in für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen verantwortlich. Dies spart nicht nur Zeit, sondern auch erhebliche Kosten ein. Auch finanziell kann die Miete attraktiv sein, da die monatliche Mietzahlung häufig niedriger ausfällt als die Kombination aus Kreditraten und laufenden Instandhaltungskosten beim Eigentumserwerb. Sollte sich das Wohnumfeld unerwartet negativ entwickeln, wie etwa durch steigende Lärmbelastung oder eine abnehmende Infrastruktur, bleibt man als Mieter\*in flexibel und kann durch eine Kündigung des Mietvertrags unkompliziert in eine neue Wohnsituation wechseln – ohne den potenziellen Wertverlust des eigenen Objekts hinnehmen zu müssen. Diese Vorteile machen die Miete insbesondere für Menschen interessant, die Wert auf Mobilität und finanzielle Planbarkeit legen.<sup>33</sup>

Jedoch bringt das Mieten von Objekten auch viele Nachteile mit sich, welche berücksichtigt werden müssen. Einer der zentralen Punkte ist, dass Mietzahlungen nicht in den eigenen Vermögensaufbau fließen, wie es beim Erwerb von Wohneigentum der Fall wäre. Stattdessen trägt man langfristig zur Finanzierung des Vermögens der Vermieterin oder des Vermieters bei. Es besteht ebenfalls kein Schutz vor potenziellen Mieterhöhungen, insbesondere wenn die Wohngegend durch gestiegene Nachfrage oder Attraktivität plötzlich teurer wird. In solchen Fällen kann es vorkommen, dass man aufgrund der erhöhten Mietkosten sein vertrautes Wohnumfeld verlassen muss. Ein weiterer Nachteil ist die eingeschränkte Freiheit bei der Gestaltung des Wohnraums: Umbauten oder größere Veränderungen sind häufig nicht erlaubt oder

---

<sup>33</sup> Vgl. Draxl 2024.

nur nach Rücksprache mit der oder dem Vermieter\*in möglich. Zudem können bestimmte Regeln, wie beispielsweise Einschränkungen bei der Haltung von Haustieren oder die Nutzung und Gestaltung des Wohnraums einschränken. Diese Aspekte machen deutlich, dass die Mietform auch Abstriche in der individuellen Gestaltung und langfristigen Planung mit sich bringen kann.<sup>34</sup>

Die Vermietung beschreibt in der Immobilienwirtschaft das Überlassen von Gebäuden oder Räumlichkeiten gegen ein vereinbartes Entgelt, dem sogenannten Mietzins. Dabei bleibt die oder der Vermieter\*in Eigentümer\*in des Objekts, während die oder der Mieter\*in ein zeitlich begrenztes Nutzungsrecht erhält. Der Mietvertrag regelt die Pflichten und Rechte beider Parteien, darunter die Zahlung des Mietzinses, die Nutzung der Immobilie sowie die Verantwortung für künftige Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen.<sup>35</sup>

Vermietung ist ein zentraler Bestandteil der Immobilienbewirtschaftung und umfasst Aspekte wie die Auswahl geeigneter Mieter\*innen, den Abschluss und die Verwaltung von Mietverträgen sowie die Abwicklung von Mietzahlungen. Für die oder den Vermieter\*in bedeutet die Vermietung oft eine langfristige Einnahmequelle, jedoch auch die Einhaltung von Pflichten. Steuerlich können durch die Vermietung erzielte Einnahmen und entsprechende Ausgaben, wie Reparaturkosten oder Schuldzinsen, als Werbungskosten geltend gemacht werden.<sup>36</sup>

Genauso wie bei der Miete gibt es auch für den Kauf, oder auch Ankauf genannt, Vor- und Nachteile. Bevor man auf diese eingeht, ist es besser

---

<sup>34</sup> Vgl. Draxl 2024.

<sup>35</sup> Vgl. Von Bohr 2024.

<sup>36</sup> Vgl. ebda.

das Wort ‚Kauf‘ oder ‚Ankauf‘ zu definieren. Der Begriff ‚Ankauf‘ bezeichnet den Erwerb von Gegenständen, Gütern oder Vermögenswerten, wobei dies in verschiedenen Kontexten erfolgen kann. Dazu zählt unter anderem der Ankauf von Grundstücken oder auch anderen Materialien. Ein Ankauf stellt in der Regel eine gezielte Transaktion dar, bei der eine Person, ein Unternehmen oder eine Institution ein Objekt gegen Bezahlung erwirbt. Der Vorgang wird oft mit Begriffen wie ‚Ankäufe tätigen‘ oder ‚Ankäufe machen‘ beschrieben und umfasst sowohl private als auch gewerbliche Erwerbungen. Ziel eines Ankaufs ist es, Vermögenswerte zu sichern, Handel zu betreiben oder langfristige Investitionen zu tätigen.<sup>37</sup>

Der Kauf einer Immobilie bietet zahlreiche Vorteile, die sowohl von finanzieller als auch von persönlicher Natur sind. Ein wesentlicher Pluspunkt liegt darin, dass die monatliche Rückzahlung eines Kredits direkt in den Aufbau des eigenen Vermögens fließt. Im Gegensatz zur Miete investiert man in Eigentum, das langfristig einen materiellen Wert darstellt. Eigentümer\*innen genießen zudem eine hohe Gestaltungsfreiheit in ihrem Zuhause, da sie Renovierungen und Umbauten nach eigenen Vorstellungen realisieren können. Ein weiterer Vorteil besteht in steuerlichen Begünstigungen: Der Erwerb von Eigentum wird steuerlich unterstützt, sodass Wertsteigerungen in der Regel weniger stark besteuert werden als andere Einkommensarten. Zudem zwingt die regelmäßige Kreditrückzahlung dazu, einen festen Betrag für den Vermögensaufbau beiseitezulegen – ein Mechanismus, der oft einfacher durchzuhalten ist, als sich eigenständig und diszipliniert zum Sparen zu motivieren. Darüber hinaus schützt Wohneigentum vor

---

<sup>37</sup> Vgl. Duden 2024.

potenziellen Mieterhöhungen und bietet eine langfristige finanzielle Planungssicherheit. Diese Vorteile machen den Erwerb von Eigentum zu einer attraktiven Alternative für Menschen, die sowohl Wert auf finanzielle Stabilität als auch auf persönliche Freiheit legen.<sup>38</sup>

Der Kauf einer Immobilie bringt auch Nachteile mit sich. Eine der größten Herausforderungen ist die feste Bindung an einen Standort. Diese Ortsgebundenheit kann problematisch werden, wenn sich berufliche oder persönliche Umstände ändern, etwa durch ein attraktives Jobangebot in einer anderen Region. Ein Umzug ist dann wesentlich komplizierter und oft mit erheblichem finanziellen Aufwand verbunden. In schwierigen Lebensphasen, wie etwa bei einem Jobverlust oder einer Scheidung, kann die laufende Rückzahlung eines Immobilienkredits eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen. Solche Krisen können die Stabilität gefährden und zusätzlichen Druck erzeugen. Darüber hinaus birgt der Immobilienkauf ein sogenanntes ‚Klumpenrisiko‘. Ein Großteil des Vermögens wird in eine einzige Investition gesteckt, wodurch das Risiko steigt, falls die Immobilie an Wert verliert oder sich der Standort als ungünstig erweist. Bei fallenden Immobilienpreisen oder negativen Standortentwicklungen könnten erhebliche finanzielle Verluste drohen. Diese Aspekte verdeutlichen, dass der Erwerb von Eigentum nicht nur finanzielle Vorteile bietet, sondern auch Risiken und Verpflichtungen mit sich bringt, die bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt werden müssen.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Vgl. Draxl 2024.

<sup>39</sup> Vgl. ebda.

## **Miete und Pacht von Leerstand**

Miet- und Pachtverträge regeln die Nutzung von Immobilien oder Geschäftsräumen, wobei sie sich in wesentlichen Punkten unterscheiden. Ein Mietvertrag gewährt der oder dem Mieter\*in lediglich das Nutzungsrecht an einer Immobilie oder einem Raum. Dieser Vertrag bezieht sich ausschließlich auf die Nutzung der Räumlichkeiten, ohne die Übertragung zusätzlicher wirtschaftlicher Rechte an dem Betrieb oder dem darin ausgeübten Gewerbe. Im Gegensatz dazu umfasst ein Pachtvertrag nicht nur das Nutzungsrecht an einer Immobilie, sondern auch die Möglichkeit, von den wirtschaftlichen Vorteilen eines Betriebs zu profitieren. Die oder der Pachtnehmer\*in übernimmt dabei nicht nur die Räume, sondern auch betriebliche Aspekte wie Kundenstamm, Marke oder andere wertvolle Ressourcen, die zur Fortführung eines Unternehmens notwendig sind. Der wesentliche Unterschied liegt also darin, dass der Pachtvertrag eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit bietet, die über die bloße Räumlichkeitsnutzung hinausgeht und auch wirtschaftliche Nutzungsrechte an einem Betrieb miteinschließt.<sup>40</sup>

## **Wohnbauförderung Steiermark 1993**

Das Steiermärkische Wohnbaugesetz (Stmk. WFG 1993), das die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnbauförderung in der Steiermark regelt, ist in verschiedene Hauptstücke gegliedert, die jeweils spezifische Bereiche der Wohnbaupolitik abdecken. Zu den zentralen Kapiteln zählen:

---

<sup>40</sup> Vgl. Wirtschaftskammer Österreich 2024.

## **„I. Hauptstück: Allgemeine Bestimmungen“<sup>41</sup>**

Diese enthalten Definitionen und allgemeine Bestimmungen, um grundlegende Aspekte der Wohnbauförderung zu klären, wie beispielsweise die Art der förderbaren Maßnahmen und die Berechtigungskriterien.<sup>42</sup>

## **„II. Hauptstück: Förderung der Errichtung von Wohnungen, Wohnheimen und Eigenheimen“<sup>43</sup>**

Dieses Hauptstück beschreibt die Finanzierung der Wohnbauförderung durch Bundeszuschüsse, Landesmittel und Rückflüsse aus bisherigen Förderungsmaßnahmen. Es legt fest, dass die Fördermittel ausschließlich für Wohnbauprojekte genutzt werden dürfen.<sup>44</sup>

## **„III. Hauptstück: Förderung des Ersterwerbes von Eigentumswohnungen“<sup>45</sup>**

Hier sind die Förderungsformen für Neubauten, Sanierungen und energieeffiziente Maßnahmen aufgeführt, ebenso wie die Voraussetzungen, um eine Förderung in Anspruch zu nehmen. Dazu gehört etwa der Nachweis eines sozialen Bedarfs.<sup>46</sup>

## **„IV. Hauptstück: Förderung der Sanierung von Wohnhäusern, Wohnungen, Wohnheimen und sonstigen Gebäuden“<sup>47</sup>**

Dieses Kapitel beschreibt den Ablauf von Förderungsverfahren und die Verantwortlichkeiten für die Vergabe und Überwachung der Fördermittel.

---

<sup>41</sup> Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2024.

<sup>42</sup> Vgl. ebda.

<sup>43</sup> Ebda.

<sup>44</sup> Vgl. ebda.

<sup>45</sup> Ebda.

<sup>46</sup> Vgl. ebda.

<sup>47</sup> Ebda.

Es legt auch die Meldepflichten für Förderungswerber\*innen fest und regelt die Rückzahlung von Förderdarlehen.<sup>48</sup>

In den Hauptstücken 5 bis 8 des Steiermärkischen Wohnbaugesetzes werden weitere spezifische Bereiche der Wohnbauförderung und deren Verwaltung im Detail geregelt:

#### **„V. Hauptstück: Förderungswürdigkeit und Bewilligungskriterien“<sup>49</sup>**

In diesem Abschnitt wird detailliert festgelegt, welche Voraussetzungen ein Wohnbauprojekt erfüllen muss, um als förderungswürdig zu gelten. Dabei wird vor allem geprüft, ob ein Projekt bestimmte soziale, ökologische oder wirtschaftliche Kriterien erfüllt. Ziel ist es, den sozialen Wohnbau sowie die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsmarkts zu unterstützen. Kriterien wie Energieeffizienz, Lage, Erschwinglichkeit und Umweltverträglichkeit spielen hier eine zentrale Rolle.<sup>50</sup>

#### **„VI. Hauptstück: Verpflichtungen und Kontrolle der Förderungsnehmer“<sup>51</sup>**

Dieses Hauptstück befasst sich mit den Pflichten der Förderungsnehmer\*innen, also die die- oder derjenigen, die die Wohnbauförderung in Anspruch nehmen. Hier wird geregelt, dass die geförderten Wohnungen gemäß den festgelegten Bestimmungen genutzt werden müssen und dass die Fördermittel ordnungsgemäß verwendet werden. Zudem sind die Förderungsnehmer\*innen dazu verpflichtet, regelmäßige Berichte über die Verwendung der Mittel

---

<sup>48</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2024.

<sup>49</sup> Ebda.

<sup>50</sup> Vgl. ebda.

<sup>51</sup> Ebda.

einzureichen, um sicherzustellen, dass die Förderung ihrem vorgesehenen Zweck entspricht.<sup>52</sup>

### **„VII. Hauptstück: Rückzahlung und Sanktionen“<sup>53</sup>**

In diesem Teil wird festgelegt, dass Förderungsmittel, insbesondere Darlehen und Zuschüsse, unter bestimmten Umständen zurückgezahlt werden müssen. Dies gilt etwa, wenn Förderungsnehmer\*innen gegen die festgelegten Nutzungsbestimmungen verstoßen oder wenn die Förderung zu Unrecht bezogen wurde. Auch Sanktionen für Verstöße sind hier geregelt, um die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel sicherzustellen und Missbrauch vorzubeugen.<sup>54</sup>

### **„VIII. Hauptstück: Schlussbestimmungen und Übergangsregelungen“<sup>55</sup>**

Der letzte Abschnitt des Gesetzes beinhaltet allgemeine Schlussbestimmungen sowie Übergangsregelungen. Hier wird erläutert, wie bestehende Förderverhältnisse nach einer Gesetzesänderung weitergeführt oder angepasst werden und welche Fristen für die Umsetzung neuer Regelungen gelten. Zudem werden hier Bestimmungen zur Aufhebung von Altregelungen und zur Abgrenzung von Zuständigkeiten festgelegt.<sup>56</sup> Diese Bestimmungen sollen sicherstellen, dass Wohnbauförderungsmaßnahmen mit den räumlichen und sozialen Zielsetzungen des Landes Steiermark übereinstimmen und dass die Mittelverwendung transparent und effizient bleibt.

---

<sup>52</sup> Vgl. Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2024.

<sup>53</sup> Ebda.

<sup>54</sup> Vgl. ebda.

<sup>55</sup> Ebda.

<sup>56</sup> Vgl. ebda.

## Sanierung und Ortskernbelebung Seitinger

„Die Steiermark setzt große Zeichen für den Klimaschutz und gegen den Bodenverbrauch. Die Herausforderungen unserer Zeit – Energiepreise, Klimawandel, Ressourcenverbrauch – zeigen uns die zentrale Bedeutung der Sanierung von Häusern und Wohnungen. Eine gefördert umfassend sanierte Wohnung reduziert den Heizwärmebedarf erfahrungsgemäß durchschnittlich um rund 70 %. Wer saniert, tut damit nicht nur dem Klima etwas Gutes, sondern auch der eigenen Geldbörse. Mit der neu gestalteten Sanierungsförderung unterstützen wir alle, die bestehende Gebäude auf einen zeitgemäßen Standard bringen und damit nachhaltig nutzbaren Wohnraum schaffen. Das verringert den Energieverbrauch, vermindert die Bodenversiegelung und schafft neues Leben in alten Mauern. Es gibt viel zu tun – gehen wir’s an!“<sup>57</sup>

Das waren die Worte zum 2023 neu festgelegten Sanierungsförderungsprogramm von Hans Seitinger für das Land Steiermark. Darin werden die Themen „Kleine Sanierung“, „Umfassende energetische Sanierung“, „Barrierefreies und altersgerechtes Wohnen“, „Umfassende Sanierung“ sowie die „Assanierung“ als auch das Thema „Ortskernbelebung“ beschrieben. Nachfolgend werden alle festgelegten Punkte zu den Themen: „Was wird gefördert?“, „Wer wird gefördert?“ und die Förderungshöhe veranschaulicht.

---

<sup>57</sup> Seitinger 2023, 3.

### **Kleine Sanierung:**

„WAS wird gefördert: Die Förderung kann für eine Vielzahl an (Einzel-) Maßnahmen gewährt werden, wie zum Beispiel die Verbesserung der thermischen Qualität von Außenbauteilen, energierelevante Maßnahmen am Haustechniksystem, Sicherheitsmaßnahmen und zahlreiche weitere Maßnahmen (Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen).

WER wird gefördert: Eigentümer: innen einer Wohnung oder eines Gebäudes, Mieter: innen einer Wohnung, Bauberechtigte.

Die Förderhöhe beträgt 15% der förderbaren Kosten.

Förderbare Kosten: Wohnung bis zu 50.000€, Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu 100.000€.<sup>58</sup>

### **Umfassende energetische Sanierung:**

„WAS wird gefördert: Die Förderung kann gewährt werden für die thermische Sanierung der Gebäudehülle und/ oder die Verbesserung des energetisch relevanten Haustechniksystems unter Nutzung alternativer Energieformen. Es müssen mindestens drei Teile der Gebäudehülle und/oder am energetisch relevanten Haustechniksystem zeitlich zusammenhängend hergestellt bzw. erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden.

WER wird gefördert: Eigentümer: innen einer Wohnung oder eines Gebäudes, Mieter: innen einer Wohnung, Bauberechtigte.

---

<sup>58</sup> Seitinger 2023, 4-5.

Die Förderhöhe beträgt 30% der förderbaren Kosten.

Förderbare Kosten: Wohnung bis zu 50.000€, Ein- und Zweifamilienhäuser bis zu 100.000€.<sup>59</sup>

### **Barrierefreies und Altersgerechtes Wohnen:**

„WAS wird gefördert: Maßnahmen für barrierefreie und altengerechte Wohnverhältnisse.

WER wird gefördert: Eigentümer: innen einer Wohnung oder eines Gebäudes, Mieter: innen einer Wohnung.

Die Förderhöhe beträgt 30% der förderbaren Kosten.

Förderbare Kosten: Wohnung bis zu 30 000€, mit nachgewiesener Erwerbsminderung bis zu 50.000€.“<sup>60</sup>

### **Umfassende Sanierung:**

„WAS wird gefördert: Die Förderung kann gewährt werden für eine in beträchtlichem Ausmaß über die notwendige Erhaltung hinausgehende Sanierung von Gebäuden und Gebäudeteilen mit mindestens drei Wohnungen. Die Errichtung von Wohnraum kann durch Ein- und Umbauten und/oder Gebäudeerweiterungen erfolgen.

WER wird gefördert: Eigentümer: innen einer Wohnung oder eines Gebäudes sowie Bauberechtigte.

Die Förderhöhe beträgt entweder:

---

<sup>59</sup> Seitinger 2023, 6-7.

<sup>60</sup> Ebda., 8-9.

- 30% der Förderbaren Kosten als Förderbeitrag
- 45% der förderbaren Kosten als Annuitätenzuschuss
- Landesdarlehen mit einer Laufzeit von 28 Jahren und 0,5% Verzinsung

Der Annuitätenzuschuss und der Förderungsbeitrag werden jeweils in 30 Halbjahresraten auf die Dauer von 15 Jahren ausbezahlt.

Förderbare Kosten: zwischen 1.150€ und 1.760€ je Quadratmeter Wohnnutzfläche.<sup>61</sup>

### **Assanierung:**

„WAS wird gefördert: Die Förderung kann gewährt werden für das weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen kompletten Neubau oder zumindest 50 Prozent Neubauanteil ersetzt wird.

WER wird gefördert: Eigentümer: innen einer Wohnung oder eines Gebäudes sowie Bauberechtigte.

Die Förderhöhe beträgt entweder:

- 20% der Förderbaren Kosten als Förderbeitrag
- 30% der förderbaren Kosten als Annuitätenzuschuss

Der Annuitätenzuschuss und der Förderungsbeitrag werden jeweils in 30 Halbjahresraten auf die Dauer von 15 Jahren ausbezahlt.

Förderbare Kosten:

- Wohnung mit mehr als 55m<sup>2</sup> bis zu 70.000€

---

<sup>61</sup> Seitinger 2023, 10-11.

- Wohnung mit bis zu 55m<sup>2</sup> bis zu 50.000€<sup>62</sup>

### **Ortskernbelebung:**

„WAS wird gefördert: Gefördert wird der Ankauf bestehender Gebäude in Ortskernen, welche mit Wohnbauförderungsmitteln vorzugsweise saniert oder neu errichtet werden, um Wohnraum in attraktiver, zentraler Lage zu schaffen.

WER wird gefördert: Gemeinden, Gesellschaften (die mehrheitlich im Eigentum einer Gemeinde stehen), gemeinnützige Bauvereinigungen (gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz), Personengemeinschaften (vorrangig zur Wohnversorgung der eigenen Mitglieder dieser Gemeinschaften)

Förderung in Form eines Förderdarlehns in Höhe von maximal 70% des angemessenen Ankaufspreises.“<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> Seitinger 2023, 12-13.

<sup>63</sup> Ebda., 14-15.

## **Sanierung nach dem Wohnbauförderungsgesetz**

Wenn man sich dem Thema Sanierung im Wohnbauförderungsgesetz sowie in der Durchführungsverordnung dazu ansieht, kommt man auf folgende Ergebnisse:

### **„§ 13 Voraussetzungen für das Vorliegen einer umfassenden Sanierung**

(1) Eine umfassende Sanierung gemäß § 24 Abs.2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungs-gesetzes 1993 liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

1. die förderungsfähigen Sanierungskosten je Wohnung sollen bei Beachtung des Grundsatzes der normalen Ausstattung (§ 2 Z.6 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993) Euro 30.000,-- übersteigen
2. mehr als die Hälfte der Sanierungskosten hat auf Verbesserungen zu entfallen
3. (Entfallen)
4. nach Durchführung der Sanierung sollen die Wohnungen einen Ausstattungsstandard der Ausstattungskategorie A gemäß § 16 Abs.2 des Mietrechtsgesetzes, müssen jedoch zumindest einen solchen der Ausstattungskategorie B des genannten Gesetzes aufweisen;
5. die Abwasserbeseitigung hat durch einen Anschluss an einen öffentlichen Kanal oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage zu erfolgen.

(2) Die Bestimmungen des Abs.1 sind auf Wohnheime sinngemäß anzuwenden, wobei zwei Heimplätze einer Wohnung gleichzusetzen sind. <sup>64</sup>

### **„§ 14 Förderung von umfassenden Sanierungen**

(1) Die Förderung von umfassenden Sanierungen erfolgt durch Gewährung von Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 45 % der ursprünglichen Annuität zu Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 15 Jahren.

(2) Die Annuitätenzuschüsse können für Darlehen (Abstattungskredite) in Höhe der Kosten der umfassenden Sanierung, höchstens jedoch im Ausmaß von € 1.150,-- je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

Dieser Betrag erhöht sich auf höchstens € 1.500,--,

1. wenn neuer Wohnraum geschaffen wird
2. bei Beseitigung von Substandard
3. jeweils bei nachweislichen Mehrkosten aufgrund eines erhöhten Sanierungsaufwandes bei historischen Gebäuden oder infolge von Auflagen auf Grund des Denkmalschutzes, des Grazer Altstadterhaltungsgesetzes 2008 bzw. des Ortsbildgesetzes 1977.

Die in den Sätzen 1 und 2 genannten Beträge erhöhen sich um € 80,-- je Quadratmeter Nutzfläche, wenn

---

<sup>64</sup> § 13 Abs 1-2 Stmk. WFG 1993.

die Vorgaben gemäß § 4 Abs. 5 bzw. Abs. 8 um 10 % unterschritten werden.

Wenn ein Personenaufzug eingebaut wird und seine Kosten im Förderungsbetrag keine Deckung finden, erhöhen sich die in den Sätzen 1 und 2 genannten Beträge um die Kosten des Personenaufzuges, höchstens jedoch um € 180,-- je Quadratmeter Nutzfläche.

Zusätzlich kann für die Umsetzung ökologischer, nachhaltiger und baukultureller Maßnahmen ausschließlich ein Förderungsbeitrag von höchstens € 200,-- je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

Die Nutzfläche ist gemäß § 10 Abs. 2 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 zu berechnen. Bei Sanierung von Eigentums- und Mietwohnungen ist für die Berechnung der Förderung die angemessene Nutzfläche heranzuziehen. Diese ist abhängig von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden nahestehenden Personen gemäß § 2 Z 9 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993. Sie beträgt für eine Haushaltsgröße von einer Person bis vier Personen 90 m<sup>2</sup> und erhöht sich für jede weitere Person um 10 m<sup>2</sup> bis zum höchstzulässigen Ausmaß von 150 m<sup>2</sup>. In besonders begründeten Fällen können zusätzliche Nutzflächen angerechnet werden, wobei jedoch das höchstzulässige Ausmaß von 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf. Maßgeblich für die Festlegung dieser angemessenen Nutzfläche ist die Haushaltsgröße zum Zeitpunkt der Übergabe der fertiggestellten Wohnungen in die Benützung der

Wohnungsbewerber. Anstelle dieses Zeitpunktes hat auf Wunsch des Wohnungsbewerbers der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufanwartschaftsvertrages oder Mietvertrages zu treten.

(3) Die Annuitätenzuschüsse werden halbjährlich ab Zahlung der ersten Rückzahlungsrate, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens (Abstattungskredites) gewährt. Als ursprüngliche Annuität gilt eine solche, die auf der Grundlage einer Laufzeit von 15 Jahren, einer halbjährlichen Vorschreibung und einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 5 % errechnet wird. Außerordentliche Tilgungen dürfen grundsätzlich keine Annuitätensenkung, sondern müssen eine Laufzeitverkürzung zur Folge haben. Wenn jedoch die Förderung für ein Gebäude mit mehreren Wohnungen gewährt wird und einzelne Wohnungsinhaber den auf ihre Wohnung entfallenden Darlehens (Kredit-)betrag teilweise oder gänzlich tilgen, kann eine Annuitätensenkung erfolgen.

(4) Abweichend von Abs. 1 kann entweder

1. statt des Annuitätenzuschusses ein Förderungsbeitrag in der Höhe von 30 % bezogen auf die Kosten der umfassenden Sanierung gemäß Abs. 2 gewährt werden. Dieser Förderungsbeitrag wird in 30 Halbjahresraten ausbezahlt, oder
2. nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel ein Förderungsdarlehen gewährt werden. Die Höhe der Förderungsdarlehen wird gemäß Abs. 2 ermittelt. Das Förderungsdarlehen wird jährlich mit 0,5 % dekursiv verzinst. Das Darlehen ist auf Basis von 56 gleichbleibenden Halbjahresraten zurückzuzahlen. Die Verzinsung und Tilgung beginnen mit dem 1. April oder 1. Oktober, welcher der Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung, bei allfällig früherem Beziehen der Baulichkeit diesem Zeitpunkt nachfolgt, spätestens jedoch drei

Jahre nach Erteilung der Förderungszusicherung.

Zusätzlich kann für die Umsetzung ökologischer und nachhaltiger Maßnahmen ausschließlich ein Förderungsbeitrag von höchstens € 200,-- je Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

(5) Für Küchenausstattungen kann zusätzlich ein Förderungsbeitrag in der Höhe von höchstens € 1.500,-- je Wohnung gewährt werden."<sup>65</sup>

### **„§ 15 Förderung anderer als umfassender Sanierungen**

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Förderungsbeiträgen in der Höhe von 15 % bezogen auf einen Betrag von höchstens € 50.000,-- je Wohnung. Abweichend davon sind bei ausschließlichen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen Förderungsbeiträge in der Höhe von 15 % bezogen auf einen Betrag von höchstens € 100.000,-- gebäudebezogen zu gewähren."<sup>66</sup>

### **„§ 15a Umsetzung umfassender energetischer Maßnahmen im Rahmen der Förderung anderer als umfassender Sanierungen**

(1) Für zeitlich zusammenhängende Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder den haustechnischen Anlagen eines Gebäudes, soweit mindestens drei Teile der Gebäudehülle und/oder haustechnischen Anlagen gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil in Stand gesetzt werden, erfolgt die Förderung durch Gewährung von Förderungsbeiträgen in der Höhe von 30 %

---

<sup>65</sup> § 14 Abs 1-5 Stmk. WFG 1993.

<sup>66</sup> § 15 Satz 1-2 Stmk. WFG 1993.

bezogen auf einen Betrag von höchstens € 50.000,-- je Wohnung. Abweichend davon sind bei ausschließlichen Wohngebäuden mit ein oder zwei Wohnungen Förderungsbeiträge in der Höhe von 30 % bezogen auf einen Betrag von höchstens € 100.000,-- gebäudebezogen zu gewähren.

(2) Maßnahmen gemäß § 15 fallen unter diese Bestimmung, wenn deren Umsetzung gleichzeitig und gemeinsam erfolgt.<sup>67</sup>

### **„§ 15b Umsetzung durchgehend barrierefreier und altengerechter Wohnverhältnisse im Rahmen der Förderung anderer als umfassender Sanierungen**

Für Sanierungsarbeiten, die der Herstellung barrierefreier und altengerechter Wohnverhältnisse bei bestehendem Wohnraum dienen, erfolgt die Förderung durch die Gewährung von Förderungsbeiträgen in der Höhe von 30 % bezogen auf einen Betrag von höchstens € 50.000,-- je Wohnung. Diese Förderung bedarf eines Gutachtens der mit bautechnischen Angelegenheiten und Gestaltung befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.<sup>68</sup>

### **„§ 15c Durchführung von Assanierungen im Rahmen der Förderung anderer als umfassender Sanierungen**

(1) Für die Durchführung von Assanierungen unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte in Siedlungsschwerpunkten gemäß § 2 Abs. 1 Z 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 kann unter der Bedingung, dass ein

---

<sup>67</sup> § 15a Abs 1-2. Stmk. WFG 1993.

<sup>68</sup> § 15b 1993 Satz 1-2 Stmk. WFG.

Gutachten der mit bautechnischen Angelegenheiten und Gestaltung befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vorliegt, aus dem hervorgeht, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt, eine Förderung gewährt werden. Dieses Gutachten hat unter Berücksichtigung eines vom Förderungswerber vorzulegenden Assanierungskonzeptes sowohl die bisherige als auch die künftige bauliche Situation zu berücksichtigen. Vor Einholung dieses Gutachtens ist jedenfalls in jenen Fällen, in denen mehr als 30 Wohnungen gefördert werden sollen, der Sanierungswohnbautisch mit der Frage zu befassen, in welcher Anzahl Wohnungen zu fördern sind. Unabhängig davon darf die maximal geförderte Nutzfläche das Fünffache der Bestandsnutzfläche (gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen; Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen) nicht überschreiten (davon ausgenommen sind Baulückenverbauungen sowie das Schließen von Blockrandbebauungen).

(2) Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Annuitätenzuschüssen im Ausmaß von 30 % der ursprünglichen Annuität zu Darlehen (Abstattungskrediten) mit einer Laufzeit von 15 Jahren. Die Annuitätenzuschüsse können für Darlehen bis höchstens € 70.000,-- je Wohnung gewährt werden. Die Annuitätenzuschüsse werden halbjährlich ab Zahlung der ersten Rückzahlungsrate, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens (Abstattungskredites) gewährt. Als ursprüngliche

Annuität gilt eine solche, die auf der Grundlage einer Laufzeit von 15 Jahren, einer halbjährlichen Vorschreibung und einer jährlichen dekursiven Verzinsung von 5 % errechnet wird. Außerordentliche Tilgungen dürfen grundsätzlich keine Annuitätensenkung, sondern müssen eine Laufzeitverkürzung zur Folge haben.

(3) Abweichend von Abs. 2 kann statt des Annuitätenzuschusses ein Förderungsbeitrag in der Höhe von 20 % bezogen auf einen Betrag von höchstens € 70.000,-- je Wohnung gewährt werden. Dieser Förderungsbeitrag wird in 30 Halbjahresraten ausbezahlt.

(4) Für Küchenausstattungen kann zusätzlich ein Förderungsbeitrag in der Höhe von höchstens € 1.500,-- je Wohnung gewährt werden.<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> §15c Abs 1-4 Stmk. WFG 1993

## Entstehung der Mietkosten



Abbildung 1: Zusammensetzung Mietkosten

## Wie werden Mietkosten aufgebaut?

Die Mietkosten setzen sich aus verschiedenen Bestandteilen zusammen, die je nach Region, Gebäudetyp und Mietvertragsart variieren können. Ein grundlegender Faktor ist der sogenannte Grundmietzins. Dieser wird in der Regel pro Quadratmeter berechnet und umfasst die Basisvergütung für die Nutzung des Wohnraums. Der Grundmietzins ist oft an lokale Mietspiegel und Marktbedingungen angepasst. Dies bedeutet, dass er in beliebten Wohnlagen tendenziell höher ist.<sup>70</sup>

Ein weiterer, wichtiger Bestandteil sind die Betriebskosten, die regelmäßig anfallen und im Mietvertrag festgehalten werden. Diese Kosten decken Ausgaben für Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, allgemeine Stromversorgung für das Gebäude und Reinigungskosten. In Österreich gibt es festgelegte Grenzen, um die Betriebskosten zu definieren und anzurechnen. Heizkosten sind manchmal gesondert aufgeführt und hängen von der Art der Heizung ab. Beispiele dafür wären die Fernwärme und die Gasheizung.

Zusätzlich zu den Betriebskosten kommen oft noch Instandhaltungskosten hinzu, insbesondere in Altbauwohnungen. Diese decken Maßnahmen wie kleinere Reparaturen und Wartungsarbeiten ab. Für umfangreichere Renovierungen oder Sanierungen, die den Wert des Gebäudes steigern, kann unter Umständen eine Erhöhung des Mietzinses erfolgen, was im Mietrecht geregelt ist. In einigen Fällen kommen auch Versicherungs- und Verwaltungskosten hinzu, die von der oder dem Vermieter\*in auf die Mieter\*innen umgelegt werden können. Diese Positionen betreffen etwa die Gebäudeversicherung oder

---

<sup>70</sup> Vgl. Mietervereinigung Österreichs 2024.

Verwaltungsgebühren, die ebenfalls Teil der monatlichen Miete sein können.<sup>71</sup>

Der Grundmietzins ist eng mit dem Marktwert der Immobilie verknüpft und wird durch verschiedene Faktoren wie Lage, Bauweise und Ausstattung beeinflusst. Zu den wichtigen Unterarten des Grundmietzins zählen der Kategorie- und Richtwertmietzins sowie der angemessene Mietzins. Diese Einteilungen orientieren sich an der Art und dem Alter der Immobilie, sowie an rechtlichen Bestimmungen, die speziell in Österreich gelten.<sup>72</sup>

Der Kategorie-Mietzins bezieht sich auf Altbauwohnungen, die vor dem Jahr 1945 errichtet wurden und deren Mietverträge oft dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen. Solche Wohnungen werden gemäß ihrer Ausstattung und ihrem Zustand in Kategorien eingeteilt, wobei die Kategorien A (höchste) bis D (niedrigste) unterschiedliche Preisobergrenzen festlegen. Beispielsweise dürfen Wohnungen der Kategorie A über eine zeitgemäße Ausstattung verfügen (z.B. Heizung und Badezimmer), während Wohnungen der Kategorie D oft grundlegende Ausstattung wie sanitäre Anlagen fehlen und daher niedriger bepreist sind.<sup>73</sup>

Der Richtwertmietzins gilt für viele Altbauten, die nach 1945 gebaut wurden und richtet sich nach einem gesetzlich festgelegten Quadratmeterpreis, dem sogenannten Richtwert.<sup>74</sup> Dieser wird regelmäßig an die Inflation angepasst und variiert je nach Bundesland, um regionale Unterschiede in den Mietpreisen zu berücksichtigen. Der Richtwertmietzins wird anhand des aktuellen Mietpreisspiegels und

---

<sup>71</sup> Vgl. §15, BGBl II Nr. 296/2006, 2024.

<sup>72</sup> Vgl. ebda.

<sup>73</sup> Vgl. §15a, BGBl II Nr. 170/2023, 2024.

<sup>74</sup> Vgl. Siller 2025.

unter Berücksichtigung von Lagezuschlägen und -abschlägen bestimmt und sorgt für eine gewisse Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit in den Preisen.<sup>75</sup>

Wien	6,67
Burgenland	6,09
Kärnten	7,81
Niederösterreich	6,85
Oberösterreich	7,23
Salzburg	9,22
Steiermark	9,21
Tirol	8,14
Vorarlberg	10,25

Abbildung 2: aktueller Richtwertmietzins Österreich (Stand 2023)

Zusätzlich gibt es den angemessenen Mietzins, der für Neubauten und Mietverhältnisse, die nicht unter das MRG fallen, herangezogen wird. Der angemessene Mietzins orientiert sich stärker am freien Markt und umfasst alle Mietverhältnisse, die ab einem bestimmten Baujahr oder nach Renovierungen nicht mehr durch Richtwert- oder Kategoriemietzins gedeckt sind. Der Marktwert der Immobilie und die jeweilige Nachfrage am Standort sind hier ausschlaggebend für die Preisbildung. Diese verschiedenen Mietzinsformen und die zusätzlich anfallenden Kosten bilden zusammen die Gesamtkosten für Mieter\*innen, wobei gesetzliche Vorgaben und Mietobergrenzen vor allem im Bereich des Altbaus einen rechtlichen Rahmen für fairen Wohnraum schaffen sollen.<sup>76</sup>

<sup>75</sup> Vgl. Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz 2024.

<sup>76</sup> Vgl. Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz 2024.

## Erläuterung anhand eines Berechnungsmodells

Anhand des Gebäudes Liechtensteinstraße 7, 8850 Murau – welches eines der verwendeten Objekte im Entwurf von Romana Luisa Kollau ist, werden wir ein mögliches Berechnungsmodell für eine zukünftige Miete erläutern:

Verkaufspreis: 579.000€

Fläche: 340m<sup>2</sup> - 3 Wohnungen je ca. 113,3m<sup>2</sup> - Rest Keller

Berechnung mit Kreditzinssatz lt. Durchblicker.at – 3,625%

Bei diesem Kreditzinssatz und einer Kreditlaufzeit von 20 Jahren und 100.000€ Eigenmitteln entsteht ein Monatspreis von 2.828 €

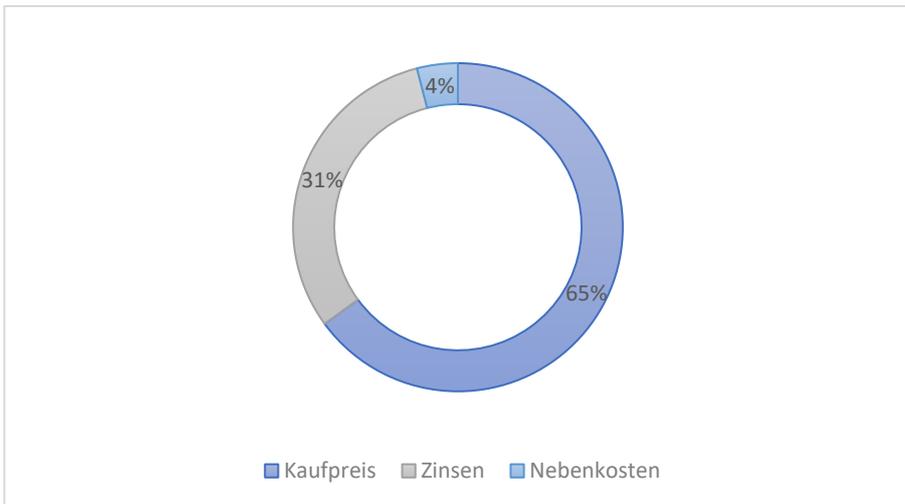


Abbildung 3: Aufteilung des Kaufpreises

$$\frac{2828 \text{ €}}{340\text{m}^2} = 8,32\text{€} / \text{m}^2$$

Durchschnittspreis pro Wohnung:

$$113,33\text{m}^2 * 8,32\text{€} = 942,91\text{€}$$

Betriebskosten:

$$113,33\text{m}^2 * 2,51 = 284,46\text{€}$$

Gesamtmiete:

$$942,91\text{€} + 284,46\text{€} = 1227,37\text{€}$$

Die Durchschnittsmiete pro m<sup>2</sup> in der Steiermark beträgt **8,90€**. In Österreich liegt der Durchschnitt bei **9,40€**. Diese Preise werden jeweils mit Betriebskosten berechnet. Bei dem Beispiel oben betragen die Kosten  $8,32\text{€} + 2,51\text{€} = \mathbf{10,83\text{€}}$ . Das bedeutet, dass die Kosten dieses Beispiels sowohl für den steiermarkweiten, als auch österreichweiten Durchschnitt sehr hoch sind.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Vgl. Landesstatistik Steiermark 2023.

## Refinanzierung der Mieten

Der Begriff ‚Refinanzierung‘ wird nicht einheitlich verwendet. Einerseits bezieht er sich auf die Praxis von Banken, sich Kapital zu beschaffen, um Kredite an Kunden zu vergeben. Andererseits wird er auch im Zusammenhang mit der Umschuldung verwendet, wobei Refinanzierung dabei als Synonym für die ‚Kreditablösung‘ stehen kann. In diesem Kontext geht es um die Kapitalbeschaffung durch Banken, die notwendig ist, um das Aktivgeschäft, also das Kreditgeschäft, zu finanzieren.<sup>78</sup>

## Refinanzierungsquellen

Die Refinanzierungsquellen einer Bank können sowohl die Aktiv- als auch die Passivseite ihrer Bilanz betreffen. Auf der Aktivseite werden die Mittel verwendet, um neue Kredite zu vergeben, während die Passivseite die Herkunft der Mittel beschreibt, mit denen diese Kredite finanziert werden.<sup>79</sup>

Auf der Aktivseite der Refinanzierung wird häufig das Hauptrefinanzierungsgeschäft genutzt, bei dem Banken Sicherheiten in Form von Wertpapieren an die Europäische Zentralbank (EZB) verpfänden, um notwendige Liquidität zu erhalten. Ein weiteres Instrument ist die Spitzenrefinanzierungsfazilität, die Banken zur Verfügung steht, um kurzfristige Liquiditätsengpässe zu überbrücken. Zudem können Banken durch den selektiven Verkauf von Krediten aus

---

<sup>78</sup> Vgl. Luckert 2024.

<sup>79</sup> Vgl. ebda.

ihrem Portfolio Liquidität gewinnen, die sie dann für die Vergabe neuer Kredite verwenden können.<sup>80</sup>

Auf der Passivseite stehen Banken verschiedene Refinanzierungsquellen zur Verfügung. Eine wichtige Quelle sind die Sicht-, Termin- und Spareinlagen von Kund\*innen. Durch die Gestaltung attraktiver Zinssätze und gezielte Werbemaßnahmen können Banken diese Einlagen gewinnen. Eine weitere Möglichkeit ist die Emission von Schuldverschreibungen, bei denen Banken eigene Anleihen ausgeben, um Kapital zu beschaffen. Darüber hinaus können Banken ihre Eigenfinanzierung stärken, indem sie ihr Aktienkapital erhöhen oder durch die Ausgabe von Genussrechten, sowie die Einbehaltung von Gewinnen, zusätzliche Mittel aufnehmen. Schließlich können Banken auch auf den Interbanken-Geldmarkt zugreifen, wo sie sich kurzfristig bei anderen Banken zu vereinbarten Geldmarktsätzen finanzieren können.<sup>81</sup> Diese verschiedenen Refinanzierungsquellen erlauben es Banken, ihre Geschäftstätigkeit zu sichern und die erforderliche Liquidität für die Kreditvergabe an Kunden bereitzustellen.<sup>82</sup>

## **Kosten und Risiken der Refinanzierung**

Banken und Bausparkassen greifen bei der Refinanzierung auf verschiedene Quellen zurück, um nicht von einer einzelnen Finanzierungsquelle abhängig zu sein. Jede dieser Quellen bringt

---

<sup>80</sup> Vgl. Luckert 2024.

<sup>81</sup> Vgl. ebda.

<sup>82</sup> Vgl. ebda.

eigene Kosten und Risiken mit sich. Sicht-, Termin- und Spareinlagen: Aktuell bieten Banken bei großen Einlagen von Firmenkunden keine Zinsen mehr an. Während auf einem normalen Girokonto praktisch keine Zinsen gezahlt werden, können Kunden auf Sparbüchern oder Online-Festgeldkonten derzeit Zinsen von etwa 3 % p.a. oder mehr erhalten. Dies ist möglich, weil die Leitzinsen der Notenbanken immer noch relativ niedrig sind. Während der COVID-19 Pandemie stieg die Sparquote in Österreich auf einen Höchststand von 13,2 % im Jahr 2020, sank jedoch 2022 auf ein normales Niveau von 9,2 % und lag 2023 leicht darüber.<sup>83</sup>

## **Schuldverschreibungen als Refinanzierungsinstrument**

Langfristige Zinsen unterliegen starken Schwankungen, sodass ungünstige Emissionstermine zu höheren Kosten führen können. Die Kosten für solche Refinanzierungen hängen vom Zeitpunkt der Emission und den aktuellen Zinsbedingungen ab.<sup>84</sup>

## **Eigenfinanzierung**

Banken können auch durch Eigenkapital refinanzieren. Die Finanzierungsmöglichkeiten hängen hier von der Börsenstimmung, dem aktuellen Aktienkurs und der Marktkapitalisierung ab. Bei börsennotierten Banken bedeuten hohe Börsenkurse tendenziell hohe Emissionserlöse. Die ‚Kosten‘ des Eigenkapitals umfassen sowohl die

---

<sup>83</sup> Vgl. Luckert 2024.

<sup>84</sup> Vgl. ebda.

Verwaltungsgebühren im Zusammenhang mit der Börsennotierung, als auch die Dividendenzahlungen an die Aktionäre.<sup>85</sup>

### **Refinanzierung über die Notenbank**

Die Refinanzierung über die Notenbank erfolgt zu festgelegten Leitzinsen, die von der Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) abhängen und sich entsprechend der makroökonomischen Entwicklung ändern können. Seit dem 23. Oktober 2024 liegt der Hauptrefinanzierungssatz der EZB bei 3,40 % und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 3,65 %.<sup>86</sup>

---

<sup>85</sup> Vgl. Lucker 2024.

<sup>86</sup> Vgl. ebda.

***„Das ressourcenschonendste Haus ist das nicht  
neu gebaute Haus.“***

Caroline Rodlauer, Mitinitiatorin *Central Wohnen in Irdning* und  
Architektin

## Ortskernbelebung

Krisensituation. Mit diesem Begriff lässt sich der Zustand aussterbender Stadtkerne und die damit verbundene Leerstandsproblematik in österreichischen Gemeinden treffend beschreiben. Durch die zunehmende Urbanisierung, dem demographischen Wandel sowie der Verlagerung von Handels- und Dienstleistungsbereichen verlieren viele Ortskerne in ländlichen, aber auch in städtischen Räumen, an Attraktivität und Funktionalität.

Die Revitalisierung dieser zentralen Orte ist nicht nur hinsichtlich der Ökonomie von Bedeutung, sondern auch für die soziale und kulturelle Identität einer Gemeinde. Nur durch ein gut durchdachtes Leerstandsmanagement und funktionierende Ortskernbelebungs-Konzepte der Gemeinden und Regionen kann verhindert werden, dass diese weiterhin aussterben. Ein breites Spektrum an multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten in den Bereichen Bildung, Wohnraum, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Freizeit bieten die Möglichkeit, lebendigen Aufenthaltsraum in den regionalen Zentren zu schaffen. Davon profitieren sämtliche Bewohner\*innen, unabhängig von Geschlecht, Alter, Kultur, sozialem Hintergrund oder Mobilität, da eine Angebotsvielfalt geschaffen wird, die alle anspricht.<sup>87</sup> Doch wo setzt die Leerstandspolitik an und wie funktioniert erfolgreiches Leerstandsmanagement?

---

<sup>87</sup> Vgl. Mensinger 2019, 193.

## Temporäre Lösung – Zwischennutzungen

Um Lösungen oder Nutzungen für Leerstände zu finden, gibt es unterschiedliche Möglichkeiten. Eine Option wären sogenannte Zwischennutzungen. Diese haben den Vorteil, dass sie nicht nur dauerhaften Leerstand verbergen, sie zeigen auch mögliche Nutzungsmöglichkeiten verfügbarer Flächen auf. Wird dabei nicht nur das Schaufenster bespielt, sondern auch der Innenraum miteinbezogen, bietet sich die Gelegenheit, den Raum unverbindlich zu besichtigen und Interesse kann generiert werden.<sup>88</sup>

Jedes leerstehende Gebäude oder dessen Gebäudeteile bieten unterschiedliche Charakteristika, welche diverse Nutzungen möglich, oder auch unmöglich machen. Zwischennutzungen bieten eine Chance, etwas auszuprobieren, ohne dauerhaft gebunden zu sein. Oftmals lassen sich auch reduzierte Mietkosten für den Zeitraum der Zwischennutzung vereinbaren.<sup>89</sup> Vermieter\*innen haben somit geringere Mieteinbußen und Interessent\*innen oder Mieter\*innen müssen sich nicht in Unkosten stürzen, um etwas Neues an einem Standort auszuprobieren. Sie haben somit die Möglichkeit, vorab die Nachfrage nach ihrer Dienstleistung oder ihren Produkten zu testen.

In einigen Fällen werden diese Räume von Künstler\*innen oder auch Schulen mit ihren Ausstellungen genutzt.<sup>90</sup> Aber auch Pop-up Stores sind eine geeignete Möglichkeit, Leerstand und Ortskerne durch neue Nutzungen zu beleben. „Pop-up Stores (to pop up: plötzlich auftauchen) sind befristet betriebene Ladenkonzepte. Übergangsweise leerstehende

---

<sup>88</sup> Vgl. Manfrahs 2020, 177.

<sup>89</sup> Vgl. ebda.

<sup>90</sup> Vgl. ebda.

Verkaufs- und Lagerräume, [...] werden flexibel für einen kurzen Zeitraum angemietet, um auf einer meist nur provisorisch hergerichteten Präsentationsfläche Marken und Produkte multisensorisch zu inszenieren und zu vermarkten.“<sup>91</sup> Dafür bietet sich nicht nur dauerhafter, sondern auch temporärer Leerstand und dessen Zwischennutzung gut an. Diese Geschäfte ziehen neue Menschen an und beleben dadurch die Zentren. Mit dem Wechsel der Stores und deren Produkte, wechselt auch die angesprochene Klientel, sorgt für eine Durchmischung der Gesellschaft und macht städtische Strukturen lebendig.

## **Dauerhafte Lösung – multifunktionale Zentren**

Damit Zentren nachhaltig wieder belebt werden, müssen Multifunktionalität und Abwechslung geschaffen werden. Dies funktioniert nur, wenn vorab eine hohe Frequenz hergestellt wird. Dafür sind Einrichtungen wie Ämter, Kindergärten, Bibliotheken, Museen oder Ähnliches notwendig. Da auch der Handel eine frequenzinduzierende Funktion besitzt, dieser jedoch besonders unter dem Online-Handel und der Digitalisierung leidet, müssen neue Funktionen gefunden werden, die persönliche Kontakte erfordern.<sup>92</sup> Dadurch würden Begegnungen und Interaktionen initiiert werden und es käme infolgedessen zu längeren Aufenthalten der Bewohner\*innen in den Zentren.

Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Bildung, dem Gesundheitswesen oder aus dem sozialen Bereich, erfordern teilweise sogar mehrmals tägliche Besuche. Eltern müssen beispielsweise zwei Mal täglich den

---

<sup>91</sup> Deges 2020.

<sup>92</sup> Vgl. Mensinger 2019,194.

Kindergarten besuchen und erzeugen so eine erhöhte Besuchsfrequenz. Auch Alten- und Seniorenheime bringen neue Impulse mit sich. Bislang zählen Angebote aus dem sozialen Sektor nicht zu typischen Nutzungen in den Zentren, doch besonders in Verbindung mit einem Café als Treffpunkt können dazu beitragen, regionale Zentren lebendiger zu gestalten.<sup>93</sup> Dies würde sich durch die Vermischung unterschiedlicher Altersgruppen positiv auf die Gesellschaft auswirken und neue Ebenen zur Begegnung schaffen.

Diesbezüglich kann auch die Gastronomie einen wichtigen Teil zur Ortskernbelebung beitragen. Verschiedene Formen der Gastronomie, wie Cafés, Imbissstände, Bistros oder auch Restaurants bieten unterschiedliche Erlebnisse. Begonnen bei Kaffee zum Mitnehmen oder stundenlangen Kaffeehaus-Aufenthalten, bis hin zu Besuchen in Gasthäusern können diese Einrichtungen Zentren wieder beleben, denn Arbeitende freuen sich über eine fußläufige Möglichkeit zum Mittagessen und der Arbeitsplatz gewinnt an Standortqualität.<sup>94</sup> Erfahrungsgemäß dient die Gastronomie als Treffpunkt für Jung und Alt. Man verweilt gerne in Gastgärten und beobachtet das Geschehen um einen herum. Auch mobile Café-Stände können die Straßen attraktiveren und die Menschen an unterschiedlichen Orten anlocken. Dies belebt die Straßen und somit auch den Ort, da die Möglichkeit des Verweilens längere Aufenthalte und somit auch mögliche neue Kundschaft mit sich bringt.

Eine weitere Möglichkeit Leerstand neu zu nutzen ist Co-Working. Darunter versteht man die Schaffung neuer Räume für gemeinschaftliches Arbeiten. Zielgruppe dieser Coworking-spaces sind

---

<sup>93</sup> Vgl. Mensinger 2019, 194.

<sup>94</sup> Vgl. Manfrahs 2020, 131f.

nicht nur junge Menschen, sondern auch Eltern, freiberuflich tätige Menschen oder auch Start-ups. Zwar findet man diese Orte oftmals in Großstädten, aber auch kleinere Zentren können davon profitieren. Befinden sich diese kollaborativen Arbeitsräume in den Ortskernen, wird das Umfeld automatisch belebt und auch die Gastronomie würde davon profitieren, da die Arbeitenden sich in Pausen oder nach Dienstschluss noch darin aufhalten können.<sup>95</sup> Bewirbt man diese Räume dann weiter durch leistbare Mieten oder stellt eine Gemeinde diese in den ersten Monaten sehr preisgünstig zu Verfügung, werden neue Nutzer\*innen in die Zentren gelockt und die Nachfrage auf weitere Angebote steigt. Davon profitieren sowohl angesiedelte Dienstleister\*innen als auch der Einzelhandel.

Nicht zu vergessen sind Events zur Belebung der Ortskerne. Diese können in und um Leerstände stattfinden. Wichtig dabei ist nur, dass Bewohner\*innen aller Art in die Zentren gelockt werden. Bar-Festivals, bei denen Musik in verschiedenen Gastronomiebetrieben gespielt wird, oder kulinarische Stadtführungen, die durch den Ortskern führen, laden die Menschen dazu ein, den Ort besser kennenzulernen und Leben in das Zentrum zu bringen.<sup>96</sup> Aber nicht nur kulinarische Events sind anzudenken, sondern auch Tagesaktivitäten in Leerständen durch Workshops, Ausstellungen, Lesungen oder Info-Veranstaltungen. Diese wirken sich positiv auf die Zentrumsbelebung aus.<sup>97</sup> Auch bei mehrtägigen Events, wie beispielsweise Kirtage oder Märkte, können Leerstände miteinbezogen werden. Oftmals reicht es aus, lange

---

<sup>95</sup> Vgl. Manfrahs 2020, 133.

<sup>96</sup> Vgl. ebda.

<sup>97</sup> Vgl. ebda., 185.

leerstehende Gebäude nach Möglichkeit zu öffnen und die Menschen einzuladen, das Bauwerk und Interieur erneut zu besuchen. Die Menschen werden angelockt und durch Ideen können neue Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Kombiniert man nun diese neuen Nutzungen aus diversen Bereichen mit dem Schaffen von Wohnraum, vorhandenen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und Veranstaltungen, können Innenstädte und regionale Zentren nachhaltig belebt werden. Es entstehen kurze Wege zwischen dem Wohnort und Versorgung-, Bildungs- und Arbeitsstätten, wodurch oftmals auf den motorisierten Verkehr verzichtet werden kann und die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den regionalen Zentren steigt.

## **Voraussetzungen Ortskernbelebung**

Das Salzburger Institut für Raumordnung brachte im Zuge einer Broschüre zum Raumordnungskonzept 2019 eine Fachempfehlung hervor, welche einen Überblick über wichtige Handlungspunkte hinsichtlich der Ortskernbelebung gibt. Nachstehend befindet sich der Leitfaden über diese zehn Punkte.

### **„1. Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung:**

Zur langfristigen Absicherung von Initiativen zur Orts- und Stadtkernstärkung sollen geeignete Ziel Formulierungen in Gesetzen auf Bundes- und Landesebene sowie in relevanten Instrumenten der Raumordnung integriert werden.

### **2. Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne:**

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen geeignete Strukturen sowohl auf Bundes- als auch auf Länder- und

Gemeindeebene vorgesehen werden.

### **3. Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen:**

Die Abgrenzung von Orts- bzw. Stadtkernen soll als Basis für die Lenkung weiterer Schritte zur Stärkung von Orts- bzw. Stadtkernen durch die Gemeinden dienen.

### **4. Erstellung integrierter Städte- baulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte:**

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) oder vergleichbare Konzepte sollen als Voraussetzung für den Erhalt von Förderungen erstellt werden.

### **5. Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext:**

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen regionale Kooperationen zwischen den Gemeinden forciert bzw. bestehende regionale Konzepte und Strukturen herangezogen werden.

### **6. Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen:**

Durch transparente Information und gezielte Beteiligung soll die Bedeutung der Orts- und Stadtkerne in den Gemeinden bewusst gemacht werden.

### **7. Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen:**

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Einbeziehung von privaten AkteurInnen in entsprechenden Maßnahmen forciert werden.

### **8. Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen:**

Zur Wohnraumschaffung in Orts- und Stadtkernen soll eine Erhöhung von Förderungen angedacht werden.

### **9. Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen:**

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Ansiedelung von

Betrieben und Einrichtungen im Zentrum langfristig gesichert werden.

**10. Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Bau- kultur in den Orts- und Stadtkernen:** Zur Förderung hoher Qualität soll eine fachliche Unterstützung in Fragen der Baukultur ermöglicht werden.<sup>98</sup>

Zur nachhaltigen Sicherung von Orts- und Stadtkernstärkungsmaßnahmen fordert das Dokument die gesetzliche Verankerung von Entwicklungszielen auf Bundes- und Landesebene. Hierzu bedarf es sowohl sektoraler als auch integraler Ansätze, die eine umfassende Zusammenarbeit von Bund und Ländern gewährleisten. Durch rechtliche Anreize wie Städtebauförderung, steuerliche Vergünstigungen bei Renovierungen und gezielte Wohnbauförderung sollen Ortskerne belebt werden. Im Rahmen einer bundesweiten Vereinbarung, beispielsweise gemäß Art. 15a B-VG, könnten diese Maßnahmen koordiniert und in den relevanten Rechtsbereichen verankert werden, um die Zusammenarbeit aller Akteure zu fördern.<sup>99</sup>



Abbildung 4: Gesetze und Instrumente zur Orts- und Stadtkernstärkung

<sup>98</sup> Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, 11.

<sup>99</sup> Vgl. Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, 17-18.

Zur effektiven Förderung der Zentrumsbelebung sind auf mehreren Ebenen koordinierte Maßnahmen erforderlich. Auf Bundesebene sollte eine zentrale Anlaufstelle eingerichtet werden, die sowohl die Städtebauförderung steuert, als auch als Schnittstelle für den Austausch zwischen den Ländern gilt. Diese Anlaufstelle könnte eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit betreiben. Auf Landesebene sind spezialisierte Servicestellen erforderlich, die eine engere Zusammenarbeit mit Ortsplaner\*innen und anderen relevanten Akteure\*innen fördern. Ergänzend sollten Gemeinden Ansprechpartner\*innen für die Umsetzung lokaler Projekte nominieren, um eine direkte Kommunikation zwischen Verwaltung und Bürger\*innen sicherzustellen.

Ein interdisziplinärer Planungsbeirat auf Landesebene, bestehend aus Expert\*innen der Bereiche Raumordnung, Städtebau und Architektur, soll gezielt Unterstützung bei der räumlichen Entwicklung leisten. Fortbildungsprogramme für Fachkräfte wie Raumplaner\*innen, Architekt\*innen und Gemeindeverwaltung sind von großer Bedeutung, um spezifische Fachkenntnisse zu vertiefen und eine nachhaltige Entwicklung der Ortskerne zu gewährleisten.

Ein weiterer entscheidender Punkt ist das wie bereits zuvor erwähnte Leerstandsmanagement. Gemeinden sollten strategische Maßnahmen entwickeln, etwa durch die Förderung von Zwischennutzungen, die eine Aufwertung des Orts- und Stadtbildes bewirken können. Zusätzlich bietet sich die Einführung vom Citymanagement als Bindeglied zwischen der Verwaltung und den Bürger\*innen an. Dies könnte nicht nur die Kundenzahl und den Branchenmix im Stadtzentrum verbessern, sondern auch die Kaufkraft stärken und den Tourismus sowie die lokale Gastronomie und Hotellerie ankurbeln.<sup>100</sup>

---

<sup>100</sup> Vgl. Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, 19.



## **Analyse bestehender Konzepte**

Unterschiedliche Gemeinden Österreichs kämpfen mit dem Problem des Leerstands im Zentrum. Um dem entgegenzuwirken, wurden in den Gemeinden unterschiedliche Arten des Leerstandsmanagements ins Leben gerufen. Einige dieser Konzepte zeigten in der Vergangenheit bereits Wirkung, andere wiederum scheitern an unterschiedlichen Punkten.

Die unterschiedlichen Konzepte zeigen jedoch, dass die Zusammenarbeit der Gemeinde und Bürger\*innen, sowie dem Land von großer Bedeutung ist. Besonders wichtig dabei ist ein längerer Planungszeitraum, um das Vertrauen der Bürger\*innen langfristig zu gewinnen und diese in den Entwurfs- und Gestaltungsprozess miteinzubeziehen. Ebenfalls wirkungsvoll ist der Einsatz eines Kümmerers als Schnittstelle zwischen Gemeinde und Bevölkerung. Dieser bildet einen wichtigen Dreh- und Angelpunkt für ein funktionierendes Belebungskonzept.



*Abbildung 5: Innenstadt Neunkirchen, Niederösterreich*

## Neunkirchen, Niederösterreich

In der niederösterreichische Gemeinde Neunkirchen wurde die ‚Ideenwerkstadt‘ mit dem Ziel der Ortskernbelebung gegründet. Dieser Verein bestand aus Expert\*innen der Bereiche Architektur, Raumplanung und Wirtschaft, wurde auf ein Jahr begrenzt und durch öffentliche Mittel gefördert, damit sämtliche von ihnen initiierte Aktivitäten kostenlos angeboten werden konnten.<sup>101</sup>

In Zusammenarbeit mit der Stadt wurden Standortanalysen und Leerstandserhebungen durchgeführt, sodass ein Konzept für neue Nutzungen und Zwischennutzungen gefunden werden konnte. Dabei zeigte sich, dass die Ideenwerkstatt zwar eine gute Idee war, die zeitliche Begrenzung auf ein Jahr aber wesentlich zu kurz gewählt wurde, sodass kaum etwas ins Rollen geriet. Auch das geringe Engagement der Bürger\*innen stellte ein Problem dar.<sup>102</sup>

Dies zeigt, dass Leerstandsmanagement keine zeitliche Begrenzung aufweisen sollte. Erfahrungsgemäß funktioniert Bürger\*innen-Beteiligung auch besser, wenn sie über einen längeren Zeitraum hinweg stattfindet, da die Menschen anfangs meist skeptisch auf neue Interventionen reagieren. Viele Menschen werden erst nach längerer Zeit und Mundpropaganda darauf aufmerksam und engagieren sich später.

---

<sup>101</sup> Vgl. Österreichischer Städtebund. Landesgruppe Steiermark, 36.

<sup>102</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 6: Innenstadt Waidhofen/Ybbs, Niederösterreich*

## **Waidhofen an der Ybbs, Niederösterreich**

Im Vergleich dazu gibt es aber auch ein positives Beispiel einer Gemeinde in Niederösterreich für Leerstandsmanagement. Waidhofen an der Ybbs setzte bereits 2005 einen ehemaligen Innenstadtkoordinator als Leerstandsmanager ein. Durch finanzielle Mittel aus der öffentlichen Hand wurden neue Gestaltungs- und Verkehrsmaßnahmen im Zentrum umgesetzt, um diesen Bereich attraktiver zu machen. Auch Miet- und Pachtzuschüsse wurden genehmigt. Zwischen 2005 und 2013 konnten sich dadurch 30 neue Betriebe ansiedeln, sodass im Jahr 2015 sämtliche Leerstände beseitigt werden konnten. Durch den Erfolg in den Erdgeschosszonen wurde das Konzept nun auch auf den Wohnbau in oberen Geschoßen erweitert.<sup>103</sup>

Dies zeigt, dass über einen längeren Zeitraum hinweg, mithilfe von finanziellen Vorleistungen und gezielten Planungsmaßnahmen sehr wohl ein funktionierendes Konzept zur Ortskernbelebung initiiert werden kann.

---

<sup>103</sup> Vgl. Österreichischer Städtebund. Landesgruppe Steiermark, 34.



*Abbildung 7: Gestaltung der Begegnungszone in Trofaiach, Steiermark*

## Trofaiach, Steiermark

Seit bald zehn Jahren arbeitet auch eine steirische Gemeinde mit einem Leerstandsmanager und Kümmerer. Wie viele andere Industriegemeinden kämpft auch Trofaiach mit der Abwanderung und einem aussterbenden Ortskern. Die Versorgung verlagerte sich seit den 1970er-Jahren in die Peripherie, sodass 2015 rund 40 Leerstände im Zentrum verzeichnet wurden.<sup>104</sup>

Etwa 1000 Einwohner\*innen folgten im selben Jahr dem Aufruf der Ideenwerkstatt und waren Teil einer Bürger\*innenbeteiligung zur Revitalisierung des Zentrums. Ein multifunktionelles Nutzungskonzept und viele kleine Maßnahmen wurden beschlossen und von ‚nonconform‘, einem Architekturbüro, zu einem Masterplan ausgearbeitet. Um auf diesem Masterplan aufzubauen und ihn langfristig nicht aus den Augen zu verlieren, wurde ein Zentrums-Kümmerer eingesetzt, der als Schnittstelle zwischen Verwaltung und Öffentlichkeit arbeitet. Im Jahr 2021 konnte bereits ein positives Resümee gezogen werden: mehr als 50% der leerstehenden Flächen konnten befüllt und die neue Musikschule als Frequenzbringer eingeführt werden.<sup>105</sup>

Hier wird deutlich, dass das Einsetzen eines Kümmerers einen wichtigen Beitrag zur Revitalisierung leisten kann. Wird dann noch ein Bürger\*innenbeteiligungsprozess gestartet, welcher im Vergleich zum Projekt in Neunkirchen länger als ein Jahr andauert, können Zentren nachhaltig belebt werden.

---

<sup>104</sup> Vgl. Nonconform zt gmbh o.D.

<sup>105</sup> Vgl. ebda.



Abbildung 8: Gestaltung der Begegnungszone in Zeltweg, Steiermark

## Zeltweg, Steiermark

Die Ortskernbelebung in Zeltweg ist ein langfristig angelegter Prozess, der darauf abzielt, die Attraktivität des Stadtzentrums durch eine Kombination aus Infrastrukturverbesserungen, wirtschaftlichen Impulsen und einer aktiven Bürger\*innenbeteiligung zu fördern. Zentrale Bedeutung in diesem Vorhaben hatte die 2023 durchgeführte ‚Ideenwerkstatt‘, in der die Stadtverwaltung die Bewohner\*innen aktiv einband. Bürger\*innen konnten sich an verschiedenen Thementischen beteiligen, die sich mit Bereichen wie Baukultur, wirtschaftlicher Entwicklung und nachhaltiger Mobilität beschäftigten. Dieser partizipative Ansatz verhalf dazu, ein gemeinsames Verständnis der Bedürfnisse und Möglichkeiten für das Ortszentrum zu entwickeln und von der Bevölkerung gewünschte Impulse für die Gestaltung zu sammeln. Ein innovativer Bestandteil des Projekts ist die geplante Einführung einer „Begegnungszone“ im Stadtzentrum. Im Sommer 2024 wird diese Begegnungszone im Rahmen eines Testbetriebs für zwei Monate eingeführt, um das Konzept der Verkehrsentlastung und die Schaffung eines offenen, einladenden Umfelds für Fußgänger\*innen zu erproben. Diese Zone soll einen Ort der Begegnung und des sozialen Austauschs schaffen, der die Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum erhöht und somit langfristig zu einer Belebung des Ortskerns beiträgt. Ziel ist es, durch diese Begegnungszone nicht nur den Verkehr zu beruhigen, sondern auch Räume für soziale Aktivitäten und eine gesteigerte Nahversorgung zu schaffen.<sup>106 107</sup>

---

<sup>106</sup> Vgl. Verein Landentwicklung Steiermark 2020.

<sup>107</sup> Vgl. VCÖ – Mobilität mit Zukunft 2022.

## Fazit

Leerstand ist nicht gleich Leerstand. Die Unterschiede der Leerstandsarten und deren Ursachen zu kennen ist wichtig, um ungenutzte Flächen und Räume zu kategorisieren um diesen dann gezielt entgegenzuwirken. Besonders der Online-Handel, der demographische Wandel sowie die Entstehung der Einkaufszentren in den vergangenen Jahrzehnten an wichtigen Verkehrsknotenpunkten sorgen für erhöhte Leerstandsquoten in den Ortskernen.

Leerstand ist aber auch weitschichtig. Er bringt nicht nur Auswirkungen auf die Bausubstanz mit sich, sondern wirkt sich auch negativ auf den öffentlichen Raum aus. Besonders bei dauerhaftem Leerstand kommt es zu schwerwiegenden Konsequenzen für das städtische Gefüge, dessen Erscheinungsbild und dem Zugehörigkeitsgefühl der Bürger\*innen. Klare Handlungskonzepte müssen entwickelt werden. Leerstandsabgaben, Vorbehaltsfläche und tatsächlich leistbarer Wohnraum müssen auf Gemeindeebene erarbeitet werden, um die Leerstandsquote zu minimieren. Dabei ist die Einführung eines Leerstandsmanagements empfehlenswert. Unterschiedliche Finanzierungsweisen und Förderungsprogramme unterstützen dann Besitzer\*innen und Interessent\*innen auf verschiedenen Ebenen.

Ziel der Gemeinden muss es sein, multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten in den Ortskernen zu schaffen. Eine Mischung aus Bildung, Wohnen, Dienstleistung, Handel, Gastronomie und Freizeit schafft lebendige Aufenthaltsräume. Davon profitieren sämtliche Bewohner\*innen, unabhängig von Alter, Geschlecht oder Kultur, da eine Angebotsvielfalt geschaffen wird, die alle anspricht.





## Literaturverzeichnis

AK Wien: Genossenschaftswohnungen mit Kaufoption (Mietkauf), 2024  
[https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen\\_im\\_Eigentum/Genossenschaftswohnungen\\_mit\\_Kaufoption.html](https://wien.arbeiterkammer.at/beratung/Wohnen/Wohnen_im_Eigentum/Genossenschaftswohnungen_mit_Kaufoption.html)

[Zugriff: 06.12.2024]

Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Durchführungsverordnung Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993, 2024,  
<https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12865162/168485946/#tb19> [Zugriff: 08.11.2024]

Bähre, Franziska/Mauk, Manfred: Leerstandsabgabe für Wohnraum, 09.05.2023, <https://www.bdo.at/de-at/blog/tax-news/tax-news/leerstandsabgabe-fur-wohnungen> [Zugriff: 13.12.2024]

Böcking, Hans-Joachim u.a.: Miete. Definition: Was ist „Miete“? (o.J.), <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/miete-40560>  
[Zugriff: 08.12.2024]

Bundeskanzleramt der Republik Österreich: Gesamte Rechtsvorschrift für Mietrechtsgesetz, (08.12.2024),  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10002531> [Zugriff: 08.12.2024]

Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz: Mietzins,  
[https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen\\_Wohnen\\_und\\_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund\\_um\\_die\\_Miete/Mietzins.html](https://www.konsumentenfragen.at/konsumentenfragen/Bauen_Wohnen_und_Versorgungsleistungen/Wohnen/Rund_um_die_Miete/Mietzins.html) [Zugriff: 30.10.2024]

Deges, Frank: Pop-up Store, in: Gabler Wirtschaftslexikon. Das Wissen der Experten, 2020,  
<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/pop-store-122664/version-378821> [Zugriff 12.12.2024]

Draxl, Harald: Mieten oder kaufen: Wann lohnt sich der Immobilienkauf?, (05.06.2024), <https://www.infinat.at/ratgeber/finanzierung/mieten-oder-kaufen/> [Zugriff: 09.12.2024]

Duden, Cornelsen Verlag GmbH: Ankauf, 2024, [https://www.duden.de/rechtschreibung/Ankauf#google\\_vignette](https://www.duden.de/rechtschreibung/Ankauf#google_vignette) [Zugriff: 09.12.2024]

Heid, André: Leerstand. So berechnen Sie die Leerstandsquote (11.10.2023), <https://www.heid-immobilienbewertung.de/magazin/leerstand/> [Zugriff: 13.11.2024]

Immonizer GmbH: Vorbehaltsgemeinde (o.D), <https://www.immonizer.at/media/immobilienglossar/vorbehaltsgemeinde/> [Zugriff: 15.12.2024]

Kazig, Rainer/Rapp, Helena/Bartmus, Agnes: Leerstand und Stadterleben aus der Perspektive der Atmosphärenforschung, in: Standort, 47 (2023), 229-236

Krautsack, Daniela: Leerstand in der Innenstadt. Ursachen, Maßnahmen & Erfolgsmodelle (04.09.2024), <https://www.stadtmarketing.eu/leerstand-innenstadt-massnahmen/> [Zugriff 29.11.2024]

Landestatistik Steiermark: Wohnungserhebung 2023 (Steiermark), Hauptmietwohnungen 2023 - Durchschnittliche Mietkosten pro Quadratmeter, 2023, [https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/beitrag/12651366/142970621/#:~:text=Die%20durchschnittliche%20Miete%20\(inklusive%20Betriebskosten,9%20%E2%82%AC%20pro%20m2.](https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/beitrag/12651366/142970621/#:~:text=Die%20durchschnittliche%20Miete%20(inklusive%20Betriebskosten,9%20%E2%82%AC%20pro%20m2.) [Zugriff: 20.01.2025]

Luckert, Hagen: Refinanzierung: Definition und Wissenswertes, 29.10.2024, <https://www.infinat.at/ratgeber/refinanzierung/#c22449> [Zugriff: 10.12.2024]

Manfrahs, Frank: Citymanagement. Innenstadt-Belebung mit System – starke Zentren mit Erlebnisqualität gestalten, Wiesbaden 2020

Mensinger, Klaus: Was kommt, wenn der Handel geht?, in: Standort, 43 (2019), 192-197

Mietervereinigung Österreichs: Betriebskosten, <https://mietervereinigung.at/11903/Betriebskosten> [Zugriff: 30.10.2024]

nonconform zt gmbh: Trofaiach. Die Belebung der Ortsmitte (o.D.), <https://www.nonconform.at/ideenwerkstatt/trofaiach-wie-die-belebung-der-ortsmitte-gelingt/> [Zugriff 13.12.2024]

Österreichischer Städtebund Landesgruppe Steiermark (Hg.): weißbuch Innenstadt. Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbelebung für Klein- und Mittelstädte, Graz o.J.

Pütz, R. & Rodatz, S. : Zwischennutzung und Leerstandsmanagement in deutschen Städten, in Raumforschung und Raumordnung | Spatial Research and Planning, 78(4), 2020, 255-269

Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen: Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich, August 2019, 16-19, [https://www.oerok.gv.at/fileadmin/bestellservice/publikationen/pdf/broschuere\\_Fachempfehlungen\\_zur\\_Staerkung\\_von\\_Orts\\_und\\_Stadtkernen\\_in\\_Oesterreich\\_Rahmen\\_Empfehlungen\\_Beis\\_piele\\_kurzfassungDE.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/bestellservice/publikationen/pdf/broschuere_Fachempfehlungen_zur_Staerkung_von_Orts_und_Stadtkernen_in_Oesterreich_Rahmen_Empfehlungen_Beis_piele_kurzfassungDE.pdf) [Zugriff: 08.11.2024]

Seitinger, Hans: Leistbares Wohnen Sanierungsförderung neu, Jänner 2023, [https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12838420\\_164947199/ad0f099e/Land%20Steiermark%20-%20ABT15EW%20-%20Folder%20F%C3%B6rderungsinformation.pdf](https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12838420_164947199/ad0f099e/Land%20Steiermark%20-%20ABT15EW%20-%20Folder%20F%C3%B6rderungsinformation.pdf) [Zugriff: 11.12.2024]

Siller, Simon: Richtwertmietzins in Österreich (07.03.2025): <https://www.kurzzeitmiete.at/de/Vermieter/Richtwertmietzins#:~:text=Wenn%20die%20Wohnung%20nur%20teilweise,67%20%E2%82%AC%20pro%20m2> [Zugriff: 08.04.2025]

Statistik Austria: Wohnkosten, (05.12.2024), <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnkosten> [Zugriff: 15.12.2024]

TU Wien: Leerstand mit Aussicht, Wien o.J.

VCÖ -Mobilität mit Zukunft: Begegnungszone Campus Zeltweg, 2022,  
<https://mobilitaetsprojekte.vcoe.at/projekt/begegnungszone-bildungscampus-zeltweg-2022/> [Zugriff: 10.11.2024]

Verein Landentwicklung Steiermark: Ortskernbelebung – Leerstand als letzte Chance, 2020, <https://www.landentwicklung-steiermark.at/produkte/ortskernbelebung/> [Zugriff: 10.11.2024]

Von Bohr, Inga: Immobilien vermieten. Steuerliche Grundlagen und Besonderheiten, o.J.,  
<https://www.juhn.com/fachwissen/besteuerung-immobilien/immobilien-vermieten/> [Zugriff: 09.12.2024]

Wirtschaftskammer Österreich: Miet- und Pachtverträge, 20.02.2024,  
<https://www.wko.at/gruendung/miet-pachtvertraege> [Zugriff: 09.12.2024]

## Abbildungsnachweis

- Abbildung 1 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 2024
- Abbildung 2 Tabelle: Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz, [konsumentefragen.at](https://www.konsumentefragen.at), 30.10.2024
- Abbildung 3 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 20.01.2025
- Abbildung 4 Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen, [oerok.gv.at](https://www.oerok.gv.at), 08.11.2024
- Abbildung 5 Andreas Hollinek, [oesterreich-info.at](https://www.oesterreich-info.at), 01.03.2025
- Abbildung 6 Sonja Bettel, [bauwelt.at](https://www.bauwelt.at), 01.03.2025
- Abbildung 7 nonconform zt gmbh, [nonconform.at](https://www.nonconform.at), 13.12.2024
- Abbildung 8 Michaela Egger, [kleinezeitung.at](https://www.kleinezeitung.at), 10.11.2024

Theoretische Ausarbeitung

**Case Studies**

Murau, Steiermark

Gleisdorf, Steiermark



## **Autorenschaft**

Die vorliegende Arbeit ist das Ergebnis einer Teamarbeit. Das Forschungsdesign und die Datenerhebung sowie die Ausarbeitung eines Großteils der Texte basierte auf gemeinsam entwickelten Gedanken. Die Kapitel der Texte wurden gleichmäßig aufgeteilt und jeweils von Fabienne Papst oder Romana Luisa Kollau formuliert. Die beiden Interviews im Anhang wurden gemeinsam getätigt. Die Textabschnitte sind als Einzelarbeit zu werten. Um die jeweilige Autorenschaft eindeutig zu erkennen, erfolgt anschließend die Aufteilung der Ausgearbeiteten Themen.

Fabienne Papst:

Ledigenheim, München, Theodor Fischer; Sanierung  
Lehmann, Tabillion & Castroph  
Eschensiedlung, Deutschlandsberg, Eilfried Huth  
Grätzlhotel, Wien, Urbanauts Hospitality Group  
Rösselmühle, Graz, Privatbesitz

Romana Luisa Kollau:

Karl-Marx-Hof, Karl Ehn + Käfige, Wien  
Bellevue di Monaco, München, Hirner & Riehl Architekten  
Mietshaussyndikat, Freiburg im Breisgau, privat  
Haus lebt, Hartberg, Simon Brugner

## Case Studies

### **Rotes Wien – Karl-Marx Hof, Karl Ehn + Käfige, Wien..... 8**

Der Karl-Marx-Hof in Wien ist bis heute der bekannteste Wiener Gemeindebau und gilt zudem als Symbol des „Roten Wien“ der 1920er Jahre. Doch was steckt hinter der Planung der Wohnanlage und welche Vergleiche kann man zwischen den Innenhöfen und den Käfigen in Wien ziehen?

### **Ledigenheim, München, Theodor Fischer ..... 20**

Das Ledigenheim in der Bergmannstraße 35 in München wurde 1921 erbaut und bietet alleinstehenden Männern seither eine günstige Unterkunft. Wie wird die günstige Miete finanziert und wie leben die Männer darin?

### **Eschensiedlung, Deutschlandsberg, Eilfried Huth ..... 28**

Errichtet zwischen 1972 und 1992 gilt die Eschensiedlung als Paradebeispiel für sozialen Wohnbau mit Bürgerbeteiligung. Doch wie wurde dieses Bauprojekt realisiert und finanziert?

### **Bellevue di Monaco, München, Hirner & Riehl Architekten ..... 36**

Das Bellevue di Monaco in der Münchner Innenstadt ist ein soziales Wohn- und Kulturprojekt. Es bietet geflüchteten und sozial benachteiligten Bürger\*innen einen Ort des Wohnens, der Beratung und des Kulturaustausches. Wer rief dieses Projekt ins Leben und welche Einrichtungen befinden sich genau in diesem Bauwerk?

### **Grätzlhotel, Wien, Urbanauts Hospitality Group ..... 51**

Die Umwandlung von Leerständen im Erdgeschoss in Hotelzimmer und Suiten, ist Ziel dieses neuartigen Konzepts der

Urbanauts Hospitality Group. Ziel ist es, einen Ausflug in das Leben der Wiener\*innen zu machen und in das Grätzleben einzutauchen. Doch wie funktioniert dies?

**Rösselmühle, Graz, privat ..... 60**

Die Rösselmühle in Graz ist eine der ältesten Mühlen Österreichs und wurde 2014 stillgelegt. Bis eine neue Nutzung beschlossen wird, wird die Mühle von unterschiedlichen Zwischennutzungen bespielt. Wie funktioniert das?

**Mietshaussyndikat, Freiburg im Breisgau, privat ..... 70**

Unter dem Mietshaussyndikat versteht man ein Netzwerk aus selbstverwaltenden Hausprojekten. Die Hausgemeinschaften entziehen dadurch Immobilien von Wohnungsmarkt. Wie kam es zu dieser Gemeinschaft und wie funktioniert sie?

**Haus Lebt, Hartberg, Simon Brugner ..... 76**

Das „Haus Lebt“, ein Projekt des Künstlers Simon Brugner, stellt ein außergewöhnliches Beispiel für die Verbindung von Kunst und Architektur dar. Anders als bei typischen Renovierungen, bei denen Gebäude modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht werden, entschied sich Brugner für einen bewusst unkonventionellen Ansatz. Wie arbeitet Brugner?

**Literaturverzeichnis ..... 79**

**Anhang ..... 82**

**Abbildungsverzeichnis ..... 117**



*Abbildung 1: Karl-Marx-Hof, Wien, Karl Ehn, 1927-30, Fassade  
Richtung 12.Februar-Park*

## **Karl-Marx-Hof, Karl Ehn + Käfige, Wien**

Der Karl-Marx-Hof befindet sich im 19. Wiener Gemeindebezirk, Döbling, und gilt als einer der Vorreiter für den sozialen Wohnbau. Bei diesem Gebäude handelt es sich um den berühmtesten Wiener Gemeindebau.<sup>1</sup>

### **Geschichte**

Entstanden ist dieses Projekt infolge der Wohnungsnot, welche Ende des 19. Jahrhunderts, beziehungsweise Anfang des 20. Jahrhunderts, ausbrach. Grund dafür war, dass Wien sich zu einer Millionenmetropole entwickelte und dadurch gleichzeitig die Unterkunftsmöglichkeiten der Einwohner\*innen der Stadt immer weniger wurden.<sup>2</sup>

Das Projekt wurde nach dem Grundsatz ‚Licht - Luft – Sonne‘ geplant und errichtet, was die Lebensbedingungen für die Bewohner\*innen verbessern sollte, jedoch nur sehr bedingt bis kaum funktionierte. Dieser Gebäudekomplex prägt das gesamte Stadtbild von Wien bis heute und spielt zugleich in der Geschichte Österreichs eine wichtige Rolle. 1934, während der Februarkämpfe, diente er als Zentrum des Widerstandes gegen den Austrofaschismus. Während dieser Kämpfe wurde das Gebäude mehrmals umbenannt. Zuerst in ‚Biedermannhof‘, dann in ‚Heiligenstädter Hof‘, bis schließlich nach dem Zweiten Weltkrieg wieder der ursprüngliche Name verwendet wurde. Das sogenannte ‚Rote Wien‘ zeichnet sich noch heute in der Arbeits-, Sozial- und Gesundheitspolitik, sowie im Bildungswesen ab.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Krabina 2025.

<sup>2</sup> Vgl. Havlicek 2016.

<sup>3</sup> Vgl. Krizenecky o.D.

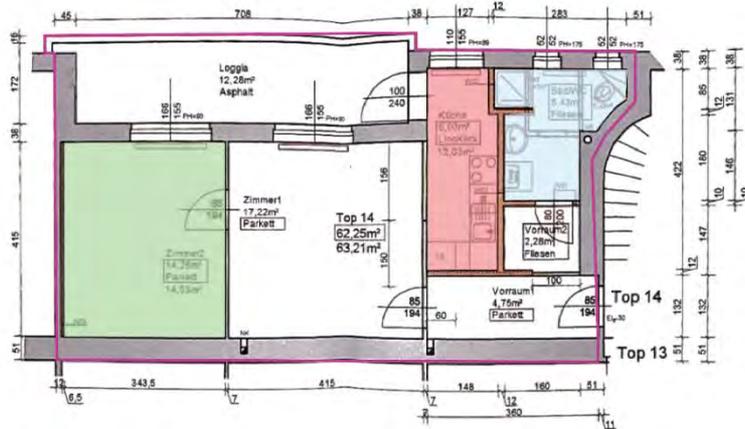


Abbildung 3: Karl-Marx-Hof, Wien, Karl Ehn, 1927-30,  
Wohnungsgrundriss neu, M1|100

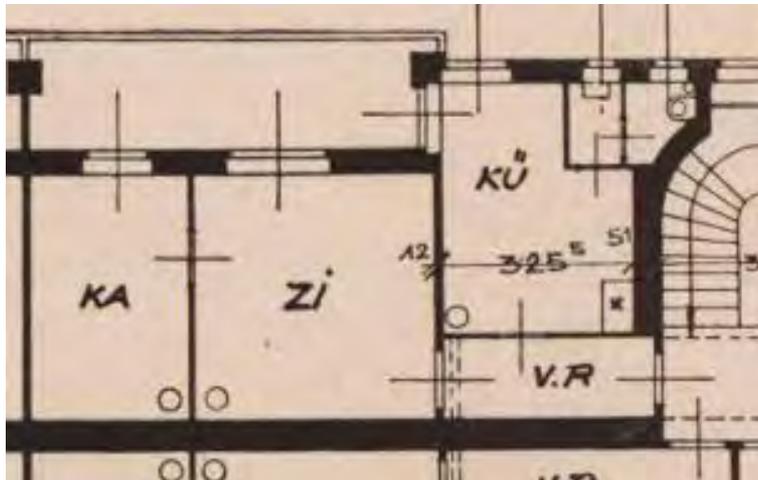


Abbildung 2: Karl-Marx-Hof, Wien, Karl Ehn, 1927-30,  
Wohnungsgrundriss alt, M 1|100

Beim Architekten dieses Bauwerkes handelt es sich um einen Schüler Otto Wagners, Karl Ehn, welcher allgemein für den Bau von ‚Nutzbauten‘ bekannt wurde. Sein wohl bekanntestes Projekt ist der Karl-Marx-Hof im Roten Wien. Das fast 1.200 Meter lange Gebilde wurde innerhalb von drei Jahren, von 1927 bis 1930, errichtet. Ursprünglich sollte das Gebäude ein Fassungsvermögen von 1.382 Wohnungen für rund 5.500 Menschen aufweisen.<sup>4</sup>

Heute umfasst der Karl-Marx-Hof jedoch nur noch rund 1.272 Wohnungen aufgrund von unterschiedlichen Zusammenlegungen der bestehenden Wohneinheiten.<sup>5</sup>

## **Raumprogramm und Grundrissanalyse**

Der Beispielgrundriss einer Wohnung im Karl-Marx-Hof umfasst eine Fläche von 62,25m<sup>2</sup> und veranschaulicht die räumlichen Gegebenheiten der ursprünglichen Bauzeit. Historische Grundrisse zeigen deutlich, wie sich die Raumgrößen früher gestalteten. Ein wesentliches Merkmal der ursprünglichen Bauweise war das Fehlen von privaten Badezimmern; stattdessen standen den Bewohner\*innen Gemeinschaftsbäder zur Verfügung.

Im Zuge späterer Renovierungen und Modernisierungen wurden die Wohnungen jedoch erheblich angepasst, um den heutigen Wohnstandards zu entsprechen. Ein zentraler Aspekt dieser Umbaumaßnahmen war die Verkleinerung der Küchen, um Platz für neu installierte Badezimmer zu schaffen. Dieser Umbau spiegelt die veränderten Anforderungen an Wohnkomfort wider.

---

<sup>4</sup> Vgl. Krizenecky o.D.

<sup>5</sup> Vgl. Krabina 2025.



*Abbildung 4: Karl-Marx-Hof, Wien, Karl Ehn, 1927-30, Innenhof mit Loggien*

Ein weiteres Charakteristikum des Karl-Marx-Hofes ist die Belichtung der Wohnungen. Da das Tageslicht stets nur von einer Seite in die Räume fällt, variiert die natürliche Belichtung im Verlauf des Tages deutlich. Dies führt dazu, dass die Bewohner\*innen in bestimmten Tageszeiten auf künstliche Belichtung zurückgreifen müssen, wodurch der Energiebedarf erhöht und höhere Stromkosten verursacht wurden.

Positiv hervorzuheben ist jedoch die Gestaltung der Loggien, die in jeder Wohnung vorhanden sind. Diese privaten Außenbereiche stellen eine wichtige Bereicherung dar und verleihen den Wohnungen trotz der dichten Bebauung einen erweiterten Lebensraum. Aus städtebaulicher Perspektive tragen die Loggien zudem zur Auflockerung des Gebäudekomplexes bei und bieten sowohl von innen als auch von außen betrachtet, eine ästhetische Abwechslung. Besonders im Innenhof des Karl-Marx-Hofes sind die Loggien prägend und verleihen dem sonst eher massiven Bauwerk eine gewisse Leichtigkeit.

Insgesamt zeigen die Veränderungen und Anpassungen der Wohnungen im Karl-Marx-Hof, wie sich die Wohnanforderungen über die Jahrzehnte weiterentwickelt haben, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Dies betrifft sowohl den Grundriss als auch die funktionale Ausstattung der Wohnungen.

## **Bauablauf und Architektur**

Der Bau des Karl-Marx-Hofes erfolgte in drei Bauabschnitten. Das Fundament dieses Bauwerkes bilden sogenannte ‚schwebende Pfähle‘, welche nicht bis zum tragenden Untergrund reichen, sondern die seitlichen Reibungskräfte für sich nutzen. Es handelt sich hier um in den Boden geschüttete Betonpfähle.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Vgl. Krabina 2025.



*Abbildung 5: Karl-Marx-Hof, Wien, Karl Ehn, 1927-30, Fassade im 12. Februar-Park*

Die Gesamtfläche des Grundstücks, auf welchem der Karl-Marx-Hof errichtet wurde, beträgt 156.027m<sup>2</sup>, wobei lediglich 28.751m<sup>2</sup> bebaut wurden. Aus der ungenutzten Fläche entstanden große Gartenflächen, welche für die Zusammengehörigkeit der Menschen, beziehungsweise als Ort der Begegnung verstanden wurden. Die enorme Frontlänge der Fassade, welche 1.200m beträgt, ist als eine gartenstadtähnliche Anordnung ausgeführt. Das gesamte Gebäude verfügt über drei Geschosse und zwei großzügige Innenhöfe.<sup>7</sup>

Eine Besonderheit ist die Tatsache, dass jede Wohnung mit Loggia auch direkt zum Innenhof führt. Bei der Errichtung des Gebäudekomplexes sind massive Mauern entstanden, welche mit dem Gesamterscheinungsbild in Einklang stehen. Dazu passend sind auch die in Bogenform ausgeführten Durchfahrten, welche durch die ebenfalls mächtigen Tore geschlossen werden können. Zusätzlich dazu wird das Erscheinungsbild mittels auffälliger Fahnenmasten abgerundet. Die entlang der Fassade befindlichen Fensteröffnungen sind im Gegensatz zu den Mauern eher klein gehalten, wodurch der Rest des Gebäudes massiver wirkt. Der einzige Schmuck der gleichförmigen Fronten sind die fortlaufenden Balkone.<sup>8</sup> Dieses Bauwerk gilt bis heute als Paradebeispiel für den sozialen Wohnbau der Stadt Wien während der ersten Republik.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Vgl. Krabina 2025.

<sup>8</sup> Vgl. ebda.

<sup>9</sup> Vgl. Havlicek 2016.



*Abbildung 6: Basketball-Käfig am Gaudenzdorfer Gürtel, Wien*

## **Baukosten**

Die ursprünglich auf 32,5 Millionen Schilling veranschlagten Kosten für den Bau des Karl-Marx-Hofes konnten beim tatsächlichen Projektabschluss deutlich unterschritten werden. Statt der anfänglichen Schätzung beliefen sich die Gesamtkosten auf lediglich 28,6 Millionen Schilling. Umgerechnet ergibt dies etwa 2,08 Millionen Euro. Diese Einsparung ist besonders bemerkenswert, da sie die Effizienz und kostensparende Durchführung des Projekts unterstreicht, ohne die Qualität oder den Umfang des Bauvorhabens zu beeinträchtigen.<sup>10</sup>

## **Käfige, Wien, diverse Errichter**

Ein weiteres Projekt, welches im Gegensatz zu den Innenhöfen des Karl-Marx-Hofes ein Platz für Jugendliche ist, sind die sogenannten ‚Käfige‘ in Wien.

Dabei handelt es sich um rund 200 Gitterboxen, welche auf den unterschiedlichsten Standorten in ganz Wien verteilt wurden. Diese befinden sich beispielsweise neben Straßen. Sie bieten den Kindern und Jugendlichen einen gesicherten Platz, wo sie Ballspiele wie Fußball, Handball oder auch Volleyball spielen können, ohne dass sie von den Menschen als störend empfunden werden. Gerade dieser Faktor des Störens war ein Grund für die Stadt, Plätze zu errichten, wo sich die Jugendlichen frei bewegen können.<sup>11</sup>

Im Zusammenhang mit den Käfigen stellt man sich oft die Frage, welche Menschen sich dort befinden, beziehungsweise ob sie als Bühne oder als Raum der Beobachtung dienen sollten.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Vgl. Krabina 2025.

<sup>11</sup> Vgl. Hiesberger 2024.

<sup>12</sup> Vgl. Pichler 2010.



Abbildung 7: Karl-Marx-Hof, Wien, Karl Ehn, 1927-30, Verbotstafel im Innenhof

Die erste Frage lässt sich so beantworten, dass sich die Käfige besonders in der Zone der Jungen oder Männer sowie der Migranten bewähren. Bei genauerer Beobachtung bemerkt man, dass sich hauptsächlich diese Gruppen in den Käfigen treffen und sie nutzen.<sup>13</sup>

Um diese für jede\*n zu öffnen, beginnen Schulklassen immer öfter ihren Sportunterricht dorthin zu verlagern. Ein weiterer Grund ist, dass Schulen teilweise einen zu kleinen Turnsaal haben und deshalb generell mehr Platz suchen, wofür sich diese ‚Boxen‘ ebenfalls eignen.<sup>14</sup>

Die zweite Frage lässt sich nicht so einfach beantworten. Zum einen ist es ein Raum, in dem man spielt und von allen beobachtet wird, zum anderen ist es auch ein Raum, welcher als eine Art Bühne fungiert. Bei Fußballturnieren ähneln die Käfige eher Bühnen. Bei privaten Spielen jedoch werden die Jugendlichen jedoch eher von der Ferne beobachtet.<sup>15</sup>

## **Vergleich zwischen Käfigen und den Innenhöfen des Karl-Marx-Hofes**

Während der Karl-Marx-Hof über zwei große Innenhöfe verfügt, welche von den Bewohner\*innen nur beschränkt genutzt werden dürfen, wird mit den extra erbauten Käfigen ein Platz geschaffen, welchen alle nutzen dürfen. Heute kommt es oftmals vor, dass Innenhöfe oder Gärten nur eingeschränkt genutzt werden können. Ballspiele oder ähnliche Aktivitäten sind meist verboten, sodass die Käfige ein Vorzeigeprojekt hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit im öffentlichen Raum sind.

---

<sup>13</sup> Vgl. Hiesberger 2024.

<sup>14</sup> Vgl. Pichler 2010.

<sup>15</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 8: Ledigenheim, München, Theodor Fischer, 1926-27,  
Sanierung: Lehmann, Tabillion & Castorph, 2018-*

## **Ledigenheim, München, Theodor Fischer**

### **(Sanierung: Lehman, Tabillion, Castorph, 2018- )**

Durch die Industrialisierung entstand ab der Mitte des 18. Jahrhunderts eine neue Gesellschaftsordnung. Neben Familien gab es nun auch alleinstehende Männer, Frauen, Studierende oder Stadtnomad\*innen, welchen bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts keine eigenen Wohnräume zur Verfügung standen. Dadurch entstanden neue Wohnformen wie beispielsweise Ledigenheime. Dieses Konzept setzte voraus, dass keine Kinder anwesend sein durften, sodass erstmals seit dem Bau der Klöster, eine Wohnform ohne Kinder angedacht wurde. Ledigenheime forcieren auch heute noch das zur Verfügung stellen angemessener Wohnräume zu einem erschwinglichen Preis mit geteiltem Service.<sup>16</sup>

### **Gründung des Ledigenheimes in München**

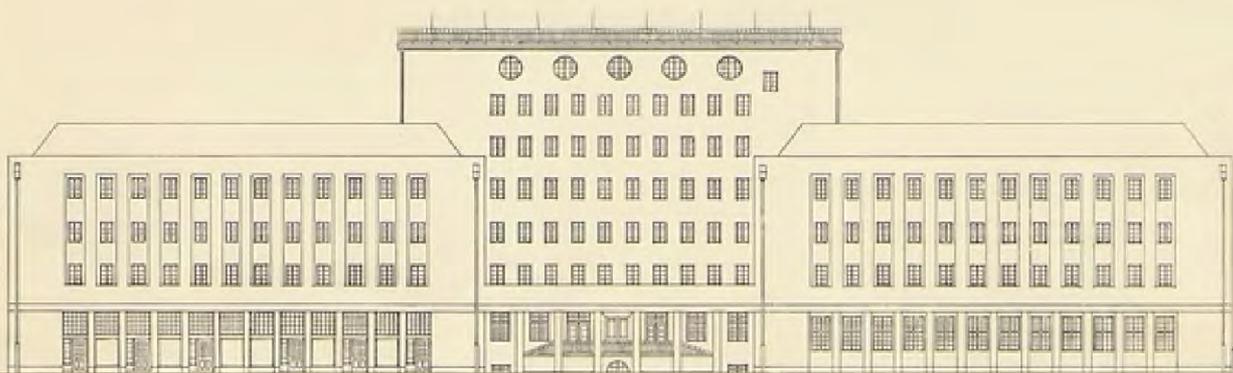
Gegen Ende des 19. Jahrhunderts kam es in vielen Großstädten zu einem starken Anstieg der Einwohner\*innen. Dies führte auch in München zwischen 1904 und 1907 zur Wohnungsnot. Alleinstehende Männer und Frauen aus einkommensschwachen Schichten waren besonders davon betroffen, sodass sie sich kein Zimmer als Unterkunft, sondern nur ein Bett zum Schlafen leisten konnten.<sup>17</sup> Auf Grund dieser Nöte, entstand im Jahr 1913 die Idee der Gründung eines Vereines mit dem Ziel, ledigen Menschen eine Unterkunft zu bieten.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Vgl. Schmid/Eberle/Hugentobler 2019, 56.

<sup>17</sup> Vgl. Ledigenheim e.V. (b) o.D.

<sup>18</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 9: Ledigenheim München, Theodor Fischer, 1926-27, Sanierung Lehmann, Tabillion & Castorph, 2018-, Ansicht Bergmannstraße M1|500*

Durch eine Schenkung von Theodor von Cramer-Klett, einem Freiherrn, wurde der Kauf eines Baugrundstücks in der Bergmannstraße ermöglicht. Durch den Beginn des ersten Weltkriegs, wurden jedoch sämtliche Arbeiten des Vereines stillgelegt.<sup>19</sup>

## **Architekt**

Nach dem Ende des ersten Weltkriegs 1918 konnte der Vorstand des Vereins seine Arbeit wieder aufnehmen und 1921 weiter an dem Projekt des Ledigenheims für Männer arbeiten. Dank eines Darlehns der Stadt konnte nun auch mit dem Bau begonnen werden. Professor Theodor Fischer entwickelte dafür ein neues, modernes Wohnkonzept und übernahm die Rolle des Architekten und Bauleiters. Er orientierte sich an den Anforderungen des gesunden und kostengünstigen Wohnens und stellte damit die Bedürfnisse der künftigen Bewohner in den Vordergrund. Im Jahr 1927 wurde das Bauwerk fertiggestellt. Es vermittelt den Bewohnern bis heute Geborgenheit.<sup>20</sup>

## **Finanzierung**

Der soziale Aspekt spielt bis jetzt eine wichtige Rolle für den Verein. Dieser wird durch die Einnahmen der Zimmervermietung und jenen Einnahmen der vermieteten Flächen im Erdgeschoss des Ledigenheims finanziert. Dennoch ist der Verein Ledigenheim in bestimmten Fällen auf Finanzausschüsse der Stadt München angewiesen, damit die günstigen Mietpreise der Unterkünfte erhalten bleiben können.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> Vgl. Ledigenheim e.V. (b) o.D.

<sup>20</sup> Vgl. ebda.

<sup>21</sup> Vgl. ebda.

LEDIGENHEIM MÜNCHEN AN DER BERGMANNSTR.

1.2.3. STÜCKWERK

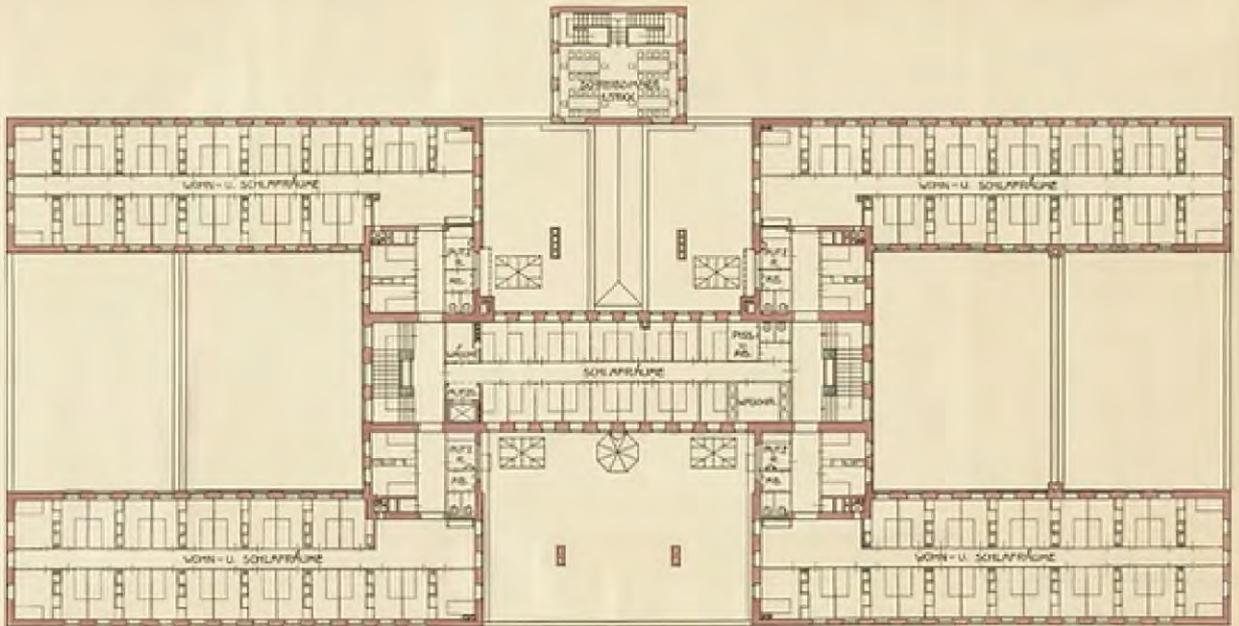


Abbildung 10: Ledigenheim, München, Theodor Fischer, 1926-27, Grundriss des 1., 2. und 3. Obergeschosses M1|500

## Architektur

Die Form und der Grundriss einer Ein-Zimmer-Wohnung werden durch die innere Organisation des bereits 1926-1927 erbauten Ledigenheims bestimmt. Für die Bewohner sollen möglichst viele Räume zur Unterkunft und die bestmögliche sanitäre Ausgangssituation geschaffen werden. Fast sämtliche Räume sind nach Osten oder auch Westen ausgerichtet. Eingangshalle und Aufenthaltsraum, sowie Erschließungs- und Vorräume in allen Geschossen werden von Tageslicht erhellt. Durch die optimale Bebauung des Grundstücks und die Ausrichtung des Baukörpers mit seiner Struktur, Raumaufteilung und dem Belichtungskonzept, entsteht ein in sich klar verständliches Konzept.<sup>22</sup>

Auch die Möblierung und Innenausstattung wurde von Theodor Fischer persönlich entworfen. Damals entstanden 417 Einzelzimmer zwischen 6,8 und 8,2m<sup>2</sup>, welche mit einem Bett, Tisch und Stuhl ausgestattet wurden. In den Trennwänden der Räume waren Einbauschränke und ein Waschbecken untergebracht.<sup>23</sup>

Die äußere Erscheinung löste negative Kommentare aus. Durch die strenge Erscheinungsform wirkte das Ledigenheim wie ein Fremdkörper in seiner Umgebung. Heute ist der Baukörper ein seltenes Paradebeispiel aus der Zeit des neuen Bauens in den Münchner 1920er Jahren.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Vgl. Vgl. Ledigenheim e.V. (b) o.D.

<sup>23</sup> Vgl. ebda.

<sup>24</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 11: Leidgenheim München, Theodor Fischer, 1926-27,  
Sanierung: Lehmann, Tabillion & Castorph, 2018-2022, heutige  
Zimmgestaltung*

Heute wird das Bauwerk vom Architekturbüro Lehmann, Tabillion & Castorph denkmalgerecht saniert. Zu den Sanierungsmaßnahmen zählen beispielsweise die ehemalige Gaststätte, Innentüren, Beschläge oder auch die Beleuchtung.<sup>25</sup>

## **Das Ledigenheim heute**

Heute bietet das Ledigenheim in der Bergmannstraße 382 Wohneinheiten für Arbeiter, Angestellte aber auch Auszubildende. Diese stammen aus 52 Nationen und leben größtenteils friedlich miteinander. Auch heute noch steht das Soziale im Vordergrund. Damenbesuch ist bei den Bewohnern streng untersagt.<sup>26</sup>

Die einzelnen Zimmer sind immer noch einfach und traditionell ausgestattet und werden für 195€ (Stand 2020) möbliert vermietet.<sup>27</sup> Die Reinigung und das Bettmachen finden täglich statt, auch frische Handtücher und Bettwäsche stehen den Bewohnern immer zur Verfügung und sind im Mietpreis enthalten. Sämtliche gemeinschaftliche Sanitäreinrichtungen wurden bereits renoviert. In einer Großküche können sich die Männer verschiedenster Kulturen selbst versorgen. Unterschiedliche Aufenthaltsräume bieten Möglichkeiten zur Begegnung oder zum geselligen Beisammensein.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Vgl. Lehmann, Tabillion & Castorph o.D.

<sup>26</sup> Vgl. Borsutzky 2020.

<sup>27</sup> Vgl. ebda.

<sup>28</sup> Vgl. Ledigenheim München e.V.(a) o.D.



Abbildung 12: Eschensiedlung, Deutschlandsberg, Eilfried Huth, 1972-90, Lageplan M 1|5000

## **Eschensiedlung, Deutschlandsberg, Eilfried Huth**

1972 überschatteten die Konflikte zwischen Palästinenser\*innen und Israelis die olympischen Spiele in München, bei denen Eilfried Huth gemeinsam mit Günther Domenig an zwei Projekten beteiligt war.<sup>29</sup> „Die Terrorkatastrophe während der Spiele in München 1972, ein Einschnitt in mein Bewusstsein (...). Ich begann, die Aufgabenstellungen für die Umwelt und das Wohnen von Anfang neu zu denken (...), der erste Schritt, das Denkmodell zur Eschensiedlung“, erzählte Huth über die damaligen Ereignisse in einem Interview mit Andrea Jany.<sup>30</sup> Er trennte sich daraufhin von der Arbeitsgemeinschaft mit Domenig und folgte daraufhin den sozialen Anschauungspunkten der Architektur. Somit fiel auch der Startschuss für seine Phase des Experimentierens im sozialen Wohnbau. Während dieser 20-jährigen Periode entstanden 13 Wohnprojekte mit ungefähr 570 Wohnungen, an denen die Bewohner\*innen mitbestimmen durften.<sup>31</sup>

### **Finanzierung**

Teil dieser Experimentierphase waren auch die Reihenhäuser des Wohnmodells Deutschlandsberg, heute besser bekannt als die Eschensiedlung, welche zwischen 1972 und 1990 erbaut wurden. Ziel dessen war die Schaffung der Akzeptanz für leistbare, soziale Wohnraumschaffung im städtischen Raum. Auch einkommensschwächere Bürger\*innen bekamen durch Erbringen von

---

<sup>29</sup> Vgl. Jany 2015.

<sup>30</sup> Ebda.

<sup>31</sup> Vgl. Leb 2013.



*Abbildung 13: Eschensiedlung, Deutschlandsberg, Eilfried Huth, 1972-90, Ansicht straßenseitig*

Eigenleistung und der Unterstützung der Nachbarschaft die Möglichkeit, ein Haus zu bauen. Voraussetzung dafür war die Vergabe des Baugrundstücks durch die Gemeinde zum Selbstkostenpreis. 1973 betrug dieser über die Gemeinde 85 S/m<sup>2</sup> und bei einem Privatkauf 150 S/m<sup>2</sup>. Die weitere Finanzierung der Siedlung stützte sich auf die Wohnbauförderung 68, in welcher Wohnbauten mit mindestens zehn Wohneinheiten gefördert wurden.<sup>32</sup>

„Die Herstellungskosten der Wohneinheiten setzten sich zu 60% aus Fördermitteln des Landes mit einer Laufzeit von 50 Jahren (1% Zinsen, 1% Kapital), 30% Hypothekendarlehen mit Annuitätenzuschüssen und 10% Eigenmitteln zusammen. Zusätzlich konnte, je nach sozialer Bedürftigkeit, ein Eigenmittlersatzdarlehen in Anspruch genommen werden, sowie Jungfamilienförderung und Wohnbeihilfe“<sup>33</sup>, schreiben Huth und Pollet in einem Arbeitsbericht 1976.

## **Bebauungsstruktur**

1973 wurde ein Bebauungsplan für die Eschensiedlung erstellt und eine Dichte von 0,35 festgelegt. Die Parzellen waren rund 12 Meter breit und 320m<sup>2</sup> groß. Die Wohneinheiten orientierten sich an den örtlichen Wohnvorstellungen. Im Vordergrund des Bauprojektes stand jedoch immer die Leistbarkeit: Es handelte sich nicht um Ästhetik, sondern um Ökonomie.<sup>34</sup> In den darauffolgenden Jahren entstanden in sechs Bauabschnitten etwa 110 Wohneinheiten, deren Wohnnutzflächen

---

<sup>32</sup> Vgl. Leb 2013.

<sup>33</sup> Huth/Pollet 1976.

<sup>34</sup> Vgl. Leb 2013.



*Abbildung 14: Eschensiedlung, Deutschlandsberg, Eilfried Huth, 1972-90, Ansicht hofseitig*

zwischen 104 und 150m<sup>2</sup> variieren. Da Keller in der Wohnbauförderung nicht unterstützt wurden und der Grundwasserstand ein Problem darstellte, wurden die Bauwerke nur teilweise oder halb unterkellert.<sup>35</sup>

## **Bürgerbeteiligung**

Um Kontakt zwischen interessierten Bürger\*innen aufzunehmen, mietete man sich in ein Büro am Deutschlandsberger Hauptplatz ein, in welchem Modelle und Projektinformationen aufgaben. Die Bedürfnisse der Interessierten wurden bei Gruppen- und Einzelgesprächen erörtert, auch die Nachbarschaftsabhängigkeit wurde dabei verdeutlicht.<sup>36</sup> Interessent\*innen bildeten daraufhin Gemeinschaften, um einen Baubeschluss zu bestellen. Huth und dessen Team betreuten das Bauprojekt, während die Gemeinde als Behörde die Öffentlichkeitsarbeit übernahm.<sup>37</sup> Um Baukosten trotz Förderungen niedrig zu halten, wurde auf Eigenleistungen der zukünftigen Bewohner\*innen gesetzt, wobei dieser Anteil auch die Hypothek reduzieren sollte. Entgegen der Vermutung, dass viele Eigenleistungen erbracht werden, wurden nur 12% der gesamten Errichtungskosten davon gedeckt. Dadurch wurde die Nachbarschaftshilfe zu einem wichtigen Thema.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Vgl. Jany 2015.

<sup>36</sup> Vgl. Leb 2013.

<sup>37</sup> Vgl. Jany 2015.

<sup>38</sup> Vgl. Leb 2013.



*Abbildung 15: Eschensiedlung, Deutschlandsberg, Eilfried Huth, 1972-90, Beispiel eines Reihenhauses*

## **Fazit**

An diesem Beispiel ist zu erkennen, dass ‚leistbarer Wohnraum‘ nicht immer eindeutig erkennbar sein muss. Durch Gemeinschaft und Zusammenspiel unterschiedlicher Parteien, können auch Bürger\*innen aus einkommensschwächeren Schichten den Wunsch des Eigenheimes in zentrumsnaher Lage realisieren. Dies wäre auch in der heutigen Zeit anzudenken. Zwar gibt es derzeit oft keine unbebauten Baugründe in regionalen Zentren mehr, man könnte dieses Konzept jedoch auch auf den Geschosswohnungsbau abwandeln, da Kauf- und Mietpreise in Ortskernen immer noch sehr hoch sind.



Abbildung 16: Bellevue di Monaco, München, hirner & riehl architekten, 2013-17, Bauwerk bei Nacht

## Bellevue di Monaco, München, Hirner & Riehl Architekten

Das Projekt Bellevue di Monaco wurde im Jahr 2013 durch verschiedene Initiativen ins Leben gerufen. Am bekanntesten wurde dieses Projekt durch ein YouTube Video, indem mehrere Menschen mit Gorillamasken durch das Bauwerk huschten. Sowohl bekannte als auch unbekannte Personen befanden sich unter den Masken, welche sich dafür einsetzten, dass die Gebäude in der Müllerstraße nicht abgerissen und neu gebaut wurden. Stattdessen wollte man die bestehenden, zum Teil schon sehr alten Gebäude, sanieren und weiterverwenden. Die gesamte Dauer der Sanierung und Reaktivierung war von 2013 bis 2017.<sup>39</sup>

Zentral im urbanen Glockenbachviertel in München befindet sich der Standort dieses Projektes. Dieses Viertel liegt im Südwesten der Stadt und ist heute ein eher luxuriöser Stadtteil. Das Gebiet wird als sehr lebhaft, mit vielen öffentlichen Vereinen, unterschiedlichen Veranstaltungen, Kunstaktionen und vielem mehr beschrieben.<sup>40</sup>

Das Problem, das für die Revitalisierung der Gebäude verantwortlich war, bestand darin, dass der Wohnungsmarkt in München immer knapper wurde. Besonders betroffen waren Menschen, die ein geringes Einkommen hatten und sich keine teuren Mieten leisten konnten. Darum schloss sich eine Gruppe von Personen zusammen und gründete die ‚Gorilla‘-Aktion.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Vgl. Gehm o.D.

<sup>40</sup> Vgl. ebda.

<sup>41</sup> Vgl. ebda.

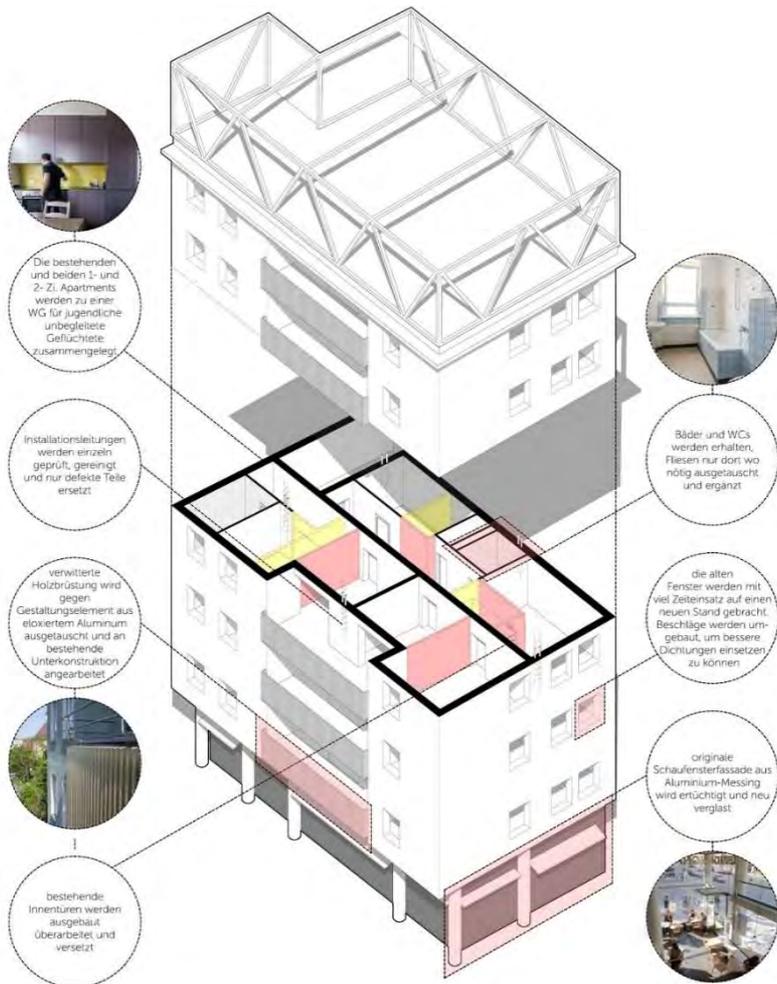


Abbildung 17: Bellevue di Monaco, München, hirner & riehl architekten, 2013-17, 3D Schnitt durch das Bauwerk

## Konzept

Der Campus des Bellevue di Monaco umfasst drei Bauwerke, welche in der Mitte einen Gemeinschaftsplatz haben. Diese drei Gebäude stammen allesamt aus dem 19. Jahrhundert und waren dadurch sanierungsbedürftig. Die Stadt hatte zwei der drei Bauwerke bereits für einen Neubau um etwa 30 Millionen Euro angedacht. Das dritte Gebäude jedoch wurde in diesem Konzept erstmals belassen und als Leerstand geführt. Mit dem Neubau wollte die Stadt einen weiteren Ort für die besserverdienenden Einwohner\*innen schaffen, welche in diesem Viertel bereits sehr präsent sind. Da das Problem mit dem ‚Platz für jedermann‘ dadurch noch viel wichtiger für die Bevölkerung wurde, setzten sich nach und nach immer mehr Menschen dafür ein, dass der geplante Neubau nicht zustande kam.<sup>42</sup>

Die Menschen wollten einen Bereich für unterschiedliche Personengruppen schaffen, die ein geringes Einkommen haben oder sich in einer Notsituation befinden. Vorzugsweise wurden immer wieder Flüchtlinge oder alleinerziehende Mütter für diese Plätze genannt. Zudem sollte dieses Projekt zusätzlich öffentliche Bereiche wie ein Café im Erdgeschoss und einen Sportplatz am Dach beinhalten. Diese sollten dazu beitragen, dass sich nicht nur Personen, die vor Ort wohnen, treffen, sondern auch Besucher\*innen für eine kurze Zeit dort anzutreffen sind. Dies sollte dazu dienen, die Menschheit wieder mehr miteinander zu verknüpfen und zusammenzuführen.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> Vgl. Gehm o.D.

<sup>43</sup> Vgl. Hofmeister 2021.



Abbildung 18: Bellevue di Monaco, München, himer & riehl architekten, 2013-17, Innenbereich Café

Die Wohnungen dieses Bauwerkes dienen als Unterkunft für mehr als 40 Menschen. Im Jahr 2018 wurde schließlich die letzte Wohnung vermittelt. Diese Aktion setzt ein Zeichen für die immer wieder aktuellen und auch prägenden sowie strittigen Themen Flucht und Migration. Es handelt sich hier um ein Projekt, welches nicht nur für Wohnraum sorgt, sondern vielfältiger eingesetzt wird. Mittels Veranstaltungsraum, Kulturprogrammen, Beratungsangeboten und einem Dachsportplatz ist für jede\*n etwas dabei. Außerdem verfügt der Gebäudekomplex über ein Café im Erdgeschoss und bietet die Möglichkeit zur Fahrradreparatur. In den letzten Jahren hat es sich zudem auch als Haus für Arbeit, sowie Ausbildung, Fortbildung und Workshops etabliert. Auch Kurse und Seminare können in dafür vorgesehenen Räumen abgehalten werden.<sup>44</sup>

## **Beteiligte Partner\*innen dieser Initiative**

Generell werden diese in vier Grundbereiche geteilt. Ein paar Beispiele dafür sind unter anderem:

### **Partner für den Bereich Wohnen:**

hpkj e.V. | BMF gGmbH | MKE gGmbH | Condrops e.V. | IMMA e.V. | Jugendhilfeverbund Just M | Refugio München e.V. | Münchner Freiwillige – Wir helfen e.V. | Frauenhilfe München<sup>45</sup>

### **Partner für die Beratung:**

Bayerischer Flüchtlingsrat | Münchner Flüchtlingsrat | Rechtshilfe für Ausländer/innen München e.V. | Lichterkette München e.V.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Vgl. Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG, o.J.

<sup>45</sup> Vgl. ebda.

<sup>46</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 19: Bellevue di Monaco, München, hirner & riehl architekten, 2013-17, Außenbereich Richtung Garage*

### **Partner für Schulungs- und Kulturangebote:**

Buntstiftung München | Bürgerstiftung München | Intersein Stiftung  
Münchner Kammerspiele | Bayerischer Rundfunk |  
Glockenbachwerkstatt e.V. | Culture Kitchen | Kulturraum München e.V.  
| Münchner Lustspielhaus <sup>47</sup>

### **Partner für Öffentlichkeitsarbeit:**

muenchen.de | IN München | Münchner Fenster | Radio München |  
Bayerischer Rundfunk | münchen.tv | Süddeutsche Zeitung |  
Abendzeitung | tz München | Münchner Merkur | Hallo München |  
Münchner Wochenanzeiger | Mucbook | MitVergnügen München |  
MunichMag | Isarblog | Musenkuss München | LiteraturSeiten München  
| Eintritt.frei Kalender <sup>48</sup>

## **Förderung und Finanzierung**

Das Gebäude ist mittlerweile eine Sozialgenossenschaft, welche in Form einer Erbpacht von der Stadt München übernommen und grundlegend renoviert wurde. Diese Genossenschaft besteht aus dem sogenannten Wohnhaus sowie zwei weiteren Nachbargebäuden. Die eher groben Renovierungsarbeiten dauerten in etwa 3 Jahre an und umfassten unter anderem Fenster, Installationserneuerungen sowie ein Gegenmodell zum renditeoptimierten Wohnen der Nachbarschaft. Der am Dach gelegene Bolzplatz sollte das Gebäude als zusätzliche Attraktion das Gebäude etwas aufwerten, was mit nur wenigen Handgriffen umgesetzt werden konnte.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> Vgl. Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG, o.J.

<sup>48</sup> Vgl. ebda.

<sup>49</sup> Vgl. Gehm o.D.



*Abbildung 20: Bellevue di Monaco, München, hirner & riehl architekten, 2013-17, Innenbereich Wohnung Bad*

## **Sozialgenossenschaft - Bellevue di Monaco eg.**

Die Sozialgenossenschaft umfasst mittlerweile bereits über 750 Mitglieder\*innen, welche sich auf unterschiedliche Ebenen und Funktionen aufteilen. Sie besteht aus drei Vorständen, sowie einem fast 25-köpfigen Team aus Voll- und Teilzeitkräften, Praktikant\*innen sowie Minijobber\*innen. Des Weiteren gibt es einen neunköpfigen Aufsichtsrat beziehungsweise hunderte weitere Ehrenamtliche, welche einen beachtlichen und unverzichtbaren Beitrag leisten.<sup>50</sup>

Ein Projekt wie dieses lebt grundsätzlich von Spenden der Firmen, Unternehmer\*innen oder auch Privatpersonen beziehungsweise durch Stiftungsgelder. Eine weitere Art der Finanzierung funktioniert auch in Form von eigener Mithilfe. Die Menschen, welche sich finanziell an dem Projekt beteiligen, haben den Vorteil, dass sie ein größeres Mitspracherecht haben.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Vgl. Gehm o.D.

<sup>51</sup> Vgl. ebda.



Abbildung 21: Bellevue di Monaco, München, hirner & rieh  
architekten, 2013-17, Grundriss Erdgeschoss mit Wohnungen und  
öffentlichem Bereich M1|200

## **Grundrissanalyse der Erd- und Obergeschosse**

Das Erdgeschoss des Projekts Bellevue di Monaco vereint sowohl Wohn- als auch öffentliche Nutzungen und trägt somit zu einem ganzheitlichen Konzept der sozialen Integration bei. Neben den Wohnbereichen, die für Menschen mit Fluchthintergrund und andere sozial benachteiligte Gruppen zur Verfügung stehen, befinden sich hier auch gemeinschaftlich genutzte Flächen wie ein Café und eine Kulturwerkstatt, die als Treffpunkt und Ort der kulturellen Interaktion fungieren.

Der Außenbereich ist multifunktional angelegt. Neben einem Bolzplatz, der Raum für sportliche Betätigung bietet, existiert ein weiterer Bereich, der für kulturelle und soziale Veranstaltungen genutzt werden kann. Diese durchdachte Planung von Innen- und Außenräumen ermöglicht eine intensive und interaktive Nutzung durch die Bewohner\*innen sowie die der breiten Öffentlichkeit.

Das Raumprogramm des Erdgeschosses umfasst zwei verschiedene Wohnungstypen, die auf unterschiedliche Wohnbedürfnisse abgestimmt sind. Die erste Wohnung weist eine Fläche von etwa 43m<sup>2</sup> auf und verfügt über zwei Schlafzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer. Dieser Wohnungstyp ist insbesondere für kleinere Familien oder Wohngemeinschaften geeignet. Die zweite Wohnung ist mit rund 62,5m<sup>2</sup> etwas größer und zeichnet sich durch eine offene Grundrissgestaltung aus. Neben einem Schlafzimmer und einem Badezimmer befindet sich hier auch ein Wohnzimmer und eine Küche. Diese Aufteilung ermöglicht eine flexiblere Nutzung und richtet sich an Haushalte, die einen gemeinschaftlich orientierten Lebensraum bevorzugen.

Durch die Kombination von Wohnraum und öffentlichen Einrichtungen wird das Bellevue di Monaco zu einem beispielhaften Modell für



Abbildung 22: Bellevue di Monaco, München, himer & riehl architekten, 2013-17, Grundriss Obergeschoss mit Wohnungen M1|200

integrative Stadtentwicklung, das über die reine Bereitstellung von Wohnraum hinausgeht und eine nachhaltige soziale Teilhabe fördert.

Im Obergeschoss des Gebäudes Müllerstraße 6 befindet sich ausschließlich Wohnraum, der in Form von drei unterschiedlich konzipierten Wohnungen ausgeführt ist. Diese Wohnungen sind hinsichtlich ihrer Größe und Grundrissgestaltung sehr heterogen und decken verschiedene Wohnbedarfe ab.

Die erste Wohnung weist eine großzügige Wohnfläche von etwa 113m<sup>2</sup> auf und ist für eine größere Wohngemeinschaft ausgelegt. Sie verfügt über insgesamt vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie zwei Küchen, was eine flexible Nutzung und Aufteilung der Räume ermöglicht. Zusätzlich sind an einigen Räumen Balkone angeschlossen, was den Bewohner\*innen eine private Außenfläche bietet. Die Ausstattung und Raumaufteilung dieser Wohnung legen nahe, dass sie besonders für Wohngemeinschaften oder größere Haushalte konzipiert wurde, die einen hohen Bedarf an privatem Wohnraum sowie gemeinsamen Nutzflächen haben.

Die zweite Wohnung ist mit einer Fläche von etwa 74,5m<sup>2</sup> etwas kleiner und für mittlere Haushaltsgrößen ausgelegt. Sie umfasst eine Küche, ein Badezimmer, drei Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer, welches als zentraler Gemeinschaftsraum dient. Diese Wohnung ist für kleinere Familien oder Wohngemeinschaften geeignet, die auf einen gemeinsamen Wohnbereich Wert legen, jedoch keine größeren individuellen Wohnflächen benötigen. Im Gegensatz zur ersten Wohnung ist hier jedoch kein Balkon vorhanden, was die Möglichkeiten zur privaten Außenraumnutzung einschränkt.

Die dritte Wohnung ist mit einer Fläche von rund 58,3m<sup>2</sup> die kleinste der drei und ähnelt im Grundriss weitgehend der zweiten Wohnung. Ein



*Abbildung 23: Bellevue di Monaco, München, hirner & riehl architekten, 2013-17, Innenbereich Wohnung Küche*

entscheidender Unterschied besteht jedoch darin, dass in dieser Wohnung kein Wohnzimmer vorhanden ist. Dies reduziert den gemeinschaftlichen Wohnraum und richtet sich daher eher an Bewohner\*innen, die weniger Wert auf gemeinschaftliche Flächen legen oder an jene für die eine preisgünstigere Wohnvariante von höherer Bedeutung ist. Auch hier fehlt ein Balkon, was den Wohnkomfort im Vergleich zur ersten Wohnung weiter einschränkt.

Die Vielfalt der Wohnungsgrößen und -typen im Obergeschoss der Müllerstraße 6 bietet eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten und reflektiert unterschiedliche Wohnbedürfnisse, von größeren Wohngemeinschaften bis hin zu kleineren und kostengünstigeren Wohneinheiten.



*Abbildung 24: Grätzlhotel, Wien, URANAUTS Hospitality, 2012-2016,  
Eingang Grätzlhotel*

## Grätzlhotel, Wien, URBANAUTS Hospitality

Eine neue Art zur Reduktion des Leerstandes im Erdgeschoss wird von der URBANAUTS Hospitality Group in Wien mit dem ‚Grätzlhotel‘ betrieben. „Schmucke Designer-Suiten statt leere Straßenlokale,“<sup>52</sup> lautet die Devise des Zusammenschlusses aus Architekten, Hoteliers und Marketingspezialisten. Die Umnutzung der leerstehenden Erdgeschossräume zu Unterkünften rund um den Kameliter- und den Meidlinger Markt, dem Schloss Belvedere und dem Schloss Schönbrunn ermöglicht Tourist\*innen in das Leben einer Wienerin oder eines Wieners auf Zeit einzutauchen. Mittlerweile sind 28 ehemalige Leerstände zu Unterkünften umfunktioniert worden.<sup>53</sup> Diese kann man nun online buchen.

### Leben im Grätzl

Um das Konzept zu verstehen, muss erst einmal erklärt werden, was man unter dem Begriff ‚Grätzl‘ versteht. Ein Wiener ‚Grätzl‘ ist zu vergleichen mit dem deutschen ‚Kiez‘. Man versteht darunter einen Mikrostadtteil mit einzigartiger Atmosphäre und einem speziellen Charm. Ein Grätzl liegt in direkter Umgebung zu Wohnen und Versorgung. Hier begegnet man der Nachbarschaft, man tauscht sich aus, kauft bei ortsansässigen Geschäftsbetreiber\*innen ein und verbringt seine Freizeit in umliegenden Kaffeehäusern und hippen Bistros. Durch die Schaffung von Unterkünften in leeren Erdgeschosszonen, in welchen ehemals Ateliers, Läden oder Dienstleistungen untergebracht waren,

---

<sup>52</sup> Vgl. Zoidl 2023.

<sup>53</sup> Vgl. BWM Architektur & Design o.D.

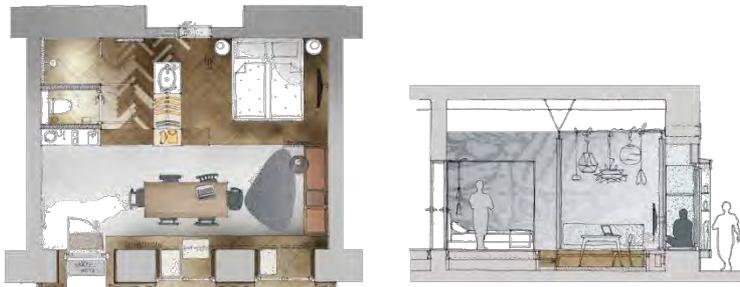


Abbildung 25: Grätzhotel, Wien, URANAUTS Hospitality, 2012-2016,  
Grundriss und Schnitt, Grätzhotel am Kamelitermarkt M1|200

tauchen Tourist\*innen in das typische Leben der Wiener Gesellschaft ein und werden ein Teil des Grätzls.<sup>54</sup>

Eine typische Rezeption mit einem Restaurant, wie man sie aus Hotels kennt, gibt es nicht. Diese Funktion übernimmt ein urbaner Treffpunkt. Am Meidlinger Markt befindet sich beispielsweise in einem ehemaligem Lampengeschäft das Café-Restaurant mit dem Namen ‚zur Rezeption‘. Am Kamelitermarkt hingegen befindet sich ein Marktstand für Auskunft, Schlüsselübergabe oder ähnliches.<sup>55</sup>

## **Gestaltung**

Um das Zugehörigkeitsgefühl bei einem Aufenthalt im Grätzlhotel zum jeweiligen Grätzl zu erhöhen, legten die Architekten besonders hohen Wert darauf, dass die Zimmer und Suiten am direkten Grätzlleben teilnehmen. Fensterfronten oder Schaufenster bleiben meist erhalten, um eine Verbindung zwischen Innen und Außen, öffentlich und privat herzustellen. Es wird dennoch darauf geachtet, dass ein privater Rückzugsraum geschaffen wird, der einem Apartment oder einer kleinen Wohnung ähnelt.<sup>56</sup> Typische Schaufenster können dafür meist durch Vorhänge oder zusätzliche Sichtschutzvorkehrungen geschlossen werden.

---

<sup>54</sup> Vgl. BWM Architektur & Design o.D.

<sup>55</sup> Vgl. Oswald 2016.

<sup>56</sup> Vgl. BWM Architektur & Design o.D.



*Abbildung 26: Grätzlhotel, Wien, URANAUTS Hospitality, 2012-2016,  
Suite Grätzlhotel beim Belvedere*

Bei der Innenraumgestaltung liegt das Augenmerk ebenfalls an der Integration der Umgebung. Regionale Objekte, qualitativ hochwertige Materialien und Oberflächen sollen das lokale Design aufgreifen und eine Verbindung zum Grätzl schaffen. Sie tragen dazu bei, ein authentisches Aufenthaltserlebnis zu kreieren und jeder Unterkunft ein Alleinstellungsmerkmal zu verleihen.<sup>57</sup>

## **Erfahrung**

Bei einem Aufenthalt im Grätzlhotel nahe dem Schloss Belvedere im Oktober 2024 konnten wir die im Internet versprochenen Erfahrungen testen. Wir verbrachten dafür einen Aufenthalt in der Suite ‚the Artist‘, die für zwei Personen pro Nacht an einem Wochenende 162,00€ gekostet hat. Verpflegung gab es dabei keine.

Direkt von der Straße aus betraten wir die Suite, den Schlüssel erhielten wir über einen Schlüsselsafe neben der Eingangstüre. Im Inneren erwartete uns ein großzügiger Schlafraum in einem Gewölbe. Angrenzend dazu lag das offene Badezimmer. Durch das Schaufenster im Schlaf-/Wohnraum konnte man das Treiben auf der Straße gut beobachten und im Inneren das Grätzlleben miterleben. Dieses konnten wir jedoch wie bereits zuvor beschrieben, durch eine zusätzliche Tür, Vorhänge und ein Rollo verschließen, sodass die Privatsphäre dennoch erhalten blieb.

---

<sup>57</sup> Vgl. BWM Architektur & Design o.D.



*Abbildung 27: Grätzlhotel, Wien, URANAUTS Hospitality, 2012-2016,  
Badezimmer Grätzlhotel beim Belvedere*

Bei einem Spaziergang durch das Viertel nimmt man die Umgebung, deren Atmosphäre und die Menschen um einen herum deutlich wahr, sodass man in das Wiener Leben eintauchen kann. Da die Unterkünfte an unterschiedlichen Orten in Erdgeschosszonen verteilt sind, entstehen so auch bei erneuten Aufenthalten immer wieder neue Erfahrungen, da sich die Grätzl alle voneinander unterscheiden.

Wie zuvor erwähnt gab es bei unserem Aufenthalt keine zusätzlich buchbare Verpflegung, man konnte lediglich Konsumempfehlungen aus der Internetseite des ‚Hotels‘ entnehmen. Um tiefer in das regionale Leben oder in die Wiener Kaffeehauskultur eintauchen zu können, wäre eine Zusammenarbeit mit diversen lokalen Bäckereien, Bistros oder Restaurants für Frühstück, Mittagessen oder auch Abendessen anzudenken. Die Verpflegung könnte dann direkt mitgebucht werden. Dadurch könnte man noch tiefer in den Alltag des Grätzls eintauchen und das Zugehörigkeitsgefühl verstärken.



*Abbildung 28: Rösselmühle, Graz, Privatbesitz, 1370, Rösselmühle aus Sicht des Oeverseeparks*

## Rösselmühle, Graz, privat

Als eine von sieben Mühlen entlang des linken und rechten Mühlganges, darunter versteht man Nebenflüsse der Mur, ist die Rösselmühle bis heute eine der ältesten Mühlen ganz Österreichs. In Graz gilt sie sogar als die Älteste.<sup>58</sup>

### Historischer Hintergrund

Die Gründung der Getreidemühle fand 1370, während der Entstehung der ersten Siedlungen rechts der Mur, statt. Heute bekannt als Rösselmühle im Grazer Bezirk Gries, kam diese jedoch erst 1905 zu ihrem heutigen Namen und wechselte bis 1921 die Besitzer\*innen oftmals. Seit Beginn der 1920er Jahre zählt sie jedoch zum privaten Eigentum der Familie Polsterer, welche ebenfalls im Besitz des danebenliegenden Oeverseeparks ist. Dieser wurde jedoch auf unbestimmte Zeit an die Stadt Graz verpachtet. Der Betrieb der Rösselmühle wurde im Jahr 2014 eingestellt, sodass diese heute nur noch der Stromerzeugung durch die Turbinen im Mühlgang dient.<sup>59</sup>

Trotz der Bezeichnung als Industriedenkmal in diversen Artikeln und im Sprachgebrauch, unterliegt die Rösselmühle nicht dem Denkmalschutz. Dennoch wurde nach der Schließung ein Antrag zum Erhalt der Mühle eingereicht.<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> Vgl. Szombathelyi 2023, 17-24.

<sup>59</sup> Vgl. ebda., 24-28.

<sup>60</sup> Vgl. ebda., 28.

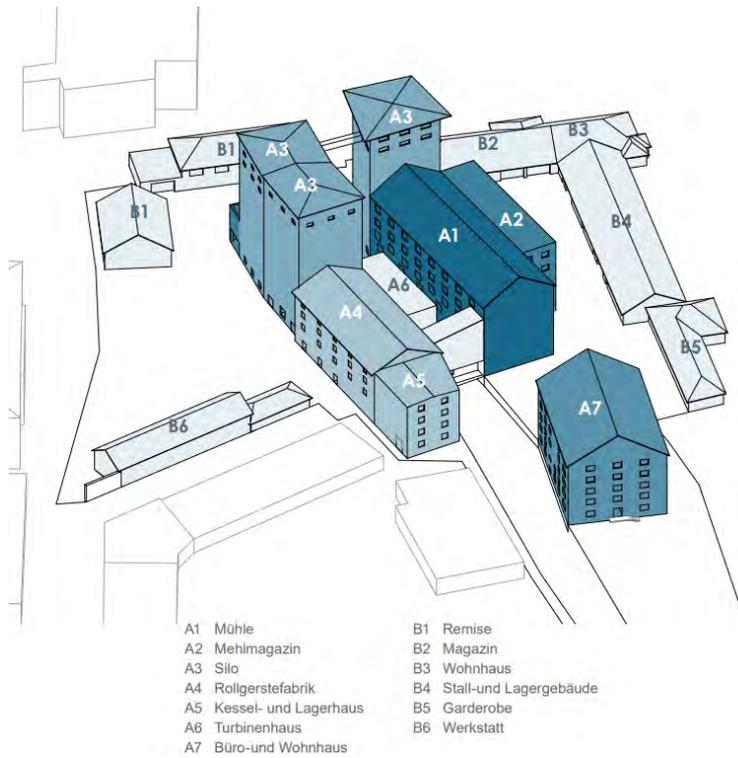


Abbildung 29: Übersichtsplan Rösselmühle

## Baukörper

Neben den drei Silos befinden sich auch ein Mehlmagazin, eine Rollgerstenfabrik, eine Bahnremise, eine Werkstatt sowie ein Stall und zwei Wohnbauten auf dem Gelände. Eine Brücke und ein Turbinenhaus dienen der Verbindung der beiden Hauptbauwerke.<sup>61</sup>

Das Mühlengebäude mit Mehlmagazin (siehe Abbildung 29, A1+A2) besteht aus fünf Geschossen. Im Erdgeschoss findet man die Walzenstühle sowie drei Mühlsteine, in den obersten beiden Stockwerken befinden sich diverse Putzmaschinen.<sup>62</sup>

Die Rollgerstenfabrik besteht aus vier Geschossen und beherbergt einen Kesselraum, drei Lagerräume, eine Kopperei zum Waschen von Gerstenkörnern, eine Röstpfanne und eine Presse. In den oberen Geschossen befinden sich unterschiedliche Maschinen. Im Jahr 1974 wurde das bestehende Silo durch ein weiteres Silo mit der Fabrik verbunden.<sup>63</sup>

Das damalige Wohnhaus (siehe Abbildung 29, B3) besteht aus fünf Geschossen, sowie einem Keller und kann von Norden und Süden aus erschlossen werden. Die Haupteinschließung zu den Wohnräumen erfolgt nördlich. Das Kellergeschoss besteht aus vier Räumen, weiteren vier Heizungsräumen mit Kohlenlager sowie einer Waschküche. Im Erdgeschoss befindet sich der Bürotrakt, mit sechs Büroräumen, zwei Laboren und einer Sanitäreinrichtung. Die Obergeschosse beherbergen je zwei Wohnungen, mit einer Fläche von 142m<sup>2</sup> beziehungsweise 82m<sup>2</sup>.<sup>64</sup>

---

<sup>61</sup> Vgl. Szombathelyi 2023, 30.

<sup>62</sup> Vgl. ebda., 36.

<sup>63</sup> Vgl. ebda., 40

<sup>64</sup> Vgl. ebda., 32.



Abbildung 30: Rösselmühle, Graz, Privatbesitz, 1370, Treppenhaus des ehemaligen Wohnhauses mit unterschiedlichen Nutzungen

## Heute: Zwischennutzung

Nachdem die Rösselmühle knapp neun Jahre leer stand und das Gelände kaum zugänglich war, wurde 2020 eine erste, kurzfristige Zwischennutzung durch das Projekt OEVERwerk gestartet. Hierfür wurde die Mühle für knapp drei Wochen zu einem Arbeits- und Kulturzentrum umgewandelt und geöffnet. Dadurch erlangte das Industriedenkmal wieder öffentliche und mediale Aufmerksamkeit.<sup>65</sup>

Darauf basierend begann im Jahr 2023 eine Zwischennutzung als temporäre Kunstproduktions-, Vermittlungs- und Ausstellungsfläche, welche bis heute andauert. Durch die Vereinigung APORON21 finden unterschiedliche Einrichtungen wie CirculART-Materialhalle, das WohnLabor, Studio Magic, 3D Druck Graz, Size Two und Raum 117 Platz, um sich auszubreiten, zu arbeiten und sich kreativ auszuleben. Besonders freie Kunstschaffende sind von günstigen, großzügigen Räumen wie diesen anhängig.<sup>66</sup>

Bei einem persönlichen Interview mit den Architekten Thomas Kalcher und Thomas Kain des Studio Magic konnten wir ebenfalls über das Thema der Zwischennutzung und dessen Wichtigkeit sprechen.

Zwischennutzungen ermöglichen einen Versuchsprozess, bei dem unterschiedliche Nutzungen in einem Leerstand versucht und wieder verworfen werden können. Oftmals funktioniert das leerstehende Gasthaus an einem Standort zwar nicht mehr als Gasthaus, aber die Räumlichkeiten bieten unterschiedliche Charakteristiken, welche von anderen Nutzungen gefordert werden. Möchte man jedoch leerstehende

---

<sup>65</sup> Vgl. Kabelis-Lechner 2020.

<sup>66</sup> Vgl. APORON21 o.D.



Abbildung 31: Rösselmühle, Graz, Privatbesitz, 1370,  
Zwischennutzung der Rösselmühle durch CirculART

Flächen nur dauerhaft vermieten, dauert der Prozess der Mieter\*innenfindung meist um einiges länger und das leer stehen von Bauwerken und Flächen kann schnell zu Schäden in der Infrastruktur führen. Auch das Risiko beim Versuch etwas Neues auszuprobieren ist potenziellen Mieter\*innen oft zu hoch, wenn nur langfristige Mietverträge ausgehändigt werden. Dabei kann die Zwischennutzung helfen. Wichtig ist, dass die Infrastruktur, Strom, Wasser und Heizung, funktioniert, der Rest wird sich durch einen „try and error“-Prozess ergeben.<sup>67</sup>

Den größten Einfluss bei der Umsetzung einer Zwischennutzung hat jedoch das Kapital. Förderungen, um solche Projekte umzusetzen, bekommt man nur mit einem entsprechenden Startkapital. Dieses ist jedoch oftmals, besonders bei Kunstschaaffenden oder ähnlichen, nicht vorhanden. Sie bräuchten ungewöhnliche Räume wie die Rösselmühle am häufigsten. Man müsste hier gesetzlich entsprechende Regelungen treffen, um Mietpreise gering zu halten. Durch Förderungen, welche geringe Mieten ermöglichen, können neue Nutzungen an neuen Orten entstehen und der Leerstand könnte dauerhaft vermindert werden.<sup>68</sup>

---

<sup>67</sup> Vgl. Interview mit Thomas Kalcher und Thomas Kain, geführt von Fabienne Papst und Romana Louisa Kollau, Graz, 15.10.2024.

<sup>68</sup> Vgl. ebda.



Abbildung 32: Möglicher städtebaulicher Entwurf durch Kleboth und Dollnig, 2025

## Morgen: Abriss?

Bereits seit langer Zeit steht jedoch fest, dass die Rösselmühle abgerissen werden soll. In einer Gemeinderatssitzung im Jänner 2025 wurde ein Rahmenplan beschlossen, welcher ein neues, öffentlich Zugängliches Areal mit mehr Grünraum und einem Wohnbau definiert. Der Mühlgang soll an den Ufern durch eine Promenade zugänglich gemacht und damit neue Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Auch Fuß- und Radwege sowie eine Brücke über das Gewässer werden eingeplant, um die aktive Mobilität zu integrieren und zu fördern und eine Verbindung zum Griesplatz herzustellen.<sup>69</sup>

Ob das Bestandsgebäude erhalten bleibt, ist nun offen. Die Diskussion, ob Abriss und Neubau oder aber der Erhalt mit neuen Nutzungsmöglichkeiten ist weiterhin offen. Fest steht jedoch, dass zeitgleich mit der Umwidmung der Flächen im Sommer 2025 ein Architekturwettbewerb gestartet werden soll. Dass der Prozess zum neuen Areal noch einige Jahre andauern wird, steht außer Frage.<sup>70</sup> Fraglich ist jedoch, ob die Grazer Bürger\*innen ein neues Stadtareal mit übersteuerten Wohnungs- und Mietpreisen, besonders in Bezirken wie Gries brauchen.

---

<sup>69</sup> Vgl. Kropac 2025.

<sup>70</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 33: Mietshaussyndikat, Freiburg im Breisgau, Privatbesitz,  
Wohnanlage auf dem Grether Gelände*

## Mietshaussyndikat, Freiburg im Breisgau, privat

Das Mietshäuser Syndikat (MHS) ist ein Netzwerk aus 192 autonomen Hausprojekten und 23 Projektinitiativen, die bezahlbaren, selbstverwalteten Wohnraum schaffen und sichern wollen. Jedes Hausprojekt ist rechtlich als GmbH organisiert und besitzt seine Immobilie selbst. Die Syndikats-GmbH ist an jeder dieser GmbHs beteiligt und hat ein Mitspracherecht bei wichtigen Entscheidungen. Dies verhindert, dass Häuser verkauft oder privatisiert werden und schützt vor Spekulation.<sup>71</sup>

Die Funktionsweisen eines Mietshaussyndikates sind in drei Hauptpunkte untergliedert welche wie folgt lauten:

1. Autonome Hausprojekte: Jedes Hausprojekt ist rechtlich eigenständig und hat die Rechtsform einer GmbH. Diese GmbHs sind jeweils Eigentümer der Immobilien.<sup>72</sup>
2. Syndikats-GmbH: Neben den Hausprojekten gibt es eine zentrale Syndikats-GmbH, die als verbindendes Element fungiert. Jede Hausprojekt GmbH ist rechtlich autonom, jedoch ist die Syndikats GmbH an jeder dieser GmbHs beteiligt. Dies stellt sicher, dass wichtige Entscheidungen nicht nur von den Bewohner\*innen eines Projektes allein getroffen werden, sondern auch im Sinne des gesamten Netzwerks.<sup>73</sup>
3. Finanzierung und Unterstützung: Das Syndikat unterstützt neue Projekte finanziell und organisatorisch, indem es know-how und Ressourcen zur Verfügung stellt. Neue Projekte profitieren von den Erfahrungen und Strukturen des Netzwerks.<sup>74</sup>

---

<sup>71</sup> Vgl. Mietshäusersyndikat 2025.

<sup>72</sup> Vgl. ebda.

<sup>73</sup> Vgl. ebda.

<sup>74</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 34: Mietshausyndikat, Freiburg im Breisgau, Privatbesitz, Strandcafe Freiburg auf dem Grether Gelände*

Des Weiteren wurden drei wichtige Punkte festgelegt, die die Zwecke und Ziele des Mietshaussyndikats definieren und seinen Sinn erklären:

1. Langfristige Sicherung von Wohnraum: Ziel ist es, Wohnraum dauerhaft dem Immobilienmarkt zu entziehen und vor Spekulation zu schützen. Durch die Syndikatsstruktur wird verhindert, dass Häuser wieder verkauft oder privatisiert werden.<sup>75</sup>
2. Selbstorganisation und Solidarität: Die Bewohner\*innen der Hausprojekte organisieren sich selbst und treffen gemeinschaftliche Entscheidungen. Die Projekte unterstützen sich gegenseitig, wodurch eine starke Solidaritätsstruktur geschaffen wird.<sup>76</sup>
3. Unabhängigkeit von staatlichen Subventionen: Durch die Eigenfinanzierung und den gegenseitigen Support sind die Projekte unabhängig von staatlichen Förderungen und damit auch von politischen Schwankungen.<sup>77</sup>

Trotz der Unterschiede in Größe, Lage und sozialer Zielsetzung teilen die Projekte das gemeinsame Ziel, selbstorganisierten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. Der Verbund ermöglicht es, Erfahrungen und Wissen auszutauschen, was besonders für neue Projekte wertvoll ist.

Die Entscheidung für die GmbH als Rechtsform ist eine pragmatische Wahl. Sie bietet eine klare, etablierte rechtliche Struktur, die nicht nur

---

<sup>75</sup> Vgl. Mietshäusersyndikat 2025.

<sup>76</sup> Vgl. ebda.

<sup>77</sup> Vgl. ebda.



Abbildung 35: Was bringt ein Mietshaus-Syndikat?

leicht zu handhaben, sondern auch rechtlich robust ist. Trotz ihrer kapitalistischen Grundstruktur erfüllt die GmbH in diesem Fall einen antikapitalistischen Zweck: Sie ermöglicht den dauerhaften Entzug von Wohnraum aus dem spekulativen Immobilienmarkt. Zwar könnten theoretisch auch Vereine oder Genossenschaften als alternative Rechtsformen in Betracht gezogen werden, jedoch stellen diese oft andere rechtliche und organisatorische Anforderungen, die weniger flexibel und nicht so unmittelbar umsetzbar sind wie die GmbH.



*Abbildung 36: ‚Haus lebt‘, Hartberg, Simon Brugner, Außenansicht  
2024*

## Haus lebt, Hartberg, Simon Brugner

Das ‚Haus Lebt‘, ein Projekt des Künstlers Simon Brugner, stellt ein außergewöhnliches Beispiel für die Verbindung von Kunst und Architektur dar. Es befindet sich in der Michaeligasse 10, in Hartberg. Anders als bei typischen Renovierungen, bei denen Gebäude modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht werden, entschied sich Brugner für einen bewusst unkonventionellen Ansatz: das Gebäude wurde rückgebaut, um seine historische Substanz freizulegen und sichtbar zu machen.<sup>78</sup> Bei einem Interview mit Simon Brugner konnten wir einen Eindruck in die Arbeit und den Hintergrund erhalten.

Das Haus befand sich über Jahrzehnte im Besitz einer Familie, die es jedoch lange Zeit vernachlässigte, was schließlich zu seinem fortschreitenden Verfall führte. Das zweigeschossige Gebäude mit einem kleinen Innenhof und einem Nebengebäude verkörpert heute ein denkmalartiges Werk, das die Geschichte der Nutzung und den Verfall des Gebäudes nachzeichnet. Brugner erwarb das Haus zu einem sehr günstigen Preis und nutzte die Gelegenheit, um dessen Schichten von Vergangenheit und Verfall zu enthüllen.<sup>79</sup>

Die Renovierungsarbeiten konzentrieren sich vor allem auf die funktionalen Aspekte, um das Gebäude als Wochenendhaus für die Familie nutzbar zu machen. Im oberen Stockwerk wurden grundlegende infrastrukturelle Maßnahmen durchgeführt: Strom- und Lichtleitungen wurden verlegt, eine Heizung installiert und das Dach abgedichtet, um das Gebäude bewohnbar zu machen. Hierbei lag der Fokus auf der

---

<sup>78</sup> Vgl. Interview mit Simon Brugner, geführt von Fabienne Papst und Romana Louisa Kollau, Hartberg, 11.10.2024.

<sup>79</sup> Vgl. ebda.



Abbildung 37: ‚Haus lebt‘, Hartberg, Simon Brunger, Innenaufnahme  
Rekonstruktion 2024

Wiederherstellung der notwendigen Funktionalitäten, ohne dabei den historischen Charakter des Hauses zu verlieren.<sup>80</sup>

Das Erdgeschoss hingegen wurde in weiten Teilen stark rückgebaut, um die ursprünglichen Strukturen und Materialien freizulegen. Dadurch wurde ein Raum geschaffen, der einen Blick in die Vergangenheit erlaubt und zeigt, wie das Gebäude zu seiner Gründungszeit ausgesehen haben könnte.<sup>81</sup>

Dieser bewusste Verzicht auf eine vollständige Sanierung gibt den Bewohner\*innen und Besucher\*innen die Möglichkeit, sich mit der Geschichte des Gebäudes zu befassen und es im Originalzustand zu erleben. Nur kleinere Renovierungsarbeiten am Tragwerk wurden durchgeführt, um die statische Sicherheit des Hauses zu gewährleisten und einem Einsturz vorzubeugen.<sup>82</sup>

Das ‚Haus Lebt‘ ist somit mehr als nur ein bewohnbares Objekt – es ist eine künstlerische Auseinandersetzung mit dem Konzept von Verfall, Erneuerung und Authentizität. Anstatt eine perfekt modernisierte Version des Hauses zu schaffen, bleibt es ein lebendiges Zeugnis seiner Geschichte und lädt dazu ein, die Transformation von Bauwerken im Kontext ihrer Nutzung und Vernachlässigung zu reflektieren.<sup>83</sup>

---

<sup>80</sup> Vgl. Interview mit Simon Brugner, geführt von Fabienne Papst und Romana Louisa Kollau, Hartberg, 11.10.2024.

<sup>81</sup> Vgl. ebda.

<sup>82</sup> Vgl. ebda.

<sup>83</sup> Vgl. ebda.

## Literaturverzeichnis

- APORON21: Rösselmühle (o.D.),  
<https://www.aporon21.org/projekte/roesselmuehle/> [Zugriff:  
05.03.2025]
- Borsutzky, D.: Allein unter Männern. Seit zehn Jahren ist sie Leiterin in Europas letztem Ledigenheim im Münchner Westend (10.09.2020), <https://www.hallo-muenchen.de/muenchen/mitte/muenchen-westend-letztes-ledigenheim-europas-leiterin-alleinstehende-maenner-corona-pandemie-13898278.html> [Zugriff: 04.03.2025]
- BWM Architektur & Design: Grätzlhotel, Karmelitermarkt/Meidlinger Markt. Wiener auf Zeit (o.D.),  
<https://www.bwm.at/de/projects/gratzlhotel/> [Zugriff: 02.03.2025]
- Gehm, Kristin: Bellevue di Monaco München (o.D.)  
<https://www.netzwerk-immovielien.de/immovielien/bellevue-di-monaco/> [Zugriff: 18.10.2024]
- Havlicek, Alfred: Wohnen in Wien – Karl-Marx-Hof (17.September 2009, geändert 16.August 2016), [https://austria-forum.org/af/Bilder\\_und\\_Videos/Luftaufnahmen/Wien\\_Augen\\_des\\_Adlers/Wohnen\\_in\\_Wien/Karl-Marx-Hof](https://austria-forum.org/af/Bilder_und_Videos/Luftaufnahmen/Wien_Augen_des_Adlers/Wohnen_in_Wien/Karl-Marx-Hof) [Zugriff: 30.01.2025]
- Hiesberger, Jacqueline: Fußballplätze und Fußballkäfige in der Großstadt (03.2024) <https://www.stadt-wien.at/freizeit/sport/fussball/fussballspielen-wien.html> [Zugriff: 15.10.2024]
- Huth, Eilfried/Pollet, Doris: Beteiligung Mitbestimmung im Wohnbau. Wohnmodell Deutschlandsberg Eschensiedlung. Arbeitsbericht 1972-1976, Graz 1976

- Hofmeister, Sandra: Eins draufgesetzt: Bellevue di Monaco von Hirner & Riehl Architekten (01.06.2021),  
[https://www.detail.de/de\\_de/eins-draufgesetzt-bellevue-di-monaco-von-hirner-riehl-architekten](https://www.detail.de/de_de/eins-draufgesetzt-bellevue-di-monaco-von-hirner-riehl-architekten) [Zugriff: 18.10.2024]
- Jany, Andrea: Varietät aus Prinzip (01.06.2015),  
<https://www.handwerkundbau.at/planen/varietat-aus-prinzip-5467/> [Zugriff: 28.02.2025]
- Kabelis-Lechner, Elisabeth: PLUS – Zwischennutzung. Die gelungene temporäre Nutzung der Grazer Rösselmühle durch das Kunstprojekt OEVERwerk (05.10.2020),  
<https://gat.news/nachrichten/plus-zwischennutzung> [Zugriff: 05.02.2025]
- Kropac, Markus: Wie es mit der Grazer Rösselmühle weiter geht (20.01.2025), [https://www.meinbezirk.at/graz/c-lokales/wie-es-mit-der-grazer-roesselmuehle-weiter-geht\\_a7108288#gallery=null](https://www.meinbezirk.at/graz/c-lokales/wie-es-mit-der-grazer-roesselmuehle-weiter-geht_a7108288#gallery=null) [Zugriff: 05.03.2025]
- Krabina, Bernhard: Karl-Marx-Hof (14.01.2025),  
<https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Karl-Marx-Hof> [Zugriff: 30.01.2025]
- Krizenecky, Suzanne: Standard Exkursion 8 – Das Rote Wien – Mehr als nur Wohnbau (o.D.),  
<https://www.azw.at/de/vermittlungsangebot/das-rote-wien/>  
[Zugriff: 30.01.2025]
- Leb, Jakob: Die Rückkehr der Mitbestimmung\_ Teil 1. Am Beispiel der Eschensiedlung in Deutschlandsberg von Eilfried Huth (24.06.2013), <https://gat.news/nachrichten/die-rueckkehr-der-mitbestimmung-teil-1> [Zugriff: 08.07.2024]
- Ledigenheim München e.V.(a): Ein Haus wie eine Pension geführt (o.D.), <https://www.ledigenheim.de/haus> [Zugriff: 04.03.2025]

- Ledigenheim München e.V,(b): Leben in einem Denkmal (o.D.),  
<https://www.ledigenheim.de/historie> [Zugriff: 04.03.2025]
- Castorph, Matthias/Lehmann, Felicia/Tabillion, Haiko: Bauen im Bestand (o.D), <https://ltundc.de/projekte/architektur/bauen-im-bestand> [Zugriff: 17.03.2025]
- Mietshäuser Syndikat: Der Projektverband 2025 (o.D),  
<https://www.syndikat.org/der-projektverbund/> [Zugriff: 02.02.2025]
- Oswald, Chrischa: Wiener auf Zeit (17.07.20216), <https://www.ad-magazin.de/article/graetzlhotel> [Zugriff: 02.03.2025]
- Pichler, Doris: Projektarbeit – Gürtelkäfige- ein intersektioneller Raum. Wer ist da? Wer ist nicht da? (02.2010),  
[https://daz.schule.at/fileadmin/DAM/Gegenstandsportale/Gender\\_und\\_Bildung/Dateien/seminararbeit\\_quertelkaefige.pdf](https://daz.schule.at/fileadmin/DAM/Gegenstandsportale/Gender_und_Bildung/Dateien/seminararbeit_quertelkaefige.pdf)  
 [Zugriff: 15.10.2024]
- Schmid, Susanne/Eberle, Dietmar/Hugentobler, Margit: Eine Gesichte des gemeinschaftlichen Wohnens. Modelle des Zusammenlebens, Berlin 2019
- Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG: Was ist das „Bellevue di Monaco“? (o.D.) <https://bellevuedimonaco.de/ueber-uns/>  
 [Zugriff: 18.10.2024]
- Szombathelyi, Kitti: Wozu die Müh(I)e?. Ein Revitalisierungskonzept für die Rösselmühle Graz, Masterarbeit, TU Graz, 2023
- Zoidl, Franziska: Urlaub im Geschäftslokal – ein Selbstversuch in Wien (25.07.2025),  
<https://www.derstandard.at/story/3000000180284/urlaub-im-geschaeftlokal-ein-selbstversuch-in-wien> [Zugriff: 02.03.2025]

# Anhang

## Interview mit Thomas Kalcher und Thomas Kain, Rösselmühle, Graz

Geführt von: Romana Luisa Kollau und Fabienne Papst

Datum: 15.10.2024, 13:00 Uhr

Ort: Rösselmühle, Elisabethinergasse45/Oeverseegasse 1, 8020 Graz

Aufnahmedauer: 31:05 min. Audio-Datei ist auf Anfrage erhältlich.

*... Interview entstand aus einem Gespräch heraus.*

**Kain:** Diese ganzen Dinge, die es braucht, um es ganz einfach in Schlagpunkten oder Stichworten zusammenzuschreiben und zu sagen: Hey, okay, sobald die Räume zu Verfügung gestellt werden, sobald dieser Wille da ist, braucht es diese gleichberechtigte Partnerschaft, es braucht das Minimum an Infrastruktur, es braucht einen Zeithorizont und der vierte Punkt war sozusagen dieser Forderung ans Land: es bräuchte eine objektbezogene Förderung zu dem Ganzen

dazu. So, dass man sagt, wenn etwas gemacht wird, wo es um Leerstands- oder Bestandsnutzung geht, dann müsste so ein Projekt in diesen ganzen Phasen finanziell unterstützt werden.

**Papst:** Ja, da stimmen wir völlig zu.

**Kain:** Es gibt jetzt Fördermodelle für Ortskernentwicklung, in denen Leerstand auch enthalten ist, aber das geht nur mit einem Mindesteigenbudget von 50.000€. Unsere Gruppe, so wie wir hierhergekommen sind,

hätte keine 50.000€ aufstellen können, da hätten wir gar nicht anfangen können. Ganz am Anfang fängt man ganz, ganz klein an. Da geht es um wöchentliche Treffen, in denen besprochen wird, was man als allererstes benötigt, man verhandelt es sich mit der/dem Besitzer\*in oder aus, und so weiter.

**Kalcher:** Es ist aber superschwierig, mit diesen Förderungen, das haben wir nämlich auch schon diskutiert, dass man da nicht hineinfällt oder irgendeiner/-einem Entwickler\*in Geld zuschmeißt.

**Papst:** Ja, genau dieses Thema haben wir auch bereits besprochen.

**Kalcher:** Das ist wirklich gefährlich. Dann wird das Gebäude zwar hergerichtet, man vermietet es dann aber nicht, weil es ja niemand will. Da muss man gut aufpassen. Aber

wie man es ansonsten mit diesen Förderungen machen könnte, keine Ahnung.

**Kain:** Vielleicht müsste auch die öffentliche Hand einen Topf haben, auf den sie zugreifen kann oder die öffentliche Hand bleibt sozusagen der/die Pächter\*in oder Mieter\*in. Aber der Punkt, an dem man aufpassen muss, ist, dass wenn ein Neubau gemacht wird mit Gewerbeflächen im Erdgeschoss und die beziffern das mit 15,00€ netto/m<sup>2</sup> Wert – Reininghaus ist ein super Beispiel - das ist zu teuer. Dann haben wir uns gefragt, wenn das vier Jahre leer steht, warum vermietet man es nicht günstiger? Man mindert aber damit den Wert der Immobilie und diese steht dann mit einem anderen Wert in der Bilanz. Da ist die Bilanz wichtiger, als was tatsächlich in der Immobilie passiert.

**Kalcher:** Die haben Kredite von der Bank und da steht drinnen, so und so viele Tausende m<sup>2</sup> zu so und so vielen Tausenden Euro. Dann könnte man sagen: Ja okay, man verlangt jetzt einmal 3 Jahre lang 4€/m<sup>2</sup>. Dann schreibt die Bank, dass sich das nicht ausgeht. Das ist eine reine Geldgeschichte.

**Kain:** Da müsste man aufpassen, wenn dann eine Subjektförderung auftritt, dass man sagt irgendetwas wird hergerichtet und Neubau und Altbau kombiniert, dann stellt man Flächen längerfristig zur Verfügung und die kosten trotzdem 15€/m<sup>2</sup> und die Förderung gibt dir als Mieter\*in einfach 50% Mietkostenzuschuss, dann ändert sich am Preisniveau nichts. Dieses bleibt gleich, nur es hilft dem anderen. Es müsste objektbezogen gefördert sein, dass zum Beispiel der Teil der später öffentlich zur Verfügung

gestellt wird und die Erhaltung im Nachhinein, mit den Energiekosten und so weiter, das ist als Paket gefördert – einmal auf 10 Jahre. Und daher kommt der günstige Mietpreis – das mindert aber den Wert der Immobilie nicht. Eigentlich müsste es genau solche Fördermodelle geben, bei denen ein ganzes Paket von so einem Projekt übernommen wird.

**Kalcher:** Aber was passiert nach den 10 Jahren?

**Kain:** Ja genau, das ist die Frage.

**Kalcher:** Dann kann man nach den 10 Jahre erst machen, was man will. Das muss man irgendwie umgehen, aber ich hab' leider keine Ahnung wie.

**Kain:** Entweder man macht es ganz langfristig, oder es gibt eine Vertragsregelung, in der man sagt, die Vergünstigung gibt es auf 10 Jahre, dass

zumindest in den 20 Jahren unterschiedliche Nutzungen darin wachsen können und danach gibt es 100 Jahres Verträge. Hier hat man dann das Vorkaufsrecht, es darf aber trotzdem nicht über den Mietpreis gehen. Man müsste man alles vertraglich absichern.

**Kalcher:** Im Endeffekt, geht es darum, dass die ganzen Vermieter\*in zu viel Geld verlangen.

**Kollau:** Ja das merkt man wirklich sehr stark.

**Kalcher:** Man bräuchte eigentlich Mietpreise wie von vor 30 Jahren, aber das spielt es leider nicht. Die Einkaufszentren sterben jetzt auch schon ein wenig aus und diese dann herzurichten, zahlt sich kaum aus, denn: Was will man daraus machen?

**Papst:** Das sind riesige Leerflächen, da benötigt es einiges an Umstrukturierung.

**Kalcher:** Und der Online-Markt wird bestimmt nicht weniger werden in nächster Zeit. Das ist spannend, denn es bequemt sich alles. Die Menschen sagen, es liegt an der Miete, aber eigentlich entwickelt sich die Gesellschaft in eine andere Richtung und man lässt sich alles liefern und kauft nicht in der Stadt ein.

**Papst:** Aber das ist auch dort schon eine Geld-Frage. Wenn man etwas bestellt, geht es schneller und man muss nicht 5-10 Geschäfte besuchen, bis man findet, was man benötigt.

**Kollau:** Ja, man kann es auch während der Arbeit oder nebenbei schnell erledigen und das ist ein großer Vorteil.

**Kain:** Ja und der Druck ist auch zu wenig groß, wenn ich diesen Leerstand bespiele. Es gibt zwar diese Leerstandsabgabenregelung laut Gesetz, aber es ist kein

Muss. In Graz gibt es keine Paragraphen und jede Gemeinde entscheidet für sich, ob es eine Leerstandsabgabe gibt oder nicht. Die meisten Bürgermeister\*innen wollen wieder gewählt werden und deswegen wird es diese eher nicht geben.

**Papst:** Also bei uns ist dies in der Gemeinde gerade ein Thema ob mit dem 1. Jänner 2025 eine Leerstandsabgabe eingeführt wird. Dies wird sicher ein Punkt sein, den ich mit unserem Bürgermeister besprechen möchte. Es ist nämlich auch bei uns so, dass alle Geschäfte ins Einkaufszentrum umsiedeln, oder es eröffnet ein Geschäft und schließt aber nach einigen Monaten wieder, weil es nicht schnell genug angenommen worden ist.

**Kalcher:** Ja, das ist genau das Problem. Man müsste sagen, ...

**Papst:** Vielleicht zahlt man auch anfangs nur die Betriebskosten, damit die Ausgaben geringgehalten werden können und sich ein Geschäft festigen kann und nicht sofort, aufgrund zu hoher Kosten für Miete, etc. wieder schließen muss.

**Kalcher:** Ja genau so etwas. Es muss einfach etwas passieren und es muss auch längerfristig sein.

**Kain:** Spannend wäre es tatsächlich auch einmal mit jemanden zusammenzuarbeiten, der von dieser Bilanzierungsgeschichte eine Ahnung hat, denn du holst leider die Besitzer\*innen nicht damit ab, der Mehrwert liegt in der Nutzung an sich. Es passiert mehr sozialer Kontakt dort, es wird ein Netzwerk aufgebaut, du kannst unglaublich großartige Dinge anbieten, die dort gemacht werden, aber es macht keinen Sinn, solange es sich

nicht möglich ist, prognostizierbare Zahlen in die Bilanz einzuschreiben. Nicht wenn man nicht jemanden erwischt, der puristisch veranlagt ist oder jemanden der etwas fördern möchte. Da wäre es einmal interessant, wie schafft man dies in so einem Bilanzierungsmodell, in dem ich ganz einfach schaue, was mit Zwischennutzungen „eingenommen“ werden kann.

**Kalcher:** Wenn jemand drinnen ist, bleibt das Haus stehen – das ist einfach so. Man müsste vielleicht sowieso einmal vorrechnen, was ein Verfall kosten würde und was ist, wenn jemand drinnen ist und du keine Kosten hast, weil jemand auf das Haus schaut. Dann spart man sich Hausnummer 50.000€, einfach weil es jemand nutzt.

**Kain:** Wir haben da bei einem Vortrag einmal ein super

Beispiel gehört, von einer Hausverwaltung, die in Graz arbeitet und den Sitz hat – die Firma „dahir“. Ein Immobilienmarker und eine Architektin haben die Hausverwaltung mit Moderation und mit sozialem Schwerpunkt kombiniert und die haben ein schönes Beispiel erzählt: In einem Haus, aufgrund der steigenden Energiekosten durch die Pandemie, wollte der Besitzer von allen Mietern und Mieterinnen gleich die Miete anheben. Das wäre für eine alte Frau, in einem Mietshaus, die dort schon ewig gewohnt hat und über 80 Jahre alt war einfach nicht mehr leistbar gewesen. Und diese Hausverwaltung geht dann einmal hin und redet mit allen Bewohnerinnen, ob sie sich vorstellen könnten, dass man hier eine Abstufung macht, je nach Einkommensstärke. Dann gehen sie zum Eigentümer oder

zur Eigentümerin und reden mit ihm, warum er davon profitiert, wenn die Leute nicht wegziehen. Und bei der 80-Jährigen sind sie durch die ganzen Gespräche draufgekommen, dass sie immer darauf geschaut hat, dass der Müll sauber getrennt ist. Das ist zwar eine Kleinigkeit, aber das wirkt sich unglaublich auf die Betriebskosten aus. Wenn der Müll nicht richtig sortiert ist und damit als Sondermüll entsorgt werden muss, ist das ein Vielfaches von Kosten, die auf einen zu kommen. Jährlich spricht man da von rund 10.000-11.000€, die mehr oder weniger auf die Betriebskosten kommen. Über dieses Argument haben sie den Vermieter erwischt, da sie ihm erklärt haben, dass er sich eine hohe Summe an Geld spart, wenn diese Dame drinnen bleibt. Also Fluktuation in einer Wohngemeinschaft bedeutet auch, dass man das Netzwerk

auseinanderreißt, welches es vielleicht schon gibt. Diese Hausverwaltung übersetzt das für den Vermieter dann in eine Sprache, die er auch spricht.

**Papst:** Der finanzielle Punkt, ist der, der uns am meisten beschäftigt. Auch schon beim Ankauf von Immobilien. Natürlich ist Ankauf nicht immer das Beste, es wird sich aber auch nicht darum gekümmert, dass es vermietet wird oder überhaupt schon instandgehalten wird.

**Kollau:** In Murau ist eigentlich alles im Privatbesitz und die Besitzer\*innen verlangen ein Vermögen für die Gebäude, das keiner bezahlen kann und will. Das ist eigentlich das Hauptproblem.

**Papst:** Das ist bei uns genauso. Durch das, dass die „Graz-Nähe“ schon da ist, kann man die Mietpreise auch schon gut mit Graz vergleichen. Diese

Preise haben mit leistbarem Wohnen nichts mehr zu tun.

**Kollau:** In Murau ist es umgerechnet natürlich nicht so teuer, aber es ist auch die komplette Infrastruktur nicht gegeben und darum will diese Preise dort auch niemand bezahlen. Wenn man mit den Leuten spricht, sagen sie, wenn sie es hier nicht hätten, wären sie nicht hier. Es gibt einfach viel zu wenig Angebot von allem, dass sie sagen, sie wollen gar nicht hierbleiben, wenn sich nicht verändert.

**Papst:** Wir haben zwar starken Zuzug, aber durch die hohen Mietpreise und auch Kaufpreise, können sich Menschen, die kein Einkommen der (oberen) Mittelschicht haben, das Leben hier nicht leisten.

**Kain:** Die Zielgruppen auf Grund der Kostensituation wird dann auch immer kleiner. Entweder ist es ein Single, ein

Paar oder eine Familie aus der oberen Mittelschicht, die sich die Kosten noch leisten können.

**Papst:** Dann gibt es aber auch keine soziale Durchmischung mehr, sondern nur mehr eine Zielgruppe, die man anspricht. Auch dies führt zu Problemen.

**Kain:** Und was auch oft ein Überweg ist, wenn ein Eigentümer in seinem Gebäude nur eine Nutzung drinnen hat und er sagt: „Irgendjemand wird schon kommen.“ Vielleicht ist das alte Gasthaus, auch kein Gasthaus mehr, sondern vielleicht funktioniert es auch als etwas anderes. Hier kann man mit Zwischennutzung helfen, eine Nutzung zu finden, die in bestimmte

Rahmenbedingungen passt. Das heißt, dass man Rahmenbedingungen schafft. Da habe ich ein super Beispiel in Salzburg, das heißt Halle 21. Der Besitzer hat eben so einen

puristischen Ansatz, ist aber auch ein Unternehmer. Der hat einen Industrieleerstand, den er sukzessive wieder nutzbar gemacht hat. Er geht den umgekehrten Weg und sagt: „Ich habe 400m<sup>2</sup> und man kann von 10 Uhr am Abend bis 4 Uhr morgens laut sein kann, es ist völlig egal, es stört niemanden. Wer will es haben? Wer ist der Mieter dafür?“ Das sind seine Rahmenbedingungen und da gibt es fast wie ein Mietercasting. Für jemanden der laut ist, ist es perfekt. Für jemand anderen ist es aber vielleicht überhaupt nicht passend, weil es zu wenig Fenster hat. Aber für jemanden der nur in der Nacht arbeitet, wird dies egal sein, ob er großartig rausschauen kann oder nicht. Wie auch immer, aber dass man nicht nur aus einer Standardsparte an Nutzungen fischt. Zwischennutzungen oder

Pioniernutzungen oder was davon weiter bleibt, sind ein Werkzeug, um auf so etwas draufzukommen. Dann kann man es wieder runterbrechen auf die Rahmenbedingungen, die wir am Anfang gehabt haben. Es muss zugänglich sein, es muss eine zeitliche Perspektive geben und eine Infrastruktur muss vorhanden sein. Und in irgendeiner Form, die schon fast parallel läuft, muss es für die Zwischennutzung selbst und auch auf lange Sicht für die Eigentümer\*innen eine Finanzperspektive geben. Also weil ihr gesagt habt, das ist fast das Wichtigste: ich glaube, es ist eines der größten Probleme, für die man Lösungen anbieten muss, aber die wichtigste Sache, damit es in Gang kommt ist, dass Bestand durch Nutzung geschützt wird. Es gibt viel zu viel Bestand. Diesen muss man nicht vor Nutzung schützen,

sondern durch Nutzung schützen. Wie Thomas vorhergesagt hat, dass der Verfall ein ganz anderer ist, wenn man sich ständig darum kümmert.

**Kalcher:** Graz Taggerwerke sind auch ein Stichpunkt dazu. Dies gehört jemanden, die haben irgendwo 50.000€ und kaufen damit Fenster, schneiden diese hinein und dann wird man schon etwas finden, was darin Platz hat. Die Räume sind dann so hoch, so lang und so breit - die Frage ist dann: Wer braucht es? Dies ist einmal ein crossfit-Ding. Man hat verschiedengroße Räume, die man anbieten kann. Mini-Wohnungen für Leerstandsnutzungen können eben nur Büros oder Wohnungen sein, man kann daraus keinen Turnsaal machen. Aber gibt es Räume, die es sonst in der Stadt nicht gibt? So wie der Max, der hier in

seiner CirculART-Halle arbeiten kann, weil er den Platz braucht. Auch andere schräge Anforderungen an Räume werden gefordert und vielleicht hat das ein Leerstand ja. Das wäre das Wichtigste.

**Papst:** Okay super vielen Dank, da haben wir eine Menge, womit wir arbeiten können.

*[Gespräch über ‚Haus lebt‘ in Hartberg]*

**Papst:** Durch Zwischennutzungen findet man aber auch immer wieder neue Möglichkeiten Räume zu nutzen. Es ist ein Prozess, um eine passende Nutzung zu finden.

**Kalcher:** Ja das ist glaube ich eine wichtige Info, dass es diesen Prozess einfach gibt. Man muss nicht sofort etwas passendes finden, man kann einfach einmal etwas ausprobieren. Wie geht eine Lego-Sammelstation? Dann

findet man heraus, ob es geht, oder eben nicht geht.

**Papst:** Ja es ist wie so ein „try and error“ – ein Prozess, bei dem man etwas passendes findet und etwas entstehend kann.

**Kalcher:** Das ist wirklich wichtig, ja. Man braucht neue Nutzungen und nicht den 700. Dönerladen, den es schon zu genüge gibt. Was passiert den sonst noch? Was braucht man? Das sind wichtige Überlegungen.

**Kain:** Die Programmierung hängt auch definitiv mit einer Zeitkomponente zusammen. Da ist dieser Irrglaube, dass wir am Anfang schon sagen können, was könnte eine gute Nutzung sein. Sondern es braucht eigentlich einen Prozess, um Dinge zufällig entstehen zu lassen – wirklich mit einer große Zufallskomponente. Dafür braucht es aber schon auch einen ersten Eingriff und

gewisse Rahmen, die geschaffen werden. Wenn ich heraußen Bänke hinstelle, bei denen ich gegenüber sitzen kann, oder so im Eck sitzen kann, ist es etwas anderes, als wenn nichts steht. Und wenn dann noch das Licht brennt, dann wird irgendjemand mal kommen und fragen, um welche Räume es sich im Gebäude handelt und dann kann man sagen, dass man diese nutzen kann, wenn man will und daraus kann etwas Neues entstehen. Es fängt plötzlich an zu wachsen und dann ist es etwas, was man zuvor nicht festlegen kann oder auch gar nicht weiß, weil man nicht vorher schon wissen kann, welche Ideen kommen. Man muss es nur versuchen abzuwiegen und festzulegen.

**Kollau:** Genau das sind unsere Hauptthemen, mit denen wir uns beschäftigen. Vielen herzlichen Dank, für den in-put und das nette Gespräch.

**Papst:** Ja auch von mir  
herzlichen Dank.

## **Interview mit Simon Brugner, Haus lebt, Hartberg**

Geführt von: Romana Luisa Kollau und Fabienne Papst

Datum: Freitag, 11. Oktober 2024, 11:00 Uhr

Ort: Haus Lebt, Michaeligasse 10, 8230 Hartberg

Aufnahmedauer: 26:40 min. Audio-Datei ist auf Anfrage erhältlich.

**Papst:** Okay also wir würden uns dafür interessieren, wie sind Sie auf das Projekt gekommen, wie ist die Idee entstanden und warum das Gebäude zum Beispiel.

**Brugner:** Das Gebäude darum, das war einfach zu verkaufen und das einfach ausgehängt, weil es in der Auslage zu verkaufen eines von diesen Leerstandsgebäuden halt, in der Innenstadt. Wobei es komplett denkmalgeschützt ist, war es sehr billig, es wollten nur weniger Leute. Sie wollten es unbedingt verkaufen, die Vorbesitzer, das war halt auch so ein Gebäude, welches lange im Familienbesitz war.

**Kollau:** Ja.

**Brugner:** Waren dann 10 Besitzer, was immer weitervererbt geworden ist. Ich hab der Großmutter von der Besitzerin die jetzt über 80 ist ... der Großvater hat es 1905 oder so schon gekauft. ... und dann immer weiter vererbt. Sieben Besitzer waren und von jetzt an ist Denkmalschutz jetzt wollten sie es nicht mehr haben und es war halt auch schon viel Leerstand. Zum Schluss war ein Handyshop noch drinnen, also.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** Und zum Wohnen oben gar nichts mehr genutzt.

**Papst:** Okay schon wirklich nurmehr das.

**Brugner:** Ja, so halt immer weniger geworden. Die letzten 10 - 20 Jahre. Und dann war es irgendwie so billig und wir haben uns gedacht ... und ich bin von da.

**Papst:** Mhm, OK.

**Brugner:** Und haben dann in Wien studiert und in Graz. Und dann war das dort im Innenhof war es so schön, dass ich mir gedacht hab, das ist so billig, da kriegt man in Wien ... kostet so viel ein Tiefgaragen Platz.

**Kollau:** OK,also.

**Brugner:** Ja, wirklich, ganz billig wegen Denkmalschutz auch. Und jetzt halt, weil diese Altstädte ... es ist ja dann auch niemand bereit, viel zu zahlen für diese Leerstandsgebäude in der Leerstandsstadt. Und die Besitzer wollen ja teilweise aber viel Geld haben dafür und das

geht halt dann nicht zusammen, weil wer investiert dann viel Geld, wo alles leer steht, weil der hat ja nur das doppelte Risiko teilweise wollen sie ja Preise haben wie wenn es in ...

**Papst:** Ja, Mhm.

**Kollau:** Genau.

**Papst:** Ja. Genau.

**Brugner:** Graz vielleicht nicht ganz so arg, wäre aber.

**Papst:** Ja, also sehr teuer.

**Brugner:** Das zahlt halt keiner da.

**Papst:** Vorallem wenn es zum Herrichten ist und wenn es denkmalgeschützt sind.

**Kollau:** Genau. Die Sanierungskosten auch besonders.

**Brugner:** Und dann... Dass man das so öffnen, so, das war jetzt gar nicht von Anfang an geplant, aber damit dann halt

überlegt, was man mit dem machen kann.

**Papst:** Mhm.

**Brugner:** Und. Es hat ... es heißt dann immer so, man kann mit den Häusern eben gar nichts tun, weil das kostet ja so viel und da kann man nichts machen, weil man sagt, man kann ... aber man kann es einfach einfach benutzen, auffangen und öffnen und dann kostet es gar nichts. Weil ich war in Wien auch in so Zwischennutzungsprojekten.

**Papst:** Okay ja.

**Brugner:** Die halt irgendwelche Architekturstudenten gemacht haben, also nur als eingemietet oder halt so zum Teil, teilgenommen oder wie immer jedenfalls habe ich hier gesehen, wie schnell man so leerstehende Gebäude einfach benutzbar machen kann. Man braucht nur ein paar Kabel irgendwo hinlegen und vielleicht einen Mauerdurchbruch, damit

es einen anderen Zugang zum Nassraum oder zur Küche gibt. Und dann kannst du es einmal benutzen, wenn man es putzt und einrichtet, dann kann man theoretisch noch immer sanieren, aber man kann es auch einfach einmal benutzen. Also der Nutzwert ist ja trotzdem gegeben.

**Papst:** Genau. Ja.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** Und bei dem Haus war das oder ist das auch so, weil oben war sogar noch ein Geschirrspüler drinnen und Waschmaschinen und Boiler. Und man hat es heizen können und man kann Wäsche waschen und man kann ...

**Papst:** Also die wichtigsten Sachen waren da. OK.

**Brugner:** Ja, und wenn man einfach einmal die ganzen Laminatböden und die alten Möbel so Einbauküchen, so die

schon kaputt sind, alles wegtut und einmal herausputzt ... das ist zwar kein neues Haus, aber es ist trotzdem schon mal in einem Zustand in einer Stadt, so wie Graz oder Wien.

**Kollau:** Mhm, Mhm.

**Brugner:** Dort würde man sich über so eine Wohnung zum selberherrichten freuen, das gibt es eh nicht, weil da kennt man, ... wenn die dann um das günstiger wäre.

**Papst:** Ja, ja.

**Kollau:** Stimmt, Mhm.

**Brugner:** So haben wir es einfach einmal als als Wochenendhaus quasi auch benutzt, um zum Arbeiten und um das dann immer so temporär da im Sommer zu eröffnen. Und am Anfang hat man schon gemerkt, es waren schon viele Leute, die einfach schauen wollten im Innenhof, weil es gesagt haben, wir waren seit der

Kindheit da nicht mehr drinnen und.

**Papst:** Genau das ist nämlich bei meinem Projekt, auch so, dass hat einen großen Innenhof und da sind die Menschen auch sehr ... sie würden gern wieder mal hinein und das einfach schauen wies aussieht. Und deshalb ist es sehr interessant, dass es einfach offen ist ... eigentlich, dass man es einfach sehen kann.

**Brugner:** Aber es ist halt so eine Generationenfrage, glaube ich, oder ein bisschen mit den Besitzern, die, die quasi da die meisten Besitzer, also, die da haben, es verkauft aber die meisten Vorbesitzer dann halt noch so die alten Familien, die das schon lange besitzen, und die sind dann oft auch nicht so angewiesen auf das Geld und bevor sie es jetzt günstig verkaufen, dann kaufen Sie es

nicht und dann lassen Sie es einfach ...

**Papst:** Ja, Mhm.

**Brugner:** Leer stehen, weil sie jetzt, weil die Mieten das dann haben, sind dann damals auch so, das ist ja nicht so, dass das dann so billig ist. Wenn du das jetzt sagst...

**Papst:** Genau, ja.

**Brugner:** ... würdest das um ... ganz günstig vermieten, dann wäre es wahrscheinlich auch, dann würdest auch irgendwen finden.

**Papst:** Ja.

**Brugner:** Aber wenn du jetzt eine Miete haben willst, die fast so ist wie in einer Großstadt.

**Kollau:** Großstadt.

**Brugner:** Dann findest du halt keinen. Wer soll das mieten dann? Ich weiß das habe ich da immer gehört, da sind die Lokale, es ist überall Leerstand

und dann wollen sie aber Miete haben, die fast so ist wie in Graz und Wien und...

**Papst:** Ja, genau.

**Brugner:** Und dann ist noch viel zum Investieren, dass es herrichtest vorher wer zahlt dann da ein paar 10000€ und zahlt dann für Miete? Für das ist das rundum als leer ist, ist das Risiko geht einfach keiner ein.

**Papst:** Ja, ja.

**Brugner:** Aber ja, ich kenne das. Ich bin von Pöllau, das ist der Nachbarort. Dort ist das auch. Ich weiß auch, am Hauptplatz gibt es 2, 3 so Gebäude, schöne, alle Gebäude direkt am Hauptplatz, das ist ein schöner Hauptplatz, weil er sehr so ... Mittelalterliche Stadt, Ortskern und am Hauptplatz, die stehen einfach seit 20, 30 Jahren leer, weil die Besitzer es einfach wurscht ist, die haben es einfach und haben aber kein

Interesse, dass sie sich da jetzt...

**Papst:** Ja.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** ... Scheren drum, aber. Stellt dann einfach leer. Irgendwie ist ja auch Schaden an der Gesellschaft, das ist ja schon am Hauptplatz, an dem ganzen Ort, wenn das da ein Viertel von den Gebäude schon mal leer steht, das...

**Kollau:** Ja. Es ...

**Papst:** Ist einfach kein Leben dann da.

**Kollau:** ... Es lebt genau ... ist generell für den Ort einfach... Das macht ihn unattraktiv und all das.

**Brugner:** Also es ist ja fast. Es wirkt sich auf die anderen Sachen aus. Das ist der Leerstand. Aber es gibt halt Leute, die es ... Gibt halt dann diese Besitzer, denen es wurscht ist. Die haben es halt

und dann ist es wurscht... Da geht es halt darum, dass man das hat. Hauptsache man hat es. Aber naja, man braucht es nicht und...

**Papst:** Man. Schmerz ja.

**Brugner:** Weil, weil es ist ja dann auch keine Arbeit wirklich. Wenn du halt hin und wieder schaut, dass beim Dach zB alles OK ist, dann ...

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** ... das einzige so schnell fällt's nicht zusammen, wenn das Dach ok ist.

**Papst:** Stimmt, stimmt ja

**Brugner:** Wenn es dich darum scheren müsstest, dann ist halt Arbeit und das ist schon Arbeit, dass man das öffnet und sich darum schert.

**Kollau:** Genau.

**Papst:** Ja, ja.

**Brugner:** Und.

**Papst:** Ja.

**Brugner:** Das muss man sich schon kümmern.

**Papst:** Das stimmt, das heißt es ist jetzt auch von ihnen gekauft worden und einfach mal aufgemacht worden nachher.

**Brugner:** Und wir haben halt so die einfachsten Sachen ... also benutzbar gemacht, sowieso eine Bühne eingebaut, aber halt aus Materialien, die schon da waren, aus geschenkten oder die Bar, aber teilweise haben wir es geschenkt kriegt wenn es irgendwo.

**Kollau:** Mhm. Gut, ja, okay.

**Brugner:** was abgebaut haben, was hat andere in den Müll schmeisen, dass...

**Kollau:** Ja.

**Brugner:** ... man es halt einfach mal so ... zur Probe benutzen kann ohne Aufwand ... dass man diesen Nutzwert hat.

**Papst:** Mhm ja, aber wenn es benutzt wird, ist schon besser

als es ist leer. Genau, es wird einfach verwendet und man hat schon...

**Brugner:** Ja.

**Papst:** ...einen Nutzen. Ja genau, genau.

**Brugner:** Und man kann also es war ja so, dass man ein bisschen vielleicht ... Nicht so klar war, wie genau oder was man mit dem Haus dann eigentlich machen sollte oder will.

**Kollau:** Mhm, Mhm.

**Brugner:** Wir haben es einfach kauft, haben auch eine Wohnung in der Stadt ... Aber das ist so billig, das kann auch nicht weniger wert werden. Dann nutzen wir das halt so, wie andere irgendeine Hütten irgendwo am Berg nutzen. Jedoch da in Hartberg in der Stadt ... Platz ist ja viel.

**Kollau:** Mhm. Ja, das stimmt.

**Brugner:** Und dann kann man das anders aufmachen und so. Aber. Was war der Punkt... auf was wollt ich hinaus... dass man es benutzbar macht... Genau benutzbar machen. Jetzt habe ich hier die Kabel gelegt, dass man da hinten einen Strom hat. Also...

**Kollau:** Okay. Auf jeden Fall auf einfachste Weise ... im Prinzip, ohne viel Aufwand, dass einfach etwas wirklich hinhaut.

**Brugner:** Es geht einfach.

**Papst:** Ja, genau, aber.

**Brugner:** Es funktioniert ja im Prinzip. Und wir haben schon immer so kleine, bisschen so, Renovierungsarbeiten halt gemacht. Die wichtigeren Sachen halt noch irgendwelche Mauern da ... Beim Gewölbe war irgendwas kaputt, da ist es so ... gemauert und so. Und viel rückgebaut also da waren so wenn man da reinkommt sind da waren teilweise waren noch in

einem so einem großen Raum war da Zwischendecken drin oder Zwischenwand. Wir haben das alles aufgemacht damit wieder die ursprünglichen größeren Räume herauskommen ein bisschen wieder so rückgebaut das haben wir schon so laufend gemacht und im Prinzip war es dann halt auch wenn man.

**Kollau:** Okay. Mhm.

**Brugner:** Einmal im Jahr aufmacht. Es ändert sich halt immer. Für die Leute bleibt es auch irgendwie interessant, weil es wieder anders aussieht.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** Und es ist halt sowieso. Mehr so ein Prozess, gedacht die Baustelle.

**Kollau:** Okay ja, ja.

**Brugner:** ... derweil...

**Papst:** Das heißt, grundsätzlich wird es herunteren und der Innenhof genutzt.

**Brugner:** Oben auch... oben wird es teilweise genutzt, als wennst immer da was arbeitest, dann kann man da schlafen, also so am Sofa ... oben, da habe ich so ein kleines...

**Papst:** OK. Okay.

**Brugner:** ...Büro. Ok, Platz ist, die Räume da oben, also da unten ist noch so eine Werkstatt und Abstelllager und das ist so Bar und Küche.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** Haben wir ... im Sommer gut, wenn man da was arbeitet, kann man direkt draußen kochen und essen, dass ist praktisch und oben sind so ... der Teil, da zurück ist nicht beheizt aber man kann oben im Sommer so wie ...

**Kollau:** Gästezimmer. Ah OK, ja.

**Papst:** Es ist aber irgendwelche Einnahmen durch irgendwas

finden nicht statt. Das ist einfach...

**Kollau:** Das ist...

**Brugner:** ... Vorne ist ein kleiner Teil, das sind 2 Räume, hier im Erdgeschoss, auf die ... da hinten ist,... so ... die B 54...

**Kollau:** Okay Mhm.

**Brugner:** da ist so ein kleines Büro raus vermietet, die zahlen quasi, die, die waren schon da.

**Kollau:** Okay. Okay.

**Papst:** Ja.

**Brugner:** Es zahlt halt die Grundkosten, das heißt das quasi kostet nichts das Haus.

**Kollau:** Okay.

**Brugner:** Mit dem. Ist quasi der Strom und alles Versicherungen und was halt so Müll und ...

**Kollau:** Okay. Und.

**Brugner:** Was halt anfällt das ist, als zahl ich mit dem.

**Kollau:** Okay.

**Brugner:** Das ist nicht schlecht, weil man hat ein bisschen Einnahmen.

**Papst:** Und man muss nicht alles selbst, finanzieren

**Kollau:** Es ist...

**Brugner:** Derweil muss man nichts. Und bei diesen alten Häusern ist es halt auch. Man hat viele Fördermöglichkeiten ... mehr als bei Neubau, also...

**Papst:** Das stimmt ja, ja.

**Brugner:** Vor allem mit Denkmalschutz noch. Teilweis kriegt man da echt gut, wenn man da irgendwelche Reparaturen macht.

**Papst:** Mhm, Mhm okay super, ja okay oft ist das ja auch so.

**Brugner:** Viel... eine hohe Quote von dem was man so ausgibt.

**Papst:** Ein Problem, dass man nur Teils unter Denkmalschutz

oder Ortsbildschutz oder so ist ... das ist bei uns zumindest.

**Kollau:** Mhm. Ja, genau. Ja.

**Brugner:** Ja, Ortsbildschutz, der wird meistens in der Innenstadt ... aber da kriegt man keine Förderung. Denkmalschutz, das ist halt schon streng.

**Papst:** Ja, na, da gibt es nämlich nichts. Genau, ja, schon.

**Brugner:** Aber die sind auch irgendwie schon, auch wenn man mit denen... Auf so konstruktiv spricht, sind die auch sehr hilfsbereit. Also sie sind nicht ... das jetzt ... möglichst ein ... hab ich das Gefühl uns sind die eher, entgegengekommen ... finde es praktisch bis jetzt, dass du etwas besser schaut.

**Papst:** Okay okay. Ok, weil sehr viele empfinden es nämlich nicht praktisch, haben Probleme

damit und dann ja ... ich glaube, dass das ein Punkt ist, der ein...

**Kollau:** Ja, genau die meisten jammern eigentlich nur deswegen immer so. sind ein bisschen abgeschreckt. Genau, genau.

**Brugner:** Für uns war es auch gut für einen Kaufpreis ohne Denkmalschutz hätte es halt irgendwer vielleicht gekauft, wo man möglichst viel wegreißen will ... und Wohnungen machen...

**Papst:** Ja.

**Brugner:** So geht's halt nicht. Ja, genau. Und ich find so bis jetzt was ganz praktisch, vor allem das ist viel Geld, was ich gekriegt habe, was ich sonst nicht kriege.

**Kollau:** Mhm, warte.

**Brugner:** Denkmalschutz. Kann ich jetzt nichts Negatives sagen. ... außerdem ... Man kennt ja sagen, so wie man auf ein

schönes Auto stolz ist, kann man sagen, man ist auf ein schönes Haus stolz und wenn das quasi von offizieller Seite schon geschützt ist, weil es befunden ist, das ist so schön, dass man es schützen muss, ist jetzt ja nicht unbedingt so schlecht, genau da könnten wir ja sagen...

**Papst:** Ja. Ja.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** ..Das kennt man ja als positives Dings sehen und nicht nur so als...

**Kollau:** Ja.

**Papst:** Das ist einmal jährlich offen. ... also bei dem steirischen Herbst das...

**Brugner:** Genau das ist immer beim Steirischen Herbst. Es war jetzt in Kooperation mit dem Steirischen Herbst. Und. Es ist eher so Vorbereitungszeit. Es ist dann schon so 1 - 2 Monate und dann ist es eine Zeit lang offen.

**Kollau:** Okay.

**Brugner:** Dann kommen eh relativ ... eh immer gut besucht eigentlich. Und. Die Leute sagen dann auch, ma da schaut so aus wie im Urlaub.

**Kollau:** Ja, ja, also vor allem das mit dem Innenhof und so. Das ist halt schon irgendwie ... die Qualität da in der Stadt ... ja.

**Brugner:** Aber das haben ist ja, ich weiß nicht ... in Hartberg jedenfalls... Ich schätze auch einmal in Gleisdorf, wenn die Strukturen noch so erhalten sind, wenn sie es nicht immer weiter zugebaut haben, hast du schon immer diese Freibereiche hinten und so, in Murau schätz ich jetzt auch, wird es auch teilweise ein bisschen so sein aber auch bisschen anders so von der Struktur.

**Kollau:** Mhm, Mhm. Es ist so teils ja genau ... das ist eher so mit der Promenade unten und

so, dass diese hier her genommen haben, aber genau.

**Brugner:** Aber das es hat viel und ... teilweise hast du halt ... Viele von diesen Innenhöfen erstens, entweder sind es meistens eh nicht zugänglich und oft haben sie es dann einfach in Parkplätze verwandelt und wenn es das ist ... halt einfach als Asphaltflecken machst, dann ist das kein klasser Ort..

**Papst:** Ja, genau. ... Ort, wo man sich aufhalten will, ja.

**Brugner:** Dann gehst du einfach ... oben weiß ich einen anderen... Das ist sicher so groß wie der der Innenhof, aber es ist einfach eine Asphaltfläche und 10 Autos stehen drin.

**Papst:** Jetzt machens es halt standardmäßig so oder sie bauen Garagen nochmal innen rein oder ...

**Kollau:** Ja, ja. Weil sie irgendwie weiß ich nicht, es...

**Papst:** Es geht einfach Aufenthaltsraum verloren.

**Kollau:** Wird. Genau, es wird immer von Grün geredet. Aber sie machen trotzdem für Autos immer alles. Und wenn Sie...

**Brugner:** Und außerdem, wenn es mal jetzt von einer Stadt quasi größeren kommt und da gibt es eh so viele Parkplätze da... Im Prinzip haben wir auch so viele und am Land brauchst du keine.

**Papst:** Ja.

**Kollau:** Nein, gar nicht.

**Brugner:** Weil uns haben sie auch schon gesagt wir sollten Parkplätze machen ... Und da geht es super ... 8 - 9 Parkplätze. Ich kann so viel draußen, überall können die Leute parken. Und dann gehst 3 Minuten und hast einen riesigen gratis Parkplatz und dann musst

du hier auch noch alles Parkplatz machen. Und dann kannst du es aber, ... dann will aber keiner mehr da sein.

**Papst:** Stimmt, das hat einfach keine Qualität mehr und allein durch die Begrünung seitlich rauf von dem Stadel mehr oder weniger und mit der Bühne drinnen, das hat echt viel Aufenthaltsqualität. Eigentlich einfach gemacht ... und da ist einfach etwas zu Nutzen da.

**Brugner:** Man merkt es auch, wenn die Leute kommen, wenn es offen ist, dass die dann teilweise ein bisschen die Zeit vergessen und dann länger sitzen bleiben und zuerst einmal schauen wollten.

**Kollau:** Sie.

**Brugner:** Sitzen so anderthalb Stunden oder so, weil es irgendwie einfach gemütlich ist. Und du bist in solch einer kleinen Bubble drinnen, ja.

**Kollau:** Ja.

**Papst:** Ja, genau. Man sieht immer wieder mehr und was Neues und nicht nur Standards, genau.

**Brugner:** Obwohl quasi die Durchfahrtsstraßen da ist. Das ist so, ... jetzt quasi direkt an der B 54 stark befahrene Straße.

**Papst:** Ja. Aber es merkt man, außer dass man so ein bisschen hört, so gar nicht.

**Kollau:** Aber man... Genau.

**Brugner:** Man spürt es nicht so richtig.

**Kollau:** Na genau, irgendwie fühlst du dich abgegrenzt trotzdem und irgendwie...

**Brugner:** Ja.

**Brugner:** Das ist schon gemütlich an diesen Höfen, da bist du trotzdem zentral. Und du hast aber trotzdem Privatsphäre irgendwie oder wie man das auch immer nehmen soll.

**Papst:** Genau. Aber seinen eigenen...

**Kollau:** Ort ja genau, spannend auf jeden Fall.

**Brugner:** Und das haben wir, da das begrünt, und das war alles betoniert bis an die Mauer runter und die Mauer hinzu, also da war nichts grün, das haben wir ja dabei ... also wir haben viel rausgetan dann einfach.

**Papst:** Ja, also das ist auch geil.

**Kollau:** Eher freigelegt statt irgendwas neu gemacht oder keine Ahnung.

**Brugner:** Viel freigelegt bis jetzt. Und vor ... und halt nur diese strukturellen Sachen. Wie gesagt, wie so ein Gewölbe, irgendwo was da war.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** ... War so in einem Gewölbe noch so eine Zwischenwand, so ganz eine dünne Einengung ... und die war unten schon so ein bisschen

weggedrückt, die haben wir herausgenommen, das Gewölbe, nur solche Sachen, die so strukturell geschwächt waren, die haben wir hergerichtet.

**Kollau:** Ja.

**Brugner:** Immer mit Maurer, so klassische Maurerarbeiten und das Denkmalamt hat immer gut dazugezahlt. Und der Revitalisierungsfond vom Land Steiermark, die sind da sehr...

**Kollau:** Ach so, ja, Mhm.

**Papst:** Ja. Hilfsbereit.

**Brugner:** ... unterstützend. Du zahlst dann manchmal halt nur ein Drittel von dem, was es kostet und. Die zahlen 2 Drittel, das ist einfach billiger. Egal, auch wenn du das Schwarz machen lässt.

**Papst:** Ja, das nämlich auch wahrscheinlich.

**Kollau:** Es ist schon, weil man braucht ja die individuelle

Unterstützung dann halt schon dafür. Und viele sagen halt, es zahlt sich nicht aus oder irgendwas, das ist oft. So im Prinzip, du zahlts nur drauf oder so. Das haben wir jetzt echt oft schon gehört, aber ich glaub die probieren viel halt auch nicht aus. Machen wirklich wie du willst.

**Brugner:** Ich glaube so, da kann das ist, das ist halt so, Gerüchte.

**Kollau:** Ja, genau, ja, genau, durfte man.

**Papst:** Das wird nur geredet und gemacht und es passiert halt einfach nichts. Genau.

**Brugner:** Einer hat gesagt, das geht, aber es ist ja so, dass sie diese anderen Häuser, die sagen ja immer bei so einem Haus, man wird nie fertig.

**Papst:** Mhm.

**Brugner:** Aber das erschließt ja schon das impliziert ja schon, dass man theoretisch die neuen

Häuser, die Einfamilienaussiedlungen, dass die dann immer fertig sind, aber die tun ja auch ständig und wenn das 10 Jahre alt ist, fängst du wieder von vorne an, dass das dann einmal fertig ist für immer.

**Papst:** Genau, ja. Genau. Genau. Das kommt einfach, das ist es. Na genau, es ist einfach ein Prozess, der immer weiter läuft, eigentlich ohne Ende und das ja.

**Kollau:** Gerne.

**Brugner:** Beim Haus musst ja immer schauen und da denke ich mir, bei so einem Haus. Da haben Sie die Schwachstellen schon gezeigt, weil das ist ... seit 1750 steht das.

**Papst:** Okay ja.

**Brugner:** Und wenn da irgendwelche Dehnungs- oder Fugen sich ergeben haben, dann ist es da schon da beim

neuen Haus quasi das erst nach 10 - 20 Jahren.

**Papst:** Sieht man schon.

**Kollau:** Ja.

**Brugner:** So diese groben Überraschungen haben sie da schon längst gezeigt.

**Papst:** Ja.

**Kollau:** Also, und es ist ja, es ist ja nichts, weil viele sagen halt, das willst du ja nicht sehen, oder das ist ja nichts Schlechtes oder irgendwas, was gehört ja dann im Prinzip dazu und das sollte man eigentlich sehen ... einfach wie so Baufugen oder man braucht das halt einfach, also.

**Brugner:** Ja, das ist nicht schlecht so. Es gibt überall, die werden halt immer irgendwie ...

**Brugner:** Irgendwie kaschiert.

**Kollau:** Kaschiert. Genau, genau.

**Brugner:** Fugen kaschieren ist sehr wichtig, beim Bauern. Es

geht immer um Fugen, das wenn was zusammenkommt, darf man nie sehen.

**Kollau:** Es geht ums Fugen sehen.

**Papst:** Man darf nie was sehen

**Kollau:** Ja, genau es geht im Prinzip immer um das.

**Brugner:** Aber da, ... den Leuten gefällt es, und dann fragen sie ob wenn man das immer so lassen kann ... das ist ja sowieso, also es ist nicht schlecht, weils austrocknet und ein schlechter Zement oben war und dann ist da hinten die Feuchtigkeit, jetzt muss ich mich mit so – also - Restaurator und BDA und so Sachen mit machen ... mit Kalk putzen, dass halt die Feuchtigkeit, dass das auf Feuchtigkeit durchlässt und dass der raus kann. Und wenn es jetzt halt bis dahin Zement, ... das merkt man überall, ... sehen, so weit wie der Zementputz raufgeht und drückt

es dann raus und hinten zerfrisst es das dann, weil durch diesen Zement dann auch das Mauerwerk angegriffen wird.

**Kollau:** Ja.

**Papst:** Ja.

**Brugner:** Aber dann sagen Sie, ob wir das so lassen und sagen so... Die Leute finden sogar, dass man das schon lassen könnte.

**Papst:** Ja, Mhm, aber was sie sonst vielleicht nicht sehen würden, weil es einfach nicht, ... weil es einfach sonst nirgends sichtbar ist und sich einfach das Gefühl ... nicht anders ist. Eigentlich.

**Papst:** Ah, attraktiv ist auf...

**Brugner:** Ja, ja, weil es ist ja auch, dass man. Ist ja wurscht ... und man muss einfach schön herausputzen, dann schaut es an ein bisschen...

**Papst:** Ja.

**Brugner:** Mit so einer Bar und ein paar Schildern und ein bisschen begrünen dann geht es schon mal fürs Erste.

**Kollau:** Absolut.

**Brugner:** Und wenn dann da vielleicht noch ein paar liebe Tische stehen, mit Tischdecken und Sonnenschirme oder am Abend Lichter und Scheinwerfer und dann...

**Papst:** Das funktioniert ja genau.

**Brugner:** Taugt es halt denen, welche sonst nur Neu bauen wollen ... Wir wollen uns.

**Papst:** Ja, genau, und Neubau hat halt, also Ansichtssache, aber meistens halt einfach nicht den Charm, das ist alles gleich, das ist alles weiß, es ist alles, schaut alles gleich aus und der Altbauscharm oder der Charm von einzelnen Charaktere oder ... ein Gebäude, das ... genau.

**Kollau:** Es wirkt einfach alles so steril irgendwie.

**Brugner:** Das ist halt gewachsen, das kriegst du halt nicht. Kann man sich nicht kaufen, weil sie... Und das ist halt auch nicht, beim neuen, wenn es nur weiß und gerade ist, dann hast du halt, bist du schnell fertig mit den Augen.

**Papst:** Genau.

**Brugner:** Und da wirst du halt nie fertig. Genau.

**Papst:** Genau, und das ist wahrscheinlich einer der Punkte, dass die Leute gerne länger sitzenbleiben.

**Papst:** So muss ich immer was...

**Kollau:** Oder es ist immer irgendwo was Neues, dass was weiters anschaut.

**Brugner:** Die Augen können sich halt viel mehr, so Entlangtasten. Finden immer irgendwas und... Wenn man

prinzipiell würde man schon gerne irgendwann mehr sanieren und weil es gehören auch Sachen gemacht, aber es geht auch einmal, dass man es einfach benutzt, das war die Idee. Und das geht ziemlich easy.

**Papst:** Das ist ein super Beispiel, dass es irgendwo funktioniert. Genau.

**Brugner:** Solange das Dach halbwegs dicht ist. Und wenn es irgendwie Strom und Wasser hast und das Wasser wieder raus geht mit einem Abfluss, dann hast du ja schon viel gewonnen.

**Papst:** Ja, stimmt.

**Brugner:** Und wennst es Heizen kannst, dann kannst, kannst es im Winter auch noch benutzen. Wenn du das nicht heizen kannst, kannst du es zumindest im Sommer trotzdem gut benutzen.

**Brugner:** Für irgendwelche Aufführungen und Feste.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** Und so schlecht sind die Häuser meistens auch nicht... Also es gibt schon ... also die wirklich zusammenfallen, aber die ganzen was halt so was so leer stehen, als ob zum Benutzen könntest du gleich einmal...

**Kollau:** Ja. Man muss es nur wollen und probieren. Genau - könnte eben mit wenigen Handgriffen ... dass sie schon wieder funktionieren ... einfach.

**Brugner:** Man muss es aber nur tun. Und das heisst nicht, dass so ewig sein muss, aber man muss auch mal anfangen...

**Kollau:** Genau.

**Brugner:** ... zum Benutzen. Genau. Und man muss nicht vorher denken, das muss alles immer bis zum Schluss fertig sein und dann kann man erst

was tun. Man kann einfach was tun und dann.

**Kollau:** Ja.

**Brugner:** Und der Vorteil ist ja, man kommt dann langsam drauf. Was eigentlich... Also wir haben das 4 Jahre gemacht und jetzt verstehen wir das halt ganz anders, wie vor 4 Jahren. Wenn es dann, wenn man das nur ganz am Anfang macht, das ist doch gleich, sagen wirst, ist doch gleich umbaut und dann wird es gleich ...

**Kollau:** Mhm, Mhm.

**Brugner:** ...gemacht. Da hätten wir das gar nicht so verstanden. So zeigt man das Haus wie jetzt.

**Kollau:** Sowieso.

**Brugner:** Weil man es jetzt teilweise bisschen angegriffen haben und benutzt haben. Und jetzt verstehen wir, wie die Räume funktionieren.

**Kollau:** Ja. Mhm.

**Brugner:** Es hat schon einen Vorteil auch - also das Planen macht sich schon teilweise von selbst.

**Papst:** Auf jeden Fall. Das glaube ich ja. Viel entsteht da einfach durch einen Prozess.

**Brugner:** Der Prozess ist halt wichtig. Ohne Prozess ist schwierig.

**Kollau:** Ja, genau. OK. Mhm, sehr gut. Ja, absolut.

**Brugner:** Und es ist halt wahrscheinlich ein bisschen so der Trend, dass man den Prozess ausschaltet, weil... es ist ja teilweise jetzt bei dieser ... oder wenn es mal so Doppelhaushälften sind, die wollen ja alle immer schon Rollrasen fertig quasi, da hast du ja...

**Papst:** Ja, da ist wirklich kein Prozess, ja.

**Brugner:** ...null Prozess mehr, aber es ist halt auch schwierig,

dass sich das irgendwer bis zum Schluss alles so ausdenkt und dann passt es ja, es muss schon ein bisschen gewachsen ... ist schon nicht schlecht.

**Papst:** Ja. Das stimmt, man kommt einfach auf andere Sachen... Wie vom Anfang an...

**Kollau:** Und es verändert sich halt leicht irgendwas.

**Papst:** Das muss sein.

**Brugner:** Und... Wenn man dann so ein bisschen schaut vor ... es war nicht einmal so lang. Vor 20-30 Jahren war das so. Petra also von meiner Freundin, ihre Eltern, am Anfang haben sie immer gesagt, dass man da halt so, dass man das so benutzen, dass ein altes Haus, das schaut auch aus und so kannst...

**Kollau:** Mhm. Ja.

**Brugner:** Eher so abwertend. Und dann haben Sie aber erzählt, wie sie Haus gebaut haben, da war das normal. Sie

haben am Anfang, da war nur der Estrich drin im Wohnzimmer, so haben sie gelebt dass man ... früher war das nicht so, dass man fertig baut und dann wars fertig.

**Papst:** Das ist ja schon genau das typische Fertighaus Beispiel, du hast ja keinen Bauprozess mehr, sondern das steht innerhalb von einem Tag oder 2.

**Brugner:** Schlüsselfertig, der Rasen ist ausgelegt.

**Papst:** Und es ist fertig und du hast keinen Prozess von, ich mach und tu und Schritt für Schritt und ...

**Kollau:** Das ist im Prinzip im Werk - schon fertig.

**Brugner:** Und die haben auch ... da war es halt normal, die haben halt auch viel selber gemacht und dann hat es halt 2-3 Jahre gedauert, aber sie haben mir gleichzeitig dort

gewohnt und dann war teilweise nur Estrich drin und haben es benutzt. Aber sogar die, sehen es jetzt schon, dass das so ist. Aber weil man es halt so gewohnt ist oder weil es halt so verkauft, wird vielleicht ... Ist halt so eine Mode, aber andererseits ist es ja viel billiger, wenn man es so macht.

**Papst:** Das stimmt.

**Brugner:** Wir haben den Nutzwert ja, obwohl das Haus sehr billig war.

**Kollau:** Mhm.

**Brugner:** Ist der Nutzwert ja sofort fast komplett da. Ich meine es ist nicht ganz so Komfort wie wenn es jetzt 1.000.000 oder 600.000 investiert wär, aber trotzdem kann man es sofort benutzen und man kann Weihnachten da sein.

**Papst:** Genau. Genau. Ja.

B: Man kann es heizen, in eine warme Badewanne reinlegen und...

**Kollau:** Ja.

**Brugner:** ...hat überall Holzfußböden und... die gehören zwar abgeschliffen, aber es ist aber OK. Es kostet halt mal gar nichts, aber man kann...

**Papst:** Also ich selbst. Genau. Ja, genau.

**Brugner:** ...es trotzdem benutzen. Ich meine ist natürlich leichter, wenn man ... Hauptwohnsitz haben wir noch in Wien. OK.

**Kollau:** Hm.

**Brugner:** Wir benutzen das halt so nebenbei. Wennst jetzt voll da bist ist es vielleicht bisschen was anderes.

**Papst:** Ja, dann erlebt man es vielleicht nochmal intensiver aber. Es lebt einfach ... noch immer da.

**Brugner:** Man kann es gleich benutzen, aber das ist ein bisschenl...

**Papst:** Genau, ja.

**Brugner:** ...Das Ding...

**Papst:** Super, danke sehr.

**Brugner:** ...Weil wir es am Anfang nur durch den Wort der Revitalisierung steht nichts verbauen steht, steht Vitalisierung statt Belebung drin und nicht Bebauung oder Anbauung oder das Bebauen hat das zuerst nichts zu tun.

**Papst:** Ja, genau.

**Kollau:** Ja, Mhm.

**Papst:** Sondern ja, das hat noch nichts mit sanieren, sondern nur mit Instandhaltung zu tun.

**Kollau:** Genau.

**Brugner:** Wie man ein Leben einbringen kann.

**Papst:** Genau. Super. OK dürfen wir noch eine Runde gehen und schauen?

**Brugner:** Ja

## Abbildungsnachweis

- Abbildung 1 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 05.10.2024
- Abbildung 2 MA37, frauenundwohnen.at, 30.01.2025 (eigene Bearbeitung: Romana Luisa Kollau)
- Abbildung 3 Karl Ehn, Der Karl Marx-Hof. Die Wohnhausanlage der Gemeinde Wien auf der Hagenwiese in Heiligenstadt, 30.01.2025
- Abbildung 4 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 05.10.2024
- Abbildung 5 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 05.10.2024
- Abbildung 6 freedom, wikipedia.org, 15.10.2024
- Abbildung 7 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 05.10.2024
- Abbildung 8 Ledigenheim e.V., ledigenheim.de, 04.03.2025
- Abbildung 9 Ledigenheim e.V., ledigenheim.de, 04.03.2025
- Abbildung 10 Ledigenheim e.V., ledigenheim.de, 04.03.2025
- Abbildung 11 Ledigenheim e.V., ledigenheim.de, 04.03.2025
- Abbildung 12 Andrea Jany, handwerkundbau.at, 28.02.2025
- Abbildung 13 Andrea Jany, handwerkundbau.at, 28.02.2025
- Abbildung 14 Andrea Jany, handwerkundbau.at, 28.02.2025
- Abbildung 15 Jakob Leb, gat.news, 08.07.2024

- Abbildung 16 Bellevue di Monaco, profil.bayer, 18.10.2024
- Abbildung 17 hirner und riehl, hirnerundriehl.de, 18.10.2024
- Abbildung 18 Tania Travernese, blog.goodtravel.de, 18.10.2024
- Abbildung 19 hirner und riehl, hirnerundriehl.de, 18.10.2024
- Abbildung 20 Doris Kleilein, bauwelt.de, 18.10.2024
- Abbildung 21 Sandra Hofmeister, detail.de, 18.10.2024, (eigene Bearbeitung: Romana Luisa Kollau)
- Abbildung 22 Sandra Hofmeister, detail.de, 18.10.2024 (eigene Bearbeitung: Romana Luisa Kollau)
- Abbildung 23 Doris Kleilein, bauwelt.de, 18.10.2024
- Abbildung 24 BWM Architektur & Design, bwm.at, 02.03.2025
- Abbildung 25 BWM Architektur & Design, bwm.at, 02.03.2025
- Abbildung 26 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 05.10.2024
- Abbildung 27 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 05.10.2024
- Abbildung 28 Kitty Szombathelyi, Wozu die Müh(l)e. Ein Revitalisierungskonzept für die Rösselmühle Graz, 03.03.2025
- Abbildung 29 Kitty Szombathelyi, Wozu die Müh(l)e. Ein Revitalisierungskonzept für die Rösselmühle Graz, 03.03.2025

- Abbildung 30 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 15.10.2024
- Abbildung 31 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 15.10.2024
- Abbildung 32 Kleboth und Dollnig, [kleinezeitung.at](http://kleinezeitung.at), 05.03.2025
- Abbildung 33 Daniel Fuhrhop, [verbietet-das-bauen.de](http://verbietet-das-bauen.de), 05.03.2025
- Abbildung 34 Grether Syndikat, [grether.syndikat.org](http://grether.syndikat.org), 05.03.2025
- Abbildung 35 Mietshäuser Syndikat, [syndikat.org](http://syndikat.org), 02.02.2025
- Abbildung 36 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 11.10.2024
- Abbildung 37 eigene Aufnahme: Romana Luisa Kollau/Fabienne Papst, 11.10.2024



Theoretische Ausarbeitung  
Case Studies  
Murau, Steiermark  
Gleisdorf, Steiermark



## Danksagung

Hiermit möchte ich mich beim Bürgermeister der Stadt Murau Thomas Kalcher sowie den Mitarbeitern der Stadtgemeinde Murau bedanken für die zahlreichen Gespräche und die zur Verfügungstellung der Pläne.

Auch meinen Freunden, welche mich immer unterstützt haben, immer ein offenes Ohr für mich hatten und die meine Studienzeit in einem sehr positiven Licht geprägt haben möchte ich Danken! Danke, ohne euch wäre die Zeit nie so toll gewesen wie sie war. Ganz besonders möchte ich dir danken Fabi: Danke für die tolle Zusammenarbeit bei unserer gemeinsamen Masterarbeit, die gemeinsamen Ausflüge diesbezüglich und die vielen inspirierenden und lustigen Gespräche die wir geführt haben.

Weiters möchte ich hiermit meinen größten Unterstützern, meiner Familie danken. Ganz besonders euch Mama, Papa, Oma und Opa: Vielen, vielen Dank für eure Unterstützung in meinem gesamten Leben. Ihr habt mich immer unterstützt, an mich geglaubt und auch inspiriert auf meinem bisherigen Weg. Ohne euch wäre ich nicht der Mensch, der ich bin.

Abschließend ein riesengroßes Dankeschön an dich Paola: Danke für das du immer für mich da bist und mich unterstützt. Du hast mich sehr geprägt in all den Jahren. Es ist schön dich als Schwester zu haben!



# Ortskernbelebung am Beispiel Murau

## **Murau ..... 6**

Murau ist eine sehr mittelalterlich Stadt im Südwesten der Obersteiermark. Sie hat eine schöne, jedoch sehr ausgestorbene Altstadt, mit vielen ungenützten Ambitionen. Durch ihre sehr ländliche und bewaldete Lage ist man wenig Lärm ausgesetzt. Architektonisch hat Murau sehr viel zu bieten. Angefangen von der mittelalterlichen Altstadt über mehrere prägende Kirchenbauten bis hin zur modern angehauchten Murpromenade. Durch Anna Neumann wurde die Entwicklung der Stadt Murau essenziell geprägt, was heute noch spürbar ist.

## **Ortskernbelebung am Beispiel Murau ..... 19**

Um dem Problem, des sehr hohen Leerstandes der Stadt entgegenzuwirken, werden fünf Beispiele herausgearbeitet, welche diese Situation ändern sollten. Durch fünf spezifisch ausgewählte Projekte sollte wieder mehr Leben in die Stadt einkehren und die Möglichkeiten der Stadt ausgeschöpft werden. Die Vorstellungen, welche in dieser Arbeit umgesetzt werden sollten, benötigen weder teure Sanierungen, noch Abrisse, wodurch sich der Innere Stadtkern erhalten lässt. Das alte Bild der belebten Altstadt sollte wieder in den Vordergrund rücken.

## **Literaturverzeichnis .....115**

## **Abbildungsverzeichnis .....117**



*Abbildung 1: Karte Bezirk Murau, Stadt Murau in pink dargestellt*

# Murau

Murau (früher unter dem Namen „Murowe“ bekannt) ist eine historisch und architektonisch bedeutende Stadt in der Obersteiermark, welche sowohl durch ihre mittelalterliche Vergangenheit als auch ihre modernen Entwicklungen geprägt ist. Mit rund 3.365 Einwohner\*innen (Stand Jänner 2024) gehört Murau zu den kleineren Städten Österreichs, jedoch verfügt sie über eine bewegte Geschichte und eine beeindruckende architektonische Innovationskraft, welche bis in die Gegenwart reicht. Durch die Zerbröckelung der Gemeinde in einzelne, erlebte die Gemeinde Murau für sich selbst einen sehr starken Einwohnereinbruch. Als 2015 die ehemals eigenständigen Gemeinden Murau, Laßnitz bei Murau, Stolzalpe und Triebendorf erneut zu einer gemeinsamen Stadt zusammengelegt wurden, stabilisierte sich die Bevölkerungszahl wieder. Diese kommunale Reform ermöglichte es Murau, ihre Rolle als regionales Zentrum zu stärken und sich neuen Herausforderungen zu stellen.<sup>1</sup>

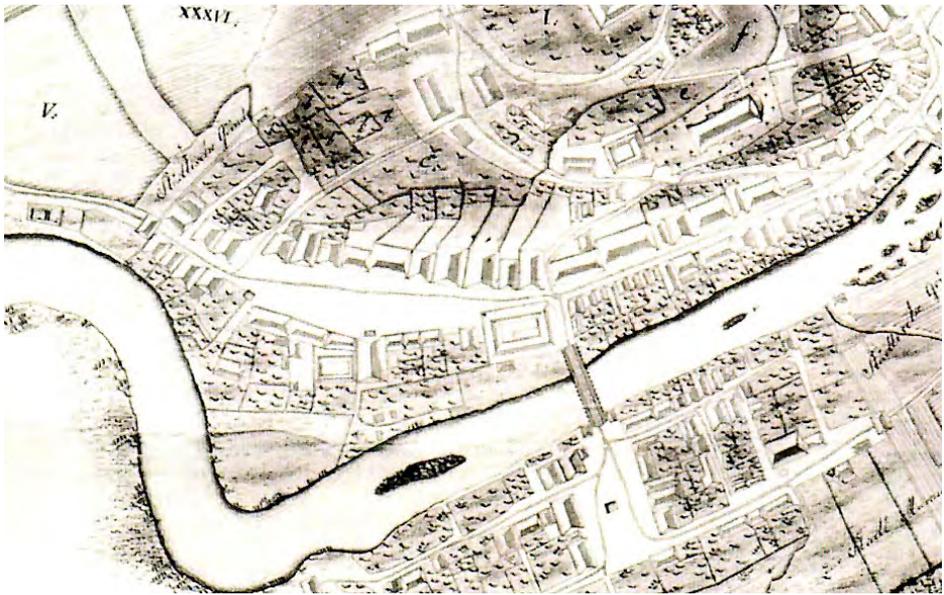
## Geschichte

Die erste urkundliche Erwähnung Muraus datiert auf das Jahr 1250. Die Stadt spielte vom 13. – 15. Jahrhundert eine sehr bedeutende Rolle als Zentrum des Herrschaftsgebietes der steirischen Adelsfamilie Liechtenstein. In dieser Zeit entstanden die ersten Gebäude, welche den Grundstein für die weitere städtebauliche Entwicklung legten. Die mittelalterliche Stadtstruktur ist bis heute in Teilen sichtbar und verleiht Murau einen besonderen historischen Charakter, welcher den Charme der Altstadt prägt.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Vgl. Gemeinde Murau, o.J.

<sup>2</sup> Vgl. Brunner, 2022.



*Abbildung 2: Postkarte der Stadt Murau aus dem Jahre 1785*

Während des Zweiten Weltkrieges war Murau Standort eines Gefangenenerlagers, in welchem sich hauptsächlich Kriegsgefangene befanden. Diese historischen Ereignisse haben die Stadt geprägt und sind ein wichtiger Teil ihrer kollektiven Erinnerung. Trotz der Herausforderungen, welche diese Zeit mit sich brachte, konnte Murau im 20. Jahrhundert den Wiederaufbau und die Modernisierung erfolgreich vorantreiben.<sup>3</sup>

## **Architektur und Baukunst**

Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung Muraus im Bereich der Holzarchitektur. Im Jahr 1995 war die Stadt ein bedeutender Austragungsort der steirischen Landesausstellung „Holzzeit“, welche sich mit dem Thema Holz als Baustoff beschäftigte. Diese Ausstellung markierte einen Wendepunkt in der baulichen Ausrichtung der Stadt und machte Murau zu einem Pionier in der Holzarchitektur. Ein herausragendes Beispiel ist ein Schulgebäude, welches 1995 als erster dreigeschossiger Holzbau in Österreich errichtet wurde. Auch im sozialen Wohnbau setzte Murau Maßstäbe, als dort ein paar Jahre darauf, ein Holzgebäude für die Altersversorgung entstand.<sup>4</sup>

Die Kombination von moderner und traditioneller Baukunst ist eines der Kennzeichen der Stadtentwicklung Muraus. So erhielt die Stadt 1996 den renommierten Bauherrenpreis für den Bau des Murstegs. Diese Brücke verbindet nicht nur geografische Punkte, sondern steht auch symbolisch für die Verbindung von Vergangenheit und Zukunft. Sie zeigt, wie sich mittelalterliche Stadtplanung und moderne Architektur in Murau harmonisch ergänzen. Die Architektur der Stadt spiegelt eindrucksvoll die historischen Strömungen wider, welche die Stadt über Jahrhunderte geprägt haben. Besonders auffällig ist die Verschmelzung der Baustile des Mittelalters und der Renaissance, welche sich im „alten Zentrum“ der Stadt, direkt an der Mur gelegen, finden lässt. Diese historische Struktur, welche der Stadt ihr charakterliches Aussehen verleiht, ist auf einer Postkarte aus dem Jahr 1785 gut erkennbar.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. Wieland, 2022.

<sup>4</sup> Vgl. Mayer, 1957.

<sup>5</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 3: Stadtüberblick von Stolzalpe im Winter, Dezember 2024*

Der Renaissance-Baustil, welcher das Murau des 15. und 16. Jahrhundert dominiert, zeichnet sich durch seine klare Symmetrie, ausgewogene Proportionen und charakteristische Rundbögen aus. Diese architektonischen Merkmale finden sich in vielen Gebäuden der Stadt, welche in dieser Epoche entstanden sind. Die Renaissance war eine Zeit des kulturellen und architektonischen Aufschwungs, in welcher viele Gebäude neu errichtet oder umgestaltet wurden, um den ästhetischen Ansprüchen dieser Zeit zu genügen. Die typische Harmonie der Proportionen und die Verwendung von Rundbögen sorgen für eine optische Eleganz, welche das Stadtbild bis heute prägt. Die Architektur der Renaissance in Murau ist ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Erbes der Stadt und zeugt von der architektonischen Innovation und dem künstlerischen Einfluss dieser Epoche. Besonders prägend ist die Art und Weise, wie der Stil der Renaissance das damals bestehende Zentrum des Mittelalters komplettierte und sich mit diesem zu jedem Kern vermischte, welcher bis heute als historische Altstadt erhalten ist.<sup>6</sup>

Neben der Renaissance ist auch die mittelalterliche Architektur in Murau stark vertreten, insbesondere in den Baustilen der Romanik und Gotik. In Murau sind diese Merkmale insbesondere an den Kirchenbauten zu erkennen. Die gotische Architektur mit ihren beeindruckenden Türmen und den oft filigran gestalteten Rippengewölben verleiht den Kirchen der Stadt ein monumentales und erhabenes Erscheinungsbild. Diese Bauwerke sind nicht nur religiöse Zentren, sondern auch wichtige Zeugnisse der architektonischen Entwicklung der Stadt im Mittelalter. Diese Stilrichtungen prägten die Stadt ab dem 11. Jahrhundert, besonders sichtbar in den Kirchenbauten. Die romanische und gotische Architektur zeichnete sich durch massive Strukturen, große Glasflächen, spitze Türme, Rippengewölbe und die für die Gotik charakteristischen Strebebögen aus.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Vgl. ebda.

<sup>7</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 4: Blick in die Anna-Neumann Straße, Mai 2024*

## Anna Neumann (-straße)

Anna Neumann von Wasserleonburg, auch bekannt als die „Herrin von Murau“, war eine bemerkenswerte Persönlichkeit ihrer Zeit. Geboren am 25. November 1535 in Villach, prägte sie über ein halbes Jahrhundert das wirtschaftliche und soziale Leben in Murau. Als eine der reichsten Frauen im Deutschen Reich führte sie ein bewegtes Leben, das von ihrem außergewöhnlichen Geschäftssinn und ihrem persönlichen Schicksal geprägt war.<sup>8</sup>

Anna heiratete insgesamt sechs Mal. Ihre zweite Ehe mit Freiherr Christof II. von Liechtenstein brachte sie in Kontakt mit Murau, das durch Erbschaften und geschickte Aufkäufe schließlich in ihren Besitz überging. Fortan nannte sie sich „Herrin von Murau“.<sup>9</sup>

Trotz persönlicher Angriffe und Hexenprozessen, die sie als moderne Geschäftsfrau ihrer Zeit meisterte, blieb sie eine zentrale Figur des gesellschaftlichen Lebens.<sup>10</sup>

Unter ihrer Herrschaft erlebte Murau eine wirtschaftliche Blütezeit. Sie gründete ein Bürgerspital, regelte Holz- und Weiderechte und ordnete die Vermögensverhältnisse der Stadtpfarrkirche neu. Besonders ihre Innovationskraft als Geschäftsfrau wird, hervorgehoben.<sup>11</sup>

Anna starb am 18. Dezember 1623 im Alter von 88 Jahren als Protestantin. Heute wird Anna Neumann in Murau durch eine Bronzestatue in Lebensgröße sowie die nach ihr benannte Anna-Neumann-Straße geehrt. Diese sogenannte Straße, welche zuvor den Namen „Lange Gasse“ trug wurde jedoch erst im Jahre 1913 umgetauft. Im vergangenen Jahrhundert galt diese Straße, als die Einkaufsstraße von Murau, welche durch und durch mit Läden unterschiedlichster Art gefüllt war. Heutzutage steht sie nahezu komplett leer, abgesehen von einzelnen kleinen Überbleibsel, welche allerdings sehr viel wechseln aufgrund der schlechten wirtschaftlichen Lage.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Vgl. Pleterski, 2023.

<sup>9</sup> Vgl. ebda.

<sup>10</sup> Vgl. ebda.

<sup>11</sup> Vgl. ebda.

<sup>12</sup> Vgl. Wieland, 1986.



*Abbildung 5: Blick Richtung St. Leonhard Platz, Mai 2024*

## Sankt-Leonhard Platz (Rindermarkt)

Der St.-Leonhard-Platz in Murau ist einer der zentralen Orte mit bedeutendem historischem Hintergrund, der die wirtschaftliche und kulturelle Entwicklung der Stadt über Jahrhunderte geprägt hat. Bereits in den frühen Jahrhunderten diente der Platz als wichtiger Knotenpunkt des Handels und der Begegnung. Besonders seine Funktion als Viehmarkt, wie der ursprüngliche Name „Rindermarkt“ andeutet, spielte eine zentrale Rolle in der lokalen Wirtschaft. Bauern aus der Region kamen hier zusammen, um Rinder und Stiere zu handeln, wodurch der Platz zum Zentrum des wirtschaftlichen Lebens wurde. Diese Funktion unterstreicht die historische Bedeutung Murau als regionales Handels- und Wirtschaftszentrum.<sup>13</sup>

Darüber hinaus war der St.-Leonhard-Platz ein strategisch wichtiger Ort, da hier die erste Brücke über die Mur errichtet wurde. Diese Brücke verband den Platz mit dem Ortskern und stellte gleichzeitig die wichtigste Verbindung zu überregionalen Handelsrouten in die Steiermark dar. Sie war ein essenzieller Bestandteil der städtischen Infrastruktur und trug maßgeblich dazu bei, den Waren- und Personenverkehr zu erleichtern. Neben seiner wirtschaftlichen und infrastrukturellen Bedeutung war der Platz auch ein sozialer Treffpunkt und ein Ort des Austauschs. Die Ansiedlung von Händlern und Handwerkern in der Umgebung des Platzes zeugt von einer lebendigen Markttradition, die Murau als städtisches Zentrum stärkte. Über die Jahrhunderte hinweg hat sich der Platz mehrfach gewandelt, doch seine historische Bedeutung als wirtschaftliches und logistisches Herzstück von Murau bleibt unbestritten.<sup>14</sup>

Heute erinnert der St.-Leonhard-Platz an diese reiche Vergangenheit und steht symbolisch für die Entwicklung Murau als Stadt, die sich immer wieder den Herausforderungen der Zeit angepasst hat. Der Platz ist somit nicht nur ein Ort der Geschichte, sondern auch ein Ort der Identität und der Verbindung zwischen Vergangenheit und Gegenwart.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Vgl. Tremel, 1957.

<sup>14</sup> Vgl. ebda.

<sup>15</sup> Vgl. Nobis, o.J.



*Abbildung 6: Murpromenade, Oktober 2024*

## Murpromenade

Die Murpromenade in Murau hat eine lange Geschichte und ist ein wichtiger Teil des städtischen Lebens. Erstmals wurde sie im Jahr 1928 errichtet. Damals diente sie als schmale Plattform hinter den Gebäuden am Hauptplatz und verlief bis zur steinernen Murbrücke. Zu jener Zeit beschränkte sich die Promenade jedoch auf eine Seite der Mur, da die gegenüberliegende Seite weitgehend unbebaut war und der heutige Bahnbereich noch nicht existierte.

Mit der späteren Bebauung der gegenüberliegenden Seite der Mur wurde die Promenade erweitert. Diese bedeutende Erweiterung und Modernisierung fanden zwischen 1978 und 1985 statt. In dieser Zeit wurde die Murpromenade sowohl verlängert als auch auf die andere Flussseite ausgedehnt. Heute erstreckt sie sich vom Raffaltplatz bis zum Hauptplatz und verläuft entlang beider Seiten der Mur. Die Promenade ist nicht nur ein Gehweg, sondern bietet an mehreren Stellen Ausbuchtungen und Plattformen, die Besuchern eine Möglichkeit geben, innezuhalten und die Aussicht auf die Mur sowie die Altstadt von Murau zu genießen. Diese Plattformen sind aus Lärchenholz gefertigt – eine bewusste Wahl, da Lärche ein traditionelles und langlebiges Holz ist, das in der Region Murau heimisch ist.

Die Murpromenade verbindet auf harmonische Weise städtische Infrastruktur mit der natürlichen Umgebung und ist ein beliebter Ort für Spaziergänger, Radfahrer und Besucher, die das historische Ambiente und die Naturschönheit Murau erleben möchten. Zudem spiegelt die Wahl des Materials und der Gestaltung den Stolz der Region auf ihre Holzwirtschaft wider, die eine bedeutende Rolle für die lokale Identität spielt.<sup>16 17</sup>

---

<sup>16</sup> Vgl. Wieland, 2014.

<sup>17</sup> Vgl. Paschek, o.J.



## **Ortskernbelebung am Beispiel Murau**



## Lage

Murau liegt in der Steiermark, Österreich, und ist eine charmante Kleinstadt in den Ostalpen. Geographisch erstreckt sie sich entlang der Mur, die sich durch das Stadtgebiet schlängelt und der Stadt ihren Namen gibt. Murau ist verkehrstechnisch über die B97 (Murtalstraße) erreichbar, die eine zentrale Verbindungsachse zwischen den umliegenden Gemeinden bildet. Die Stadt liegt etwa auf halber Strecke zwischen den Städten Judenburg und Tamsweg, inmitten des malerischen Oberen Murtals.

Die B97 dient zugleich als Hauptverkehrsader, doch eine Umfahrungsstraße lenkt den Verkehr vom historischen Stadtkern weg, was zur Entlastung, aber auch zur Abnahme der Frequenz im Zentrum beiträgt. Zu den Hauptverkehrsachsen innerhalb von Murau zählen die Liechtensteinstraße, die durch die Altstadt führt, und die Anna-Neumann-Straße, die einst eine bedeutende Einkaufsstraße war. Beide Straßen symbolisieren die historische Bedeutung Murau als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Region.



Mur



Rantenbach

0m 100m 200m

50m

150m

24



## Ortskernanalyse

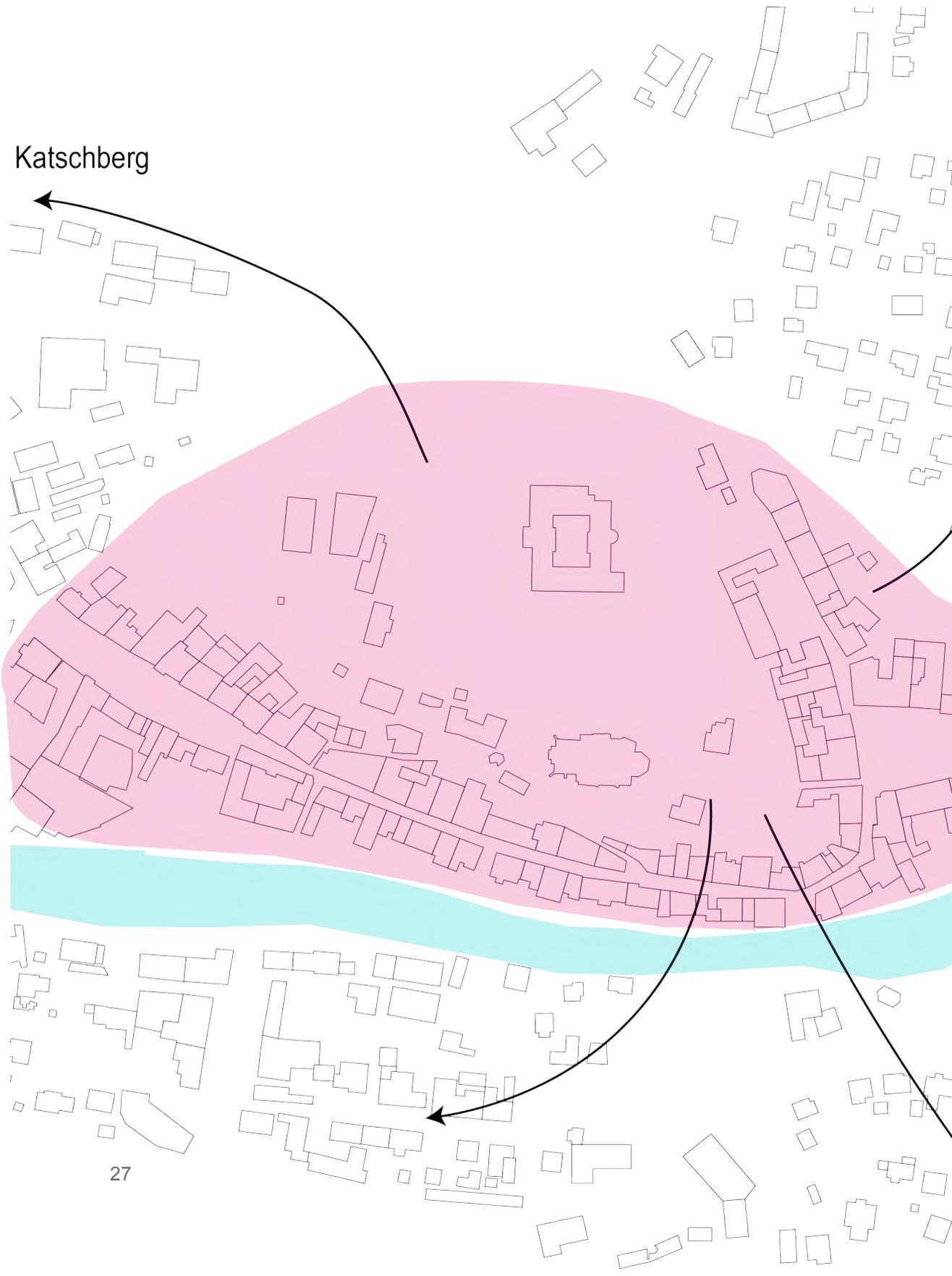
Für die Analyse des Ortskerns von Murau wurde eine Funktionskarte erstellt, um einen detaillierten Überblick über die räumliche Struktur und Nutzung der Stadt zu erhalten. Dabei zeigt sich deutlich, dass vor allem die einst florierende Anna-Neumann-Straße heute kaum noch wirtschaftliche Aktivität aufweist. Nur wenige, vereinzelte Geschäfte verschiedener Branchen sind dort verblieben, während viele Flächen leer stehen oder nicht mehr genutzt werden.

Das Schulzentrum von Murau befindet sich auf der anderen Seite des Rantenbaches, der als natürliche Grenze zwischen der historischen Altstadt und später entwickelten Stadtbereichen dient. Ebenso wurde auf dieser Seite des Flusses ein modernes Ärztezentrum errichtet, das eine wichtige Infrastruktur für die Region darstellt.

Im zentralen Ortskern sowie am früher wirtschaftlich bedeutsamen St.-Leonhard-Platz ist das Leben nahezu vollständig erloschen. Diese Bereiche, einst Dreh- und Angelpunkte des städtischen Geschehens, sind heute stark vom Leerstand geprägt. Murau zählt somit zu den steirischen Städten, die besonders stark von Zersiedelung und dem Phänomen des verwaisten Ortskerns betroffen sind

Um dem Rückgang der Attraktivität des Stadtkerns entgegenzuwirken, wurden seitens der lokalen Politik Maßnahmen ergriffen. Insbesondere am Hauptplatz, auch als Schillerplatz bekannt, wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt, um diesen zentralen Bereich aufzuwerten und neue Impulse für die Belebung des Stadtzentrums zu setzen. Diese Maßnahmen sind ein Schritt in Richtung einer nachhaltigen Ortskernentwicklung, bedürfen jedoch weiterer gezielter Ansätze, um langfristige Erfolge zu sichern.

Katschberg

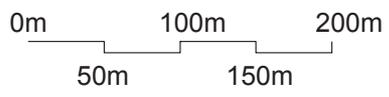




Egidi

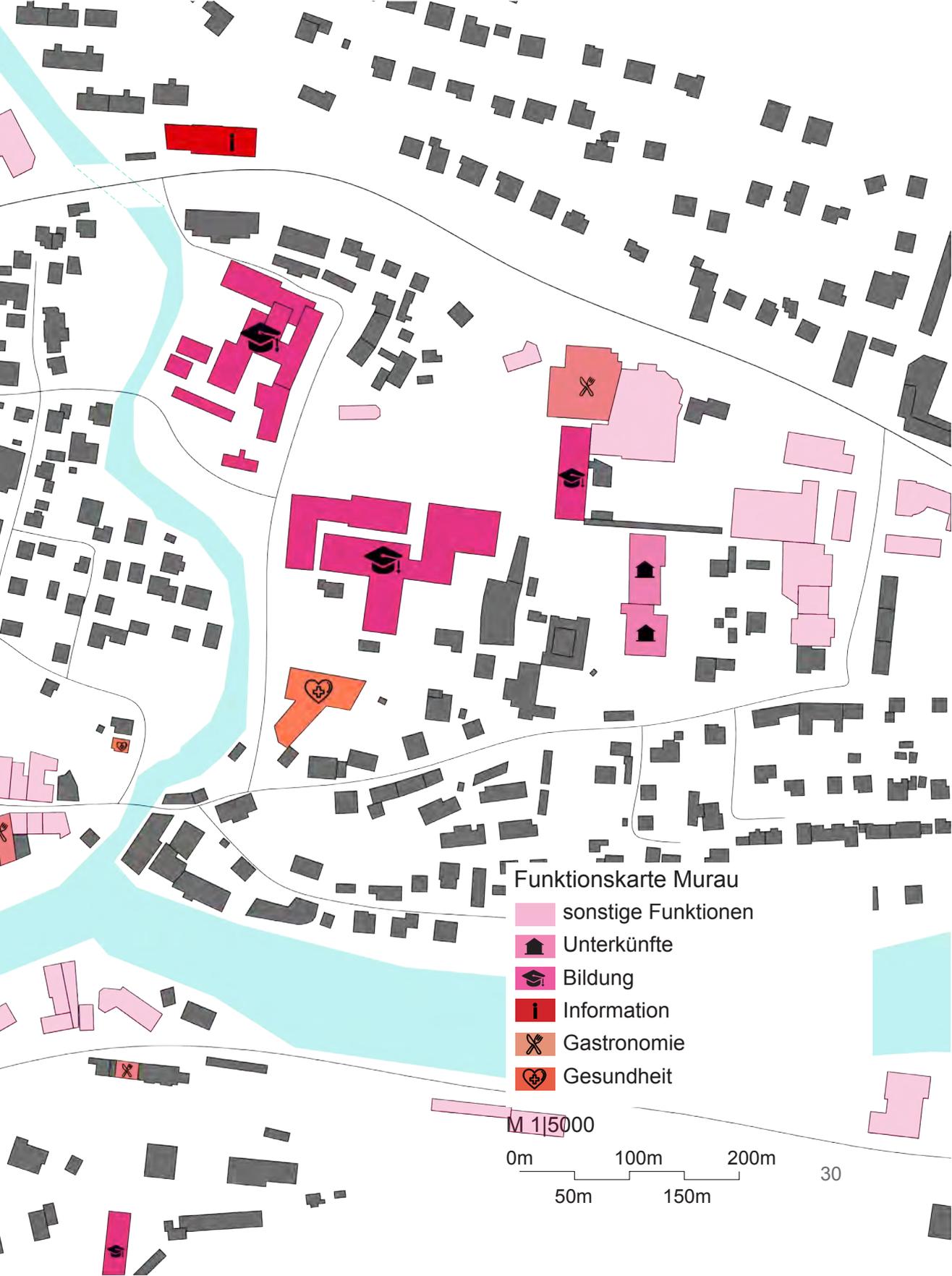
St. Lambrecht

M 1|5000



28

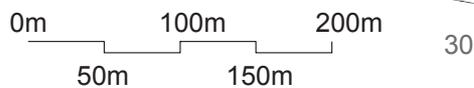




Funktionskarte Murau

- sonstige Funktionen
- Unterkünfte
- Bildung
- Information
- Gastronomie
- Gesundheit

M 1/5000



30



## Mobilitätsanalyse

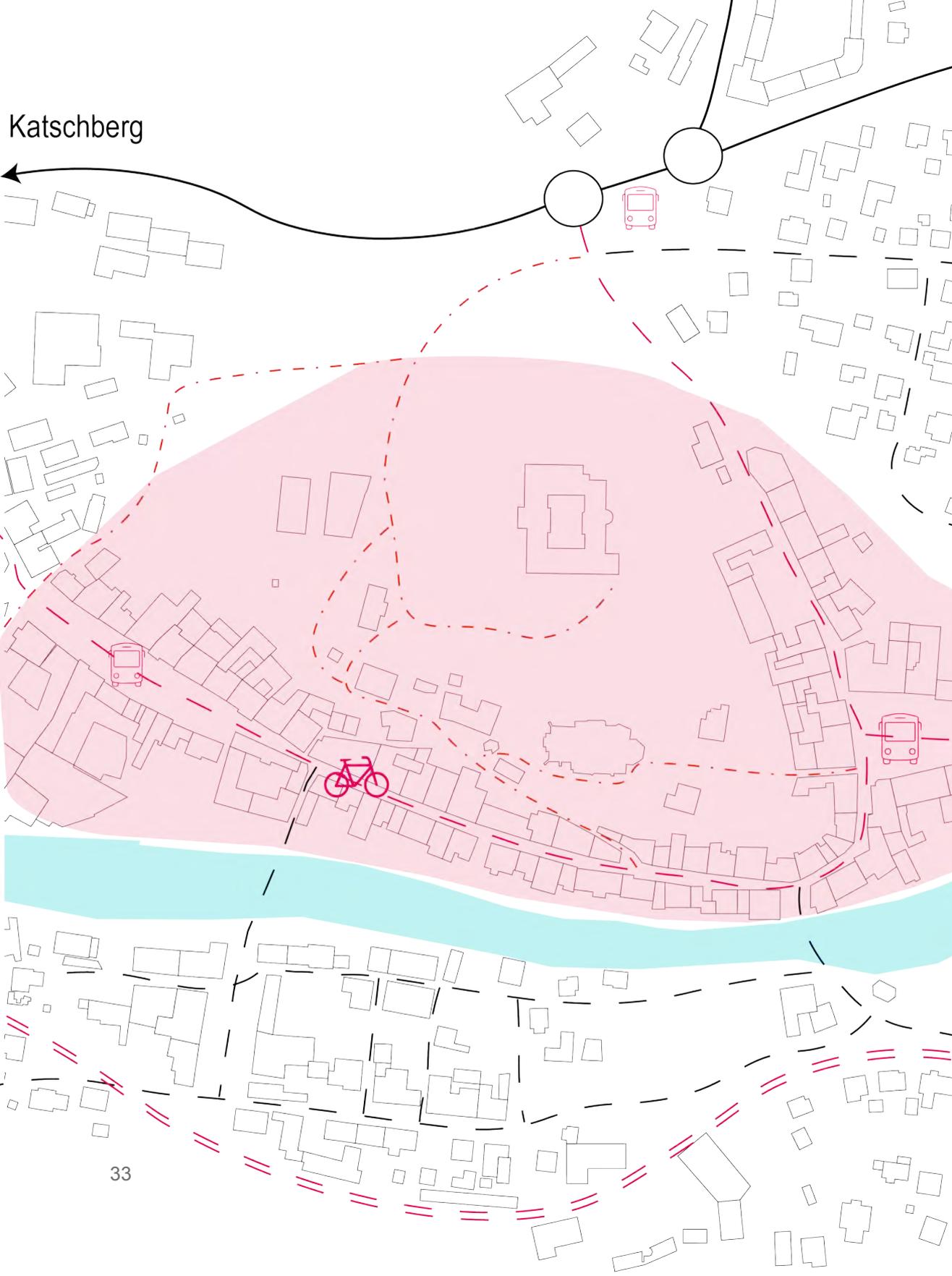
Eine Analyse der Mobilitätssituation in Murau zeigt deutlich die Auswirkungen der vor einigen Jahren errichteten Umfahrungsstraße. Diese entlastet zwar den innerstädtischen Verkehr, trägt jedoch dazu bei, dass weniger Menschen ins Ortszentrum fahren. Zusammen mit den Einkaufsstraßen in der benachbarten Gemeinde entstehen dadurch zusätzliche Faktoren, die das Zentrum weiter entleeren.

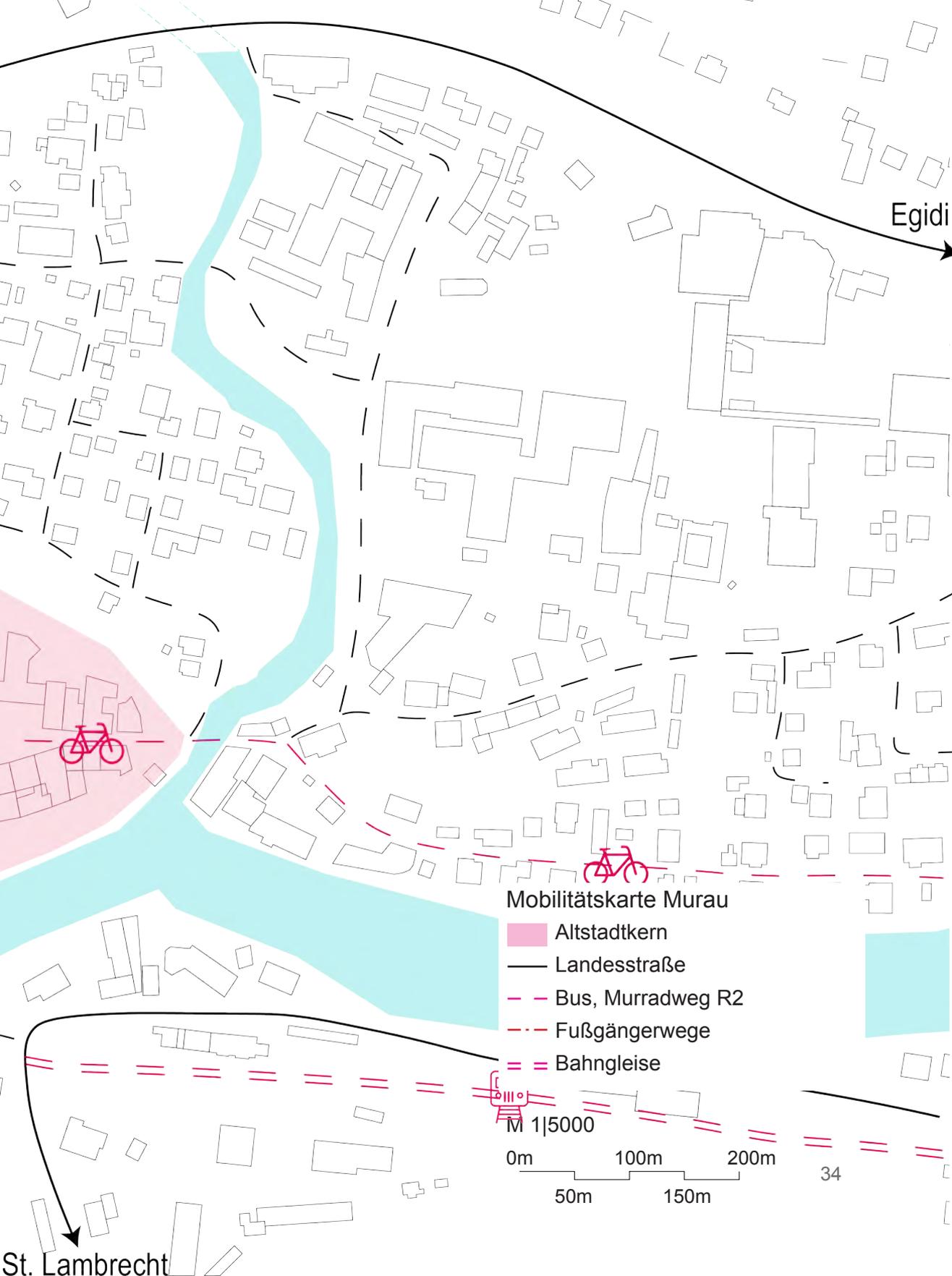
Die Altstadtzone, in der Mobilitätskarte in Rosa hervorgehoben, ist verkehrstechnisch als 20er-Zone ausgewiesen. Dies betont einerseits den historischen Charakter der Altstadt, bringt jedoch aufgrund der engen Straßenführung auch Einschränkungen wie die Einführung von Einbahnregelungen mit sich.

Besonders problematisch gestaltet sich die Verkehrssituation in der Liechtensteinstraße und der Anna-Neumann-Straße. Fußgänger müssen dort aufgrund mangelnder Gehwege äußerst vorsichtig agieren, da Autos entweder entgegenkommen oder wild in der Straße geparkt werden. Diese unklare Verkehrsführung schafft ein chaotisches Bild, in dem weder Fahrzeuge noch Fußgänger ausreichend Platz finden

Angesichts dieser Problematik wird erneut über die Umwandlung dieser Straßen in Fußgängerzonen nachgedacht. Ein solcher Schritt wurde bereits vor Jahrzehnten umgesetzt, als die Geschäftsstraßen noch florierten. Die damalige Maßnahme konnte zur Belebung des Zentrums beitragen und könnte auch heute ein Ansatz sein, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und die Altstadt für Besucher und Bewohner attraktiver zu gestalten.

Katschberg







## Leerstand im Ortszentrum

Ein Blick auf die auf der nächsten Seite abgebildete Karte verdeutlicht den erheblichen Leerstand im Kerngebiet der Altstadt von Murau. Je weiter man sich jedoch vom Zentrum an die Stadtränder bewegt, desto geringer wird die Zahl leerstehender Gebäude. Dieses Phänomen ist ein klassisches Beispiel für den sogenannten Donut-Effekt, bei dem die zentrale Zone einer Stadt an Bedeutung verliert, während sich die Aktivität an die Peripherie verlagert.

Die Entstehung dieses Effekts in Murau lässt sich auf mehrere Faktoren zurückführen. Ein wesentlicher Treiber war die Errichtung der Umfahungsstraße, die den Durchgangsverkehr aus der Altstadt herausnahm, aber auch den Zugang für Besucher erschwerte. Zusätzlich wurde in der Nachbargemeinde Egidi eine Vielzahl von Handels- und Gewerbebauten auf der „grünen Wiese“ errichtet. Dort siedelten sich zahlreiche Nahversorger an, was die Attraktivität des innerstädtischen Handels weiter schmälerte. Mit der wirtschaftlichen Schwächung der Region und der Abwanderung junger Menschen verschärfte sich die Problematik

Leerstandsquote Murau Altstadt in % =  $(1.065/4.399) \cdot 100 = 24,21\%$

Da Murau die Heimatstadt meiner Mutter ist, liegt mir die Wiederbelebung der Altstadt besonders am Herzen. Plätze, die einst pulsierende Knotenpunkte des Lebens waren, sollten revitalisiert und mit neuer Funktion ausgestattet werden, um so ein „zweites Leben“ zu erhalten.

In diesem Zusammenhang habe ich fünf leerstehende Gebäude im Altstadtbereich identifiziert, die gezielt in einen neuen Nutzungskontext eingebunden werden könnten. Diese Objekte sind Teil eines konzipierten Rundgangs, der durch die historische Einkaufsstraße bis zur Stadtpfarrkirche und weiter zum St. Leonhard-Platz führt. Dieser Platz, der einst eine wichtige Infrastruktur und Handelsdrehscheibe der Stadt war, könnte wieder eine bedeutende Rolle spielen.



Anna-Neumann-Straße

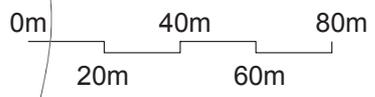


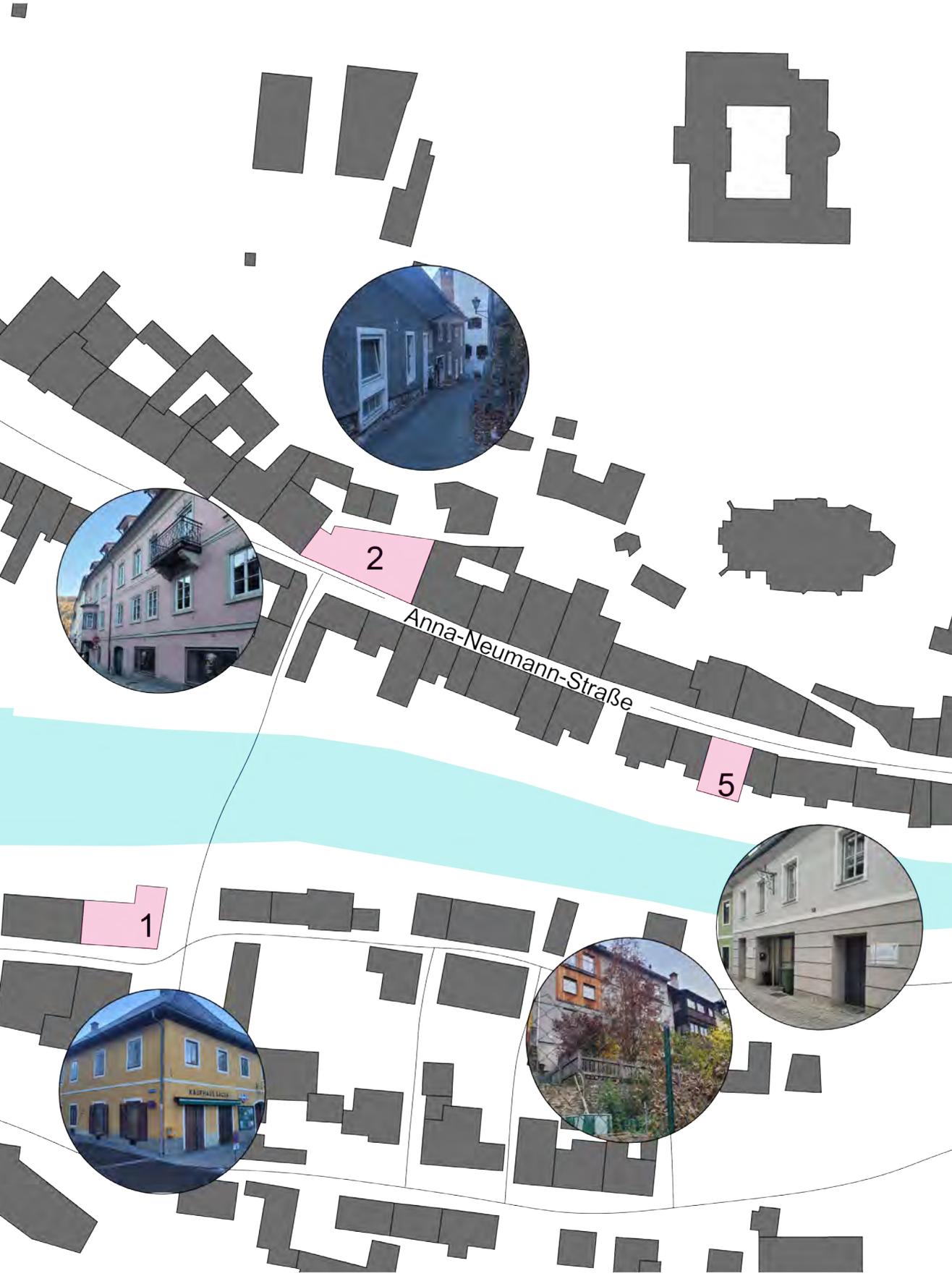
Mur

Leerstandskarte Murau

Leerstand (24,21% Zentrum)

M 1|2000





2

Anna-Neumann-Straße

5

1





3

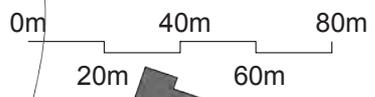
4

Mur

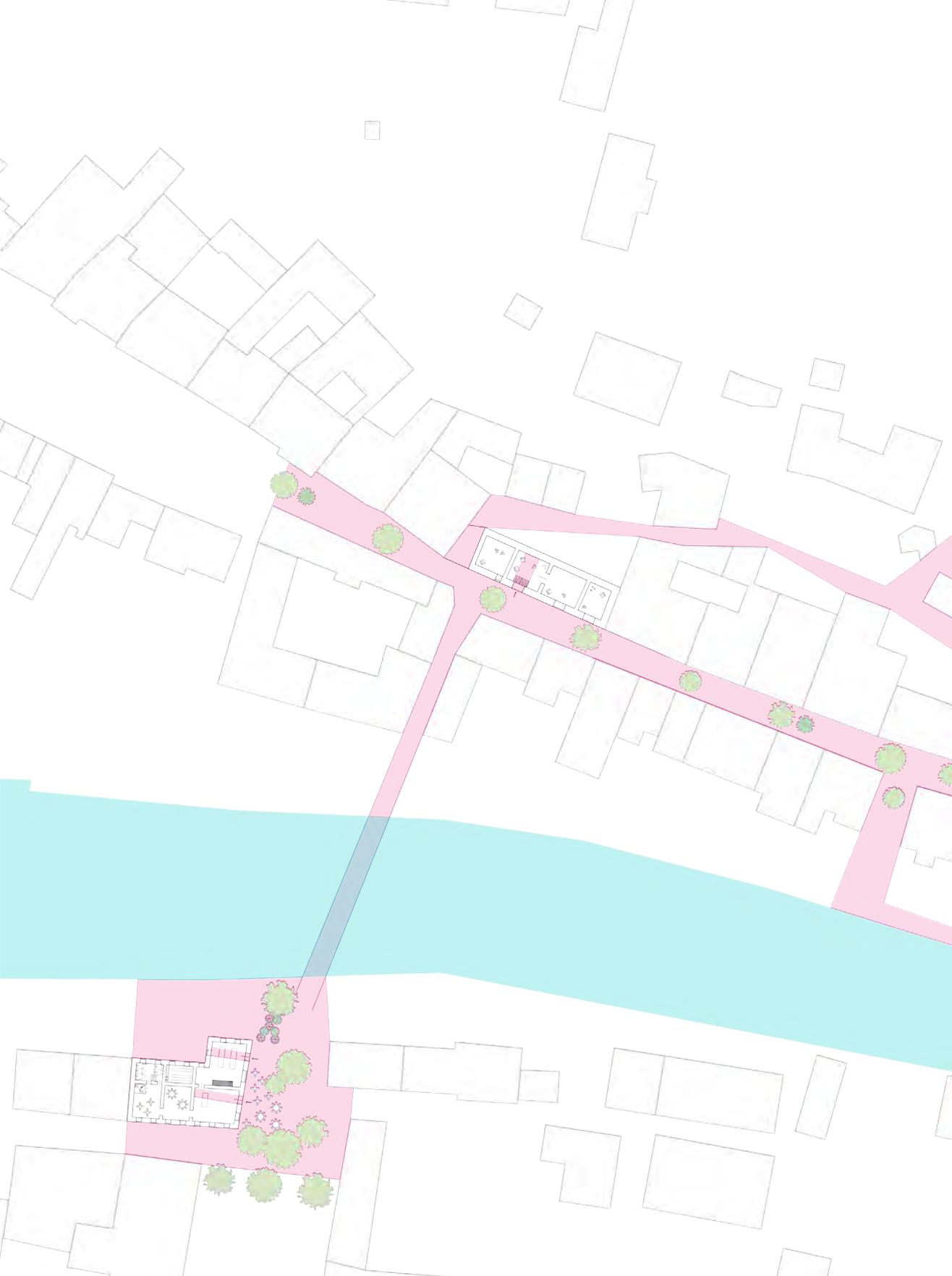
### Revitalisierungskarte Murau

Revitalisierte Gebäude

M 1|2000

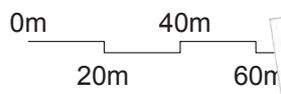


40





M 1|2000





- 01 | Sankt Leonhardplatz 01
- 02 | Anna - Neumannstraße 30
- 03 | Liechtensteinstraße 08
- 04 | Liechtensteinstraße 07
- 05 | Anna - Neumannstraße 19



Anna-Neumann-Straße

## Sankt Leonhardplatz 01

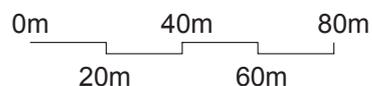
Das erste Gebäude, mit dem sich diese Arbeit näher beschäftigt liegt am sogenannten Sankt Leonhardplatz, direkt an der Murpromenade. Bei dem Angrenzenden Bereich handelt es sich um ein reines Wohngebiet ohne jegliche Geschäfte oder gastronomische Einkehrmöglichkeiten. Dieses Areal könnte man sagen lebt eher von seiner ruhigen, entspannten Atmosphäre und das inmitten der Stadt. Dennoch könnte man die fehlenden Räume für soziale Treffen bemängeln.

Bei diesem Gebäude, welches aus dem 18 Jahrhundert stammt, handelt es sich um ein altes Kaufhaus, indem man wie es früher so üblich war, alles Mögliche was man gerade so gebraucht hat, bekommen hat. Das Bauwerk grenzt direkt an den heute sogenannten Rindermarkt, welcher aktuell nur mehr für Parkplätze verwendet wird.

Die Idee wäre, eine Verbindung zwischen besagtem Gebäude, dem anliegenden Platz und dem Wohngebiet zu schaffen. Möglich wäre dies durch unterschiedliche Funktionen, wie zum Beispiel in Form einer Bäckerei und Konditorei mit eigenem Café, welches als sozialer Treffpunkt für die Bewohner zur Verfügung stünde. Der Plan wäre zudem den bestehenden Parkplatz zu minimieren und so die frei gewordene Fläche zu nutzen, indem man ihr eine neue, auf das Gebäude abgestimmte Funktion gibt

Warum gerade diese Baulichkeit ideal für die Umsetzung eines solchen Projektes ist, hängt auch mit der direkten Verknüpfung zum eigentlichen Zentrum der Stadt Murau zusammen. Direkt neben diesem Bauwerk zieht sich eine Brücke über den Fluss, wodurch man auf direktem Weg auf die andere Seite der Mur gelangt.

M 1|2000





*Abbildung 7: Ansicht Richtung St. Leonhardplatz, November 2024*



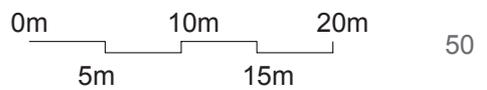
*Abbildung 8: Außenansicht St. Leonhardplatz 1, November 2024*

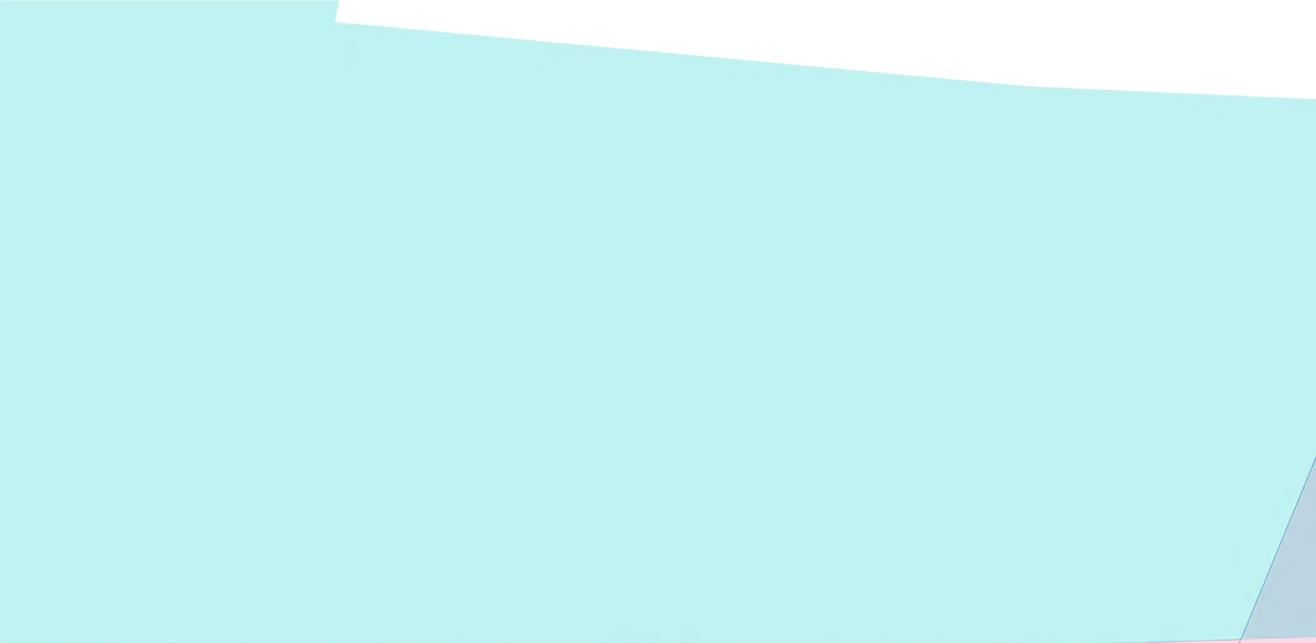




Untergeschoss ~ 310m<sup>2</sup>

M 1|500



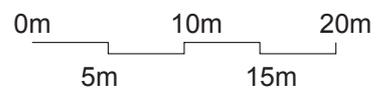


5



Erdgeschoss ~ 310m<sup>2</sup>

M 1|500



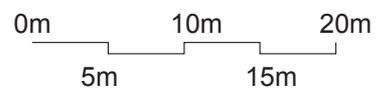


5



Obergeschoss ~ 310m<sup>2</sup>

M 1|500



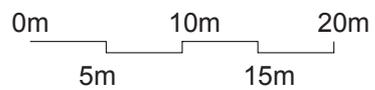




Schnitt - Ansicht



M 1|500





- 01 | Sankt Leonhardplatz 01
- 02 | Anna - Neumannstraße 30
- 03 | Liechtensteinstraße 08
- 04 | Liechtensteinstraße 07
- 05 | Anna - Neumannstraße 19



Anna-Neumann-Straße

59

## Anna - Neumannstraße 30

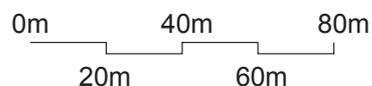
Das nächste Gebilde wurde bereits zur Zeit des Mittelalters erbaut und befindet sich am oberen Ende der Anna-Neumannstraße. Es ist relativ langezogen und wird durch einen Durchgangsbogen, welcher zum Schlossberg führt, unterbrochen.

Die in der Stadt Murau sehr verbreitete ungleichmäßige Geschossigkeit ist bei diesem Gebäude auch zu erkennen. Während das Gebäude auf der Seite der Anna-Neumannstraße über drei Geschoße verfügt, sind es auf der Schlossbergseite lediglich zwei.

Das Erdgeschoss ist flächenmäßig kleiner als die darüber liegenden Geschoße und wurde teilweise in den Berg hinein gebaut. Heute würden die leerstehenden Flächen dieses Bauwerkes für Ausstellungen oder Workshops in Frage kommen.

Auch für die Obergeschoße hat man sich neue Verwendungszwecke überlegt, welche sich in Richtung Wohnen entwickelt haben. Die Räume der beiden Obergeschoße würden sich erstklassig für vier Wohnungen eignen. Dies könnte so aussehen, dass man zwei größere Wohnungen über jeweils zwei Etagen und zusätzlich zwei kleinere Wohnungen auf jeweils einem Geschoß plant. Die größeren Wohnungen kommen auf ein Maß das sich hervorragend für Kleinfamilien eignen würde und die anderen beiden wären ideal für Singles oder Paare.

M 1|2000





*Abbildung 9: Ansicht Anna Neumannstraße 30, November 2024*



*Abbildung 10: Ansicht von Bergseite hinten, November 2024*





Erdgeschoss ~ 200m<sup>2</sup>

M 1|500

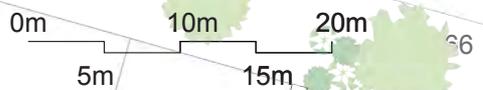






Obergeschoss ~ 450m<sup>2</sup>

M 1|500

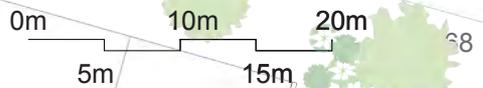


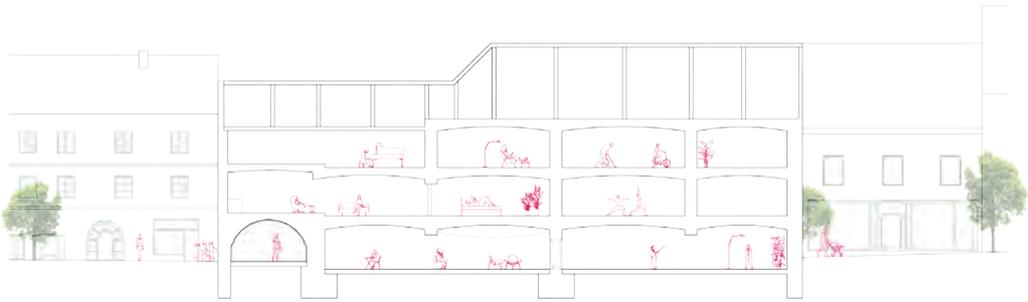




Dachgeschoss ~ 450m<sup>2</sup>

M 1|500



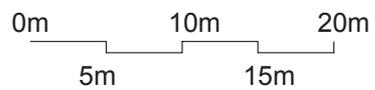




### Schnitt - Ansicht

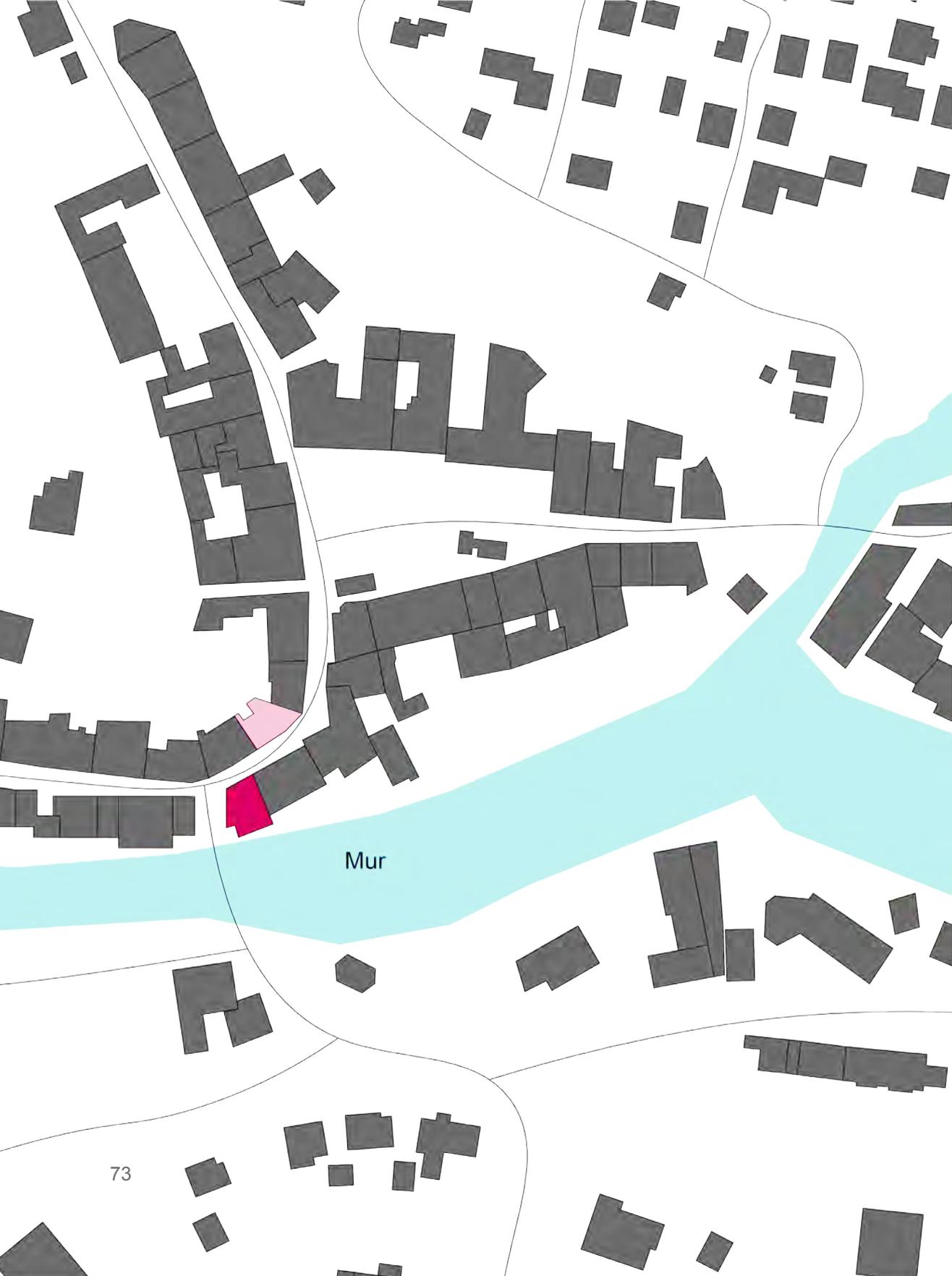


M 1|500





- 01 | Sankt Leonhardplatz 01
- 02 | Anna - Neumannstraße 30
- 03 | Liechtensteinstraße 08
- 04 | Liechtensteinstraße 07
- 05 | Anna - Neumannstraße 19



Mur

73

## Liechtensteinstraße 08

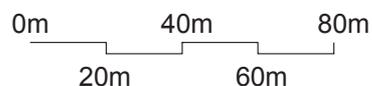
Spaziert man entlang der Liechtensteinstraße kommt man an diesem Gebäude nicht vorbei. Das hier beschriebene Bauwerk befindet sich nicht nur in der Kurve der Straße, sondern fällt auch dadurch auf, dass das Gebilde selbst einen Knick aufweist.

Das ebenfalls aus dem Mittelalter stammende Konstrukt erstreckt sich über zwei Geschoße, welche einen jeweils eigenen Eingang besitzen. Das Obergeschoß würde sich ausgezeichnet für die Anmietung von Büroräumen in Form von Gemeinschaftsbüros mit Konferenzraum und eigener Küche eignen.

Im Erdgeschoß soll hingegen ein sozialer Treffpunkt entstehen, welcher vor allem für Fahrradfans anziehend wirken soll. Die Umsetzung soll als sogenanntes Repaircafé erfolgen, hier ist es möglich sein Fahrrad zu Reparieren oder aufzurüsten und gleichzeitig trifft man dort auf Gleichgesinnte, mit denselben Interessen. Ein Ort zum Genießen und Arbeiten und das in entspannter Atmosphäre. Eine Inspiration für dieses Konzept ist unter anderem der direkt durch diese Straße verlaufende R2-Murradweg.

Außerdem soll nach hinten hinaus ein Garten beziehungsweise ein kleiner Park entstehen, welchen man auch an den bereits bestehenden Schlossgarten anknüpfen kann. So würde auch ein neuer Weg entstehen, welcher ideal für Spaziergänge im Grünen in Richtung Stadtpfarrkirche ist.

M 1|2000





*Abbildung 11: Ansicht Liechtensteinstraße Haupteingang, November 2024*



*Abbildung 12: Ansicht Liechtensteinstraße 8 Aufgang Büros, November 2024*





Erdgeschoss ~ 115m<sup>2</sup>

M 1|500



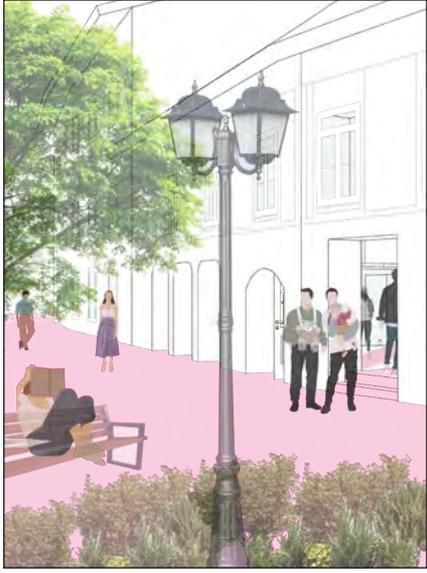
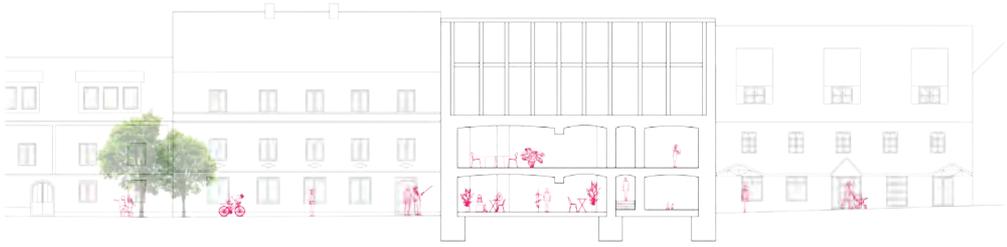




Obergeschoss ~ 115m<sup>2</sup>

M 1|500



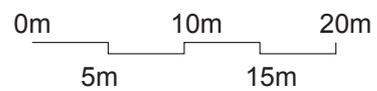




Schnitt - Ansicht

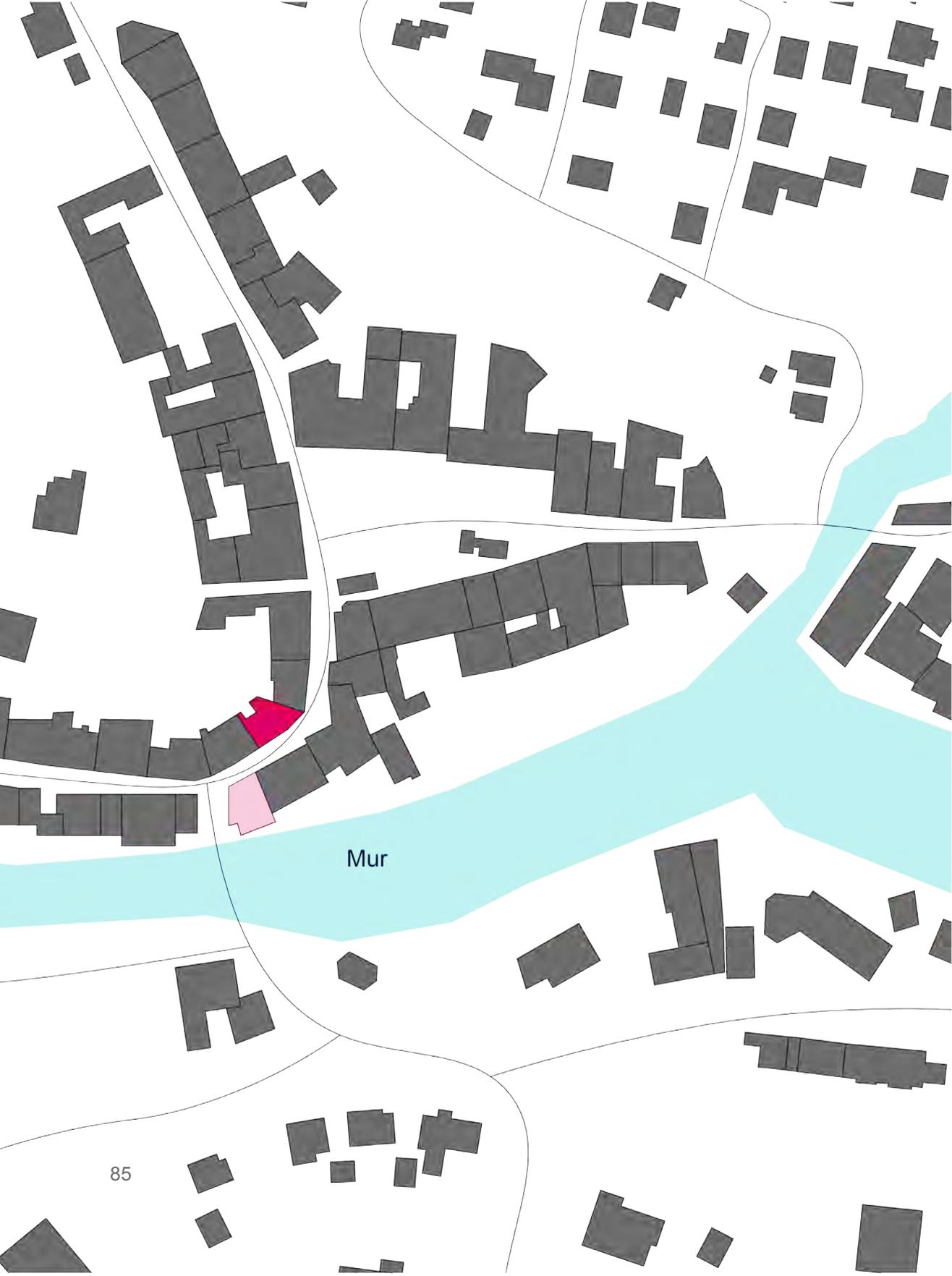


M 1|500





- 01 | Sankt Leonhardplatz 01
- 02 | Anna - Neumannstraße 30
- 03 | Liechtensteinstraße 08
- 04 | Liechtensteinstraße 07
- 05 | Anna - Neumannstraße 19



Mur

85

## Liechtensteinstraße 07

Das nächste Bauwerk, welches eine wesentliche Rolle in dieser Arbeit spielt, liegt auf der anderen Seite der Mur, direkt an der Murbrücke in der Liechtensteinstraße. Gebaut wurde dieses Gebäude bereits im Mittelalter und ist heute vor allem durch seinen angedeuteten Fachwerkbau an der Außenfassade ein sehr bekanntes und auffallendes Motiv.

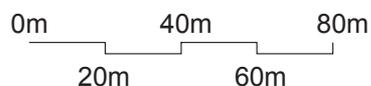
Eine weitere Besonderheit dieses Objektes sind die unterschiedlichen Geschosse. Zum einen verfügt diese Baulichkeit von der Straße aus betrachtet über nur zwei Geschosse, was sich jedoch ändert, sobald man das Ganze von der Flussseite betrachtet, denn dort sieht man vier Geschosse. Zur Straße hin hebt sich dieses Gebäude auch durch seine Arkadengänge von den anderen ab.

Da potenzielle Aufenthaltsbereiche für Jugendliche über die letzten Jahre mehr und mehr in den Hintergrund gerückt sind, will man auf diesem Gebiet ein Zeichen setzen, indem man ein eigenes Jugendzentrum einrichtet.

Dieses Gebäude, welches über zwei separate Eingänge verfügt eignet sich einwandfrei, um die Räume für die individuellen Interessen der Jugendlichen anzupassen. Freizeitangebote werden hier eine wichtige Rolle spielen – vom Proberaum über Karaokeplätze bis hin zu Lesecken soll für jeden etwas dabei sein. Zudem gibt es die Idee Schafsäle zu integrieren.

Um auch einen sicheren Aufenthalt im Freien gewährleisten zu können, soll der Platz vor dem Gebäude, sowie die aktuell befahrbaren Straßen zu einer Fußgängerzone umfunktioniert werden.

M 1|2000



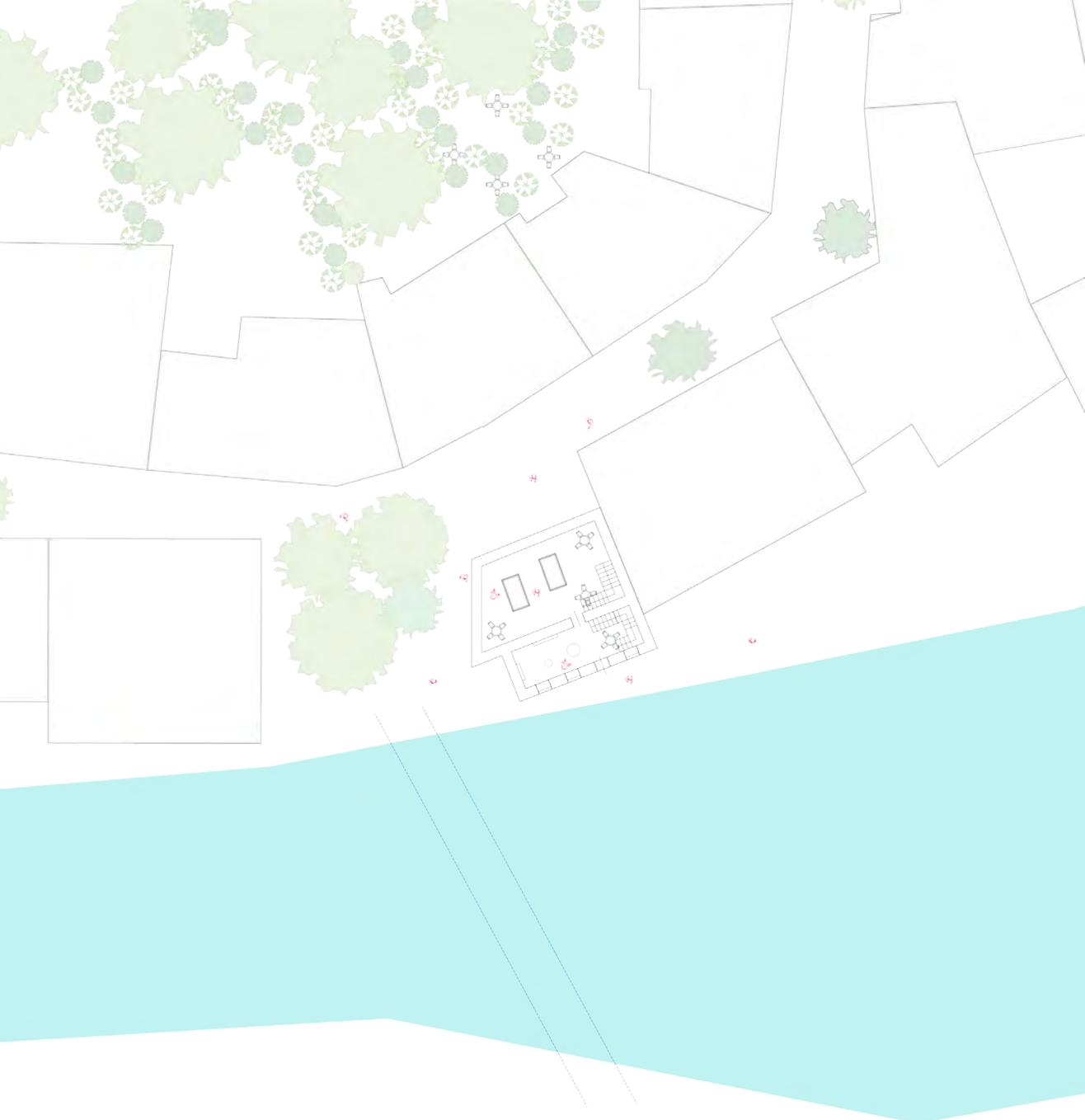


*Abbildung 13: Ansicht Liechtensteinstraße 7 Arkade, November 2024*



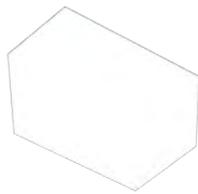
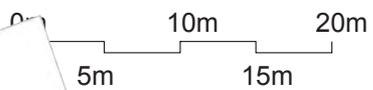
*Abbildung 14: Ansicht Liechtensteinstraße 7 Rückseite zur Mur, November 2024*



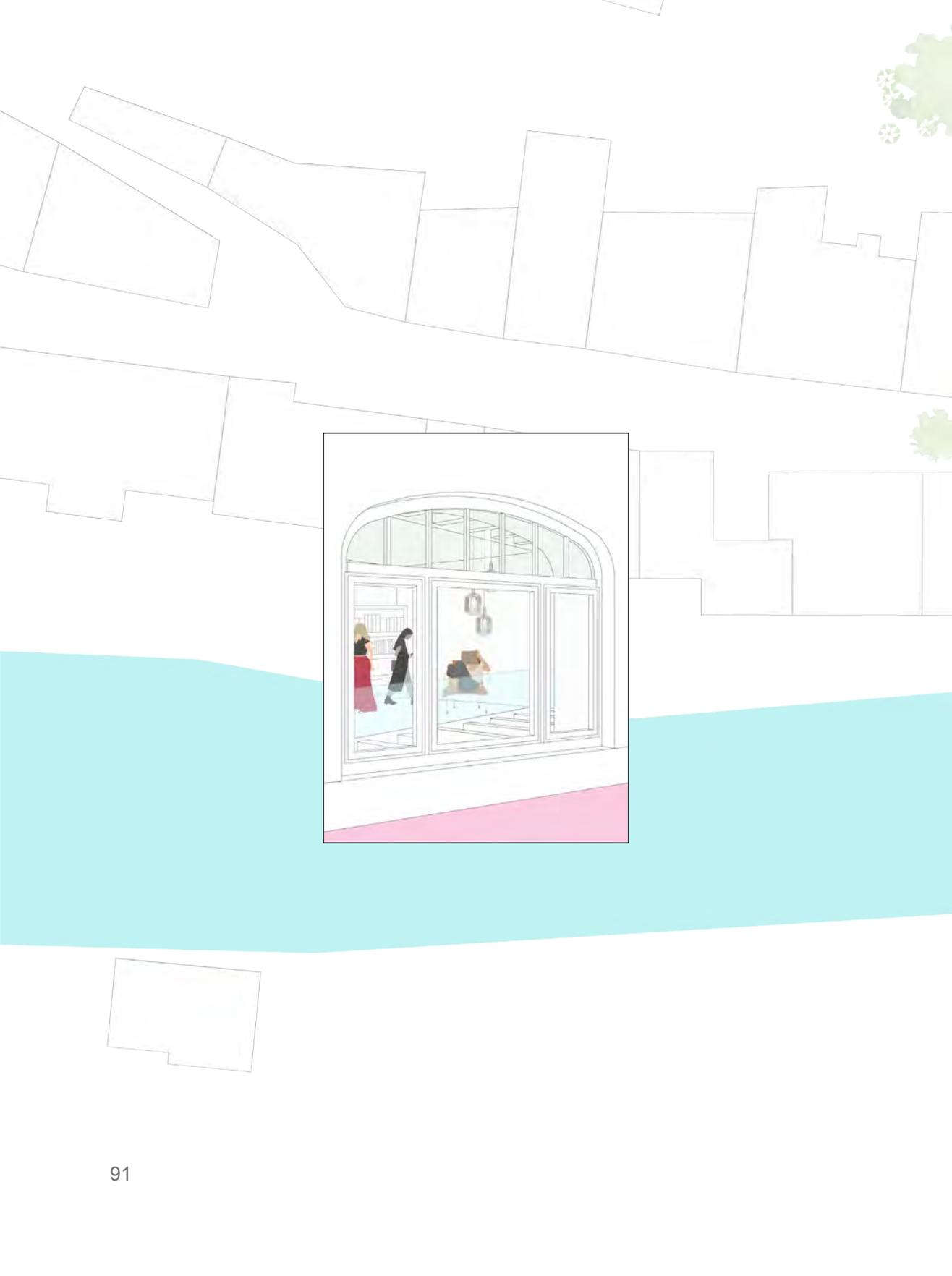


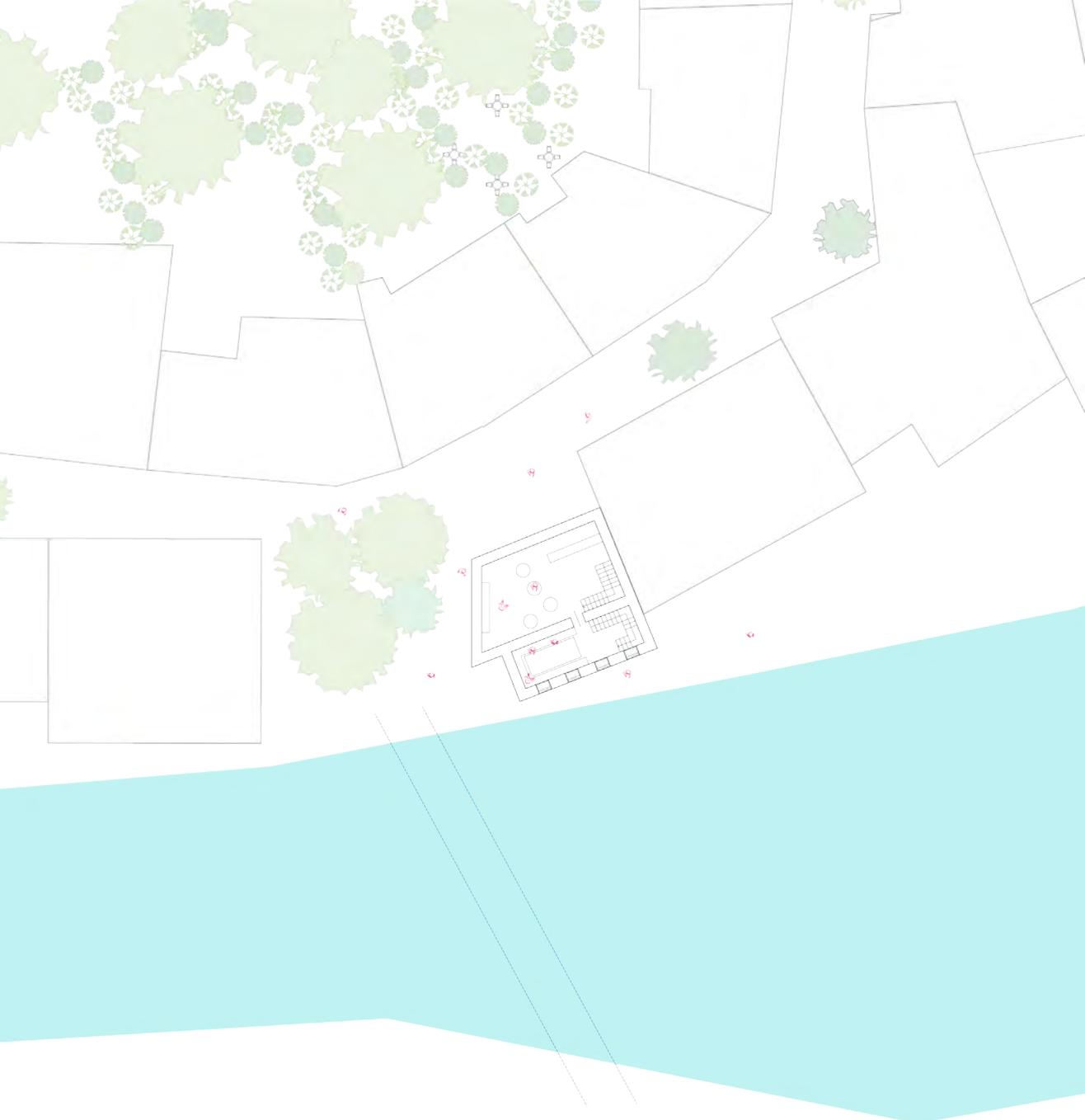
Untergeschoss 2 ~ 115m<sup>2</sup>

M 1|500



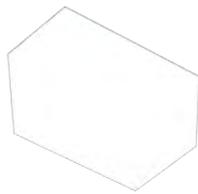
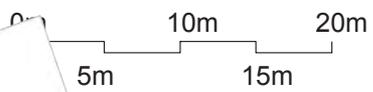
90





Untergeschoss ~ 115m<sup>2</sup>

M 1|500



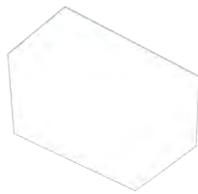
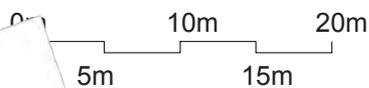
92

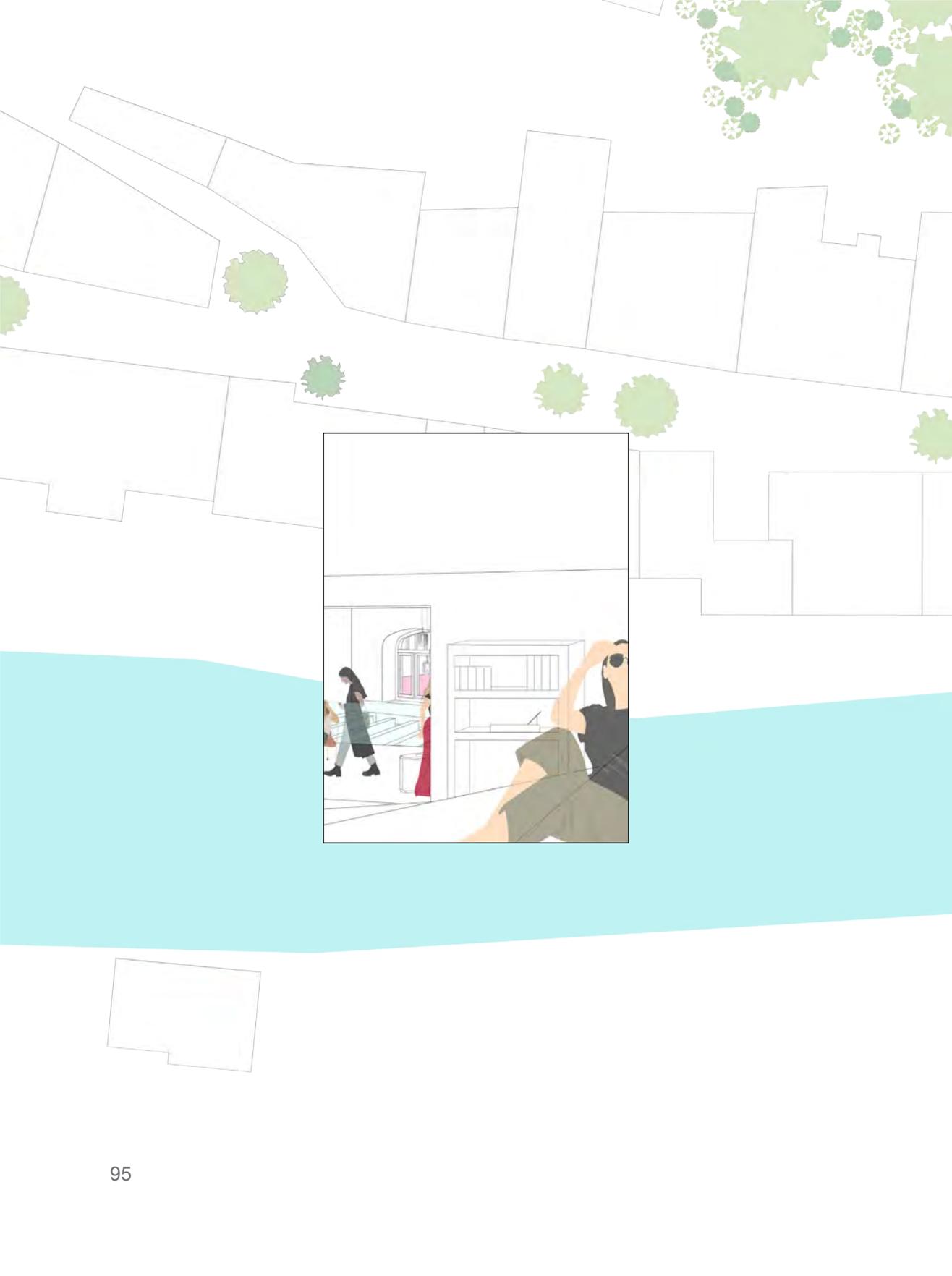




Erdgeschoss ~ 150m<sup>2</sup>

M 1|500

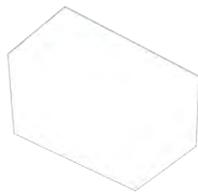
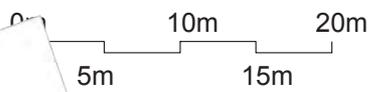


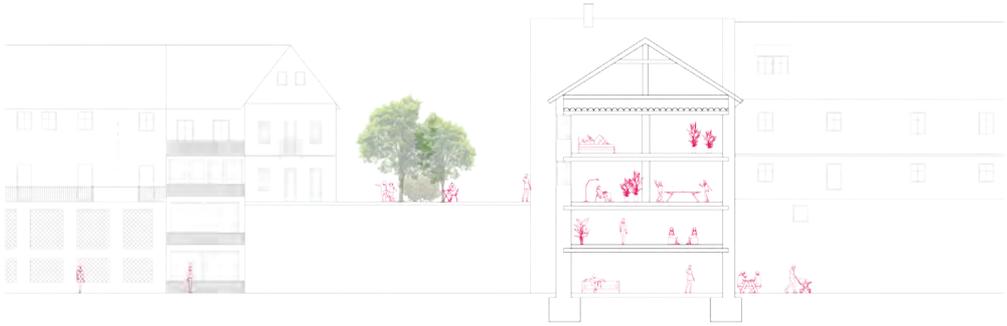


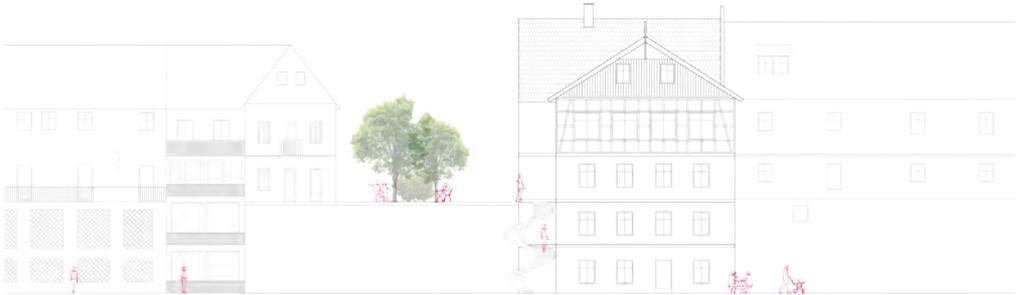


Obergeschoss ~ 150m<sup>2</sup>

M 1|500



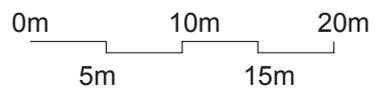




Schnitt - Ansicht

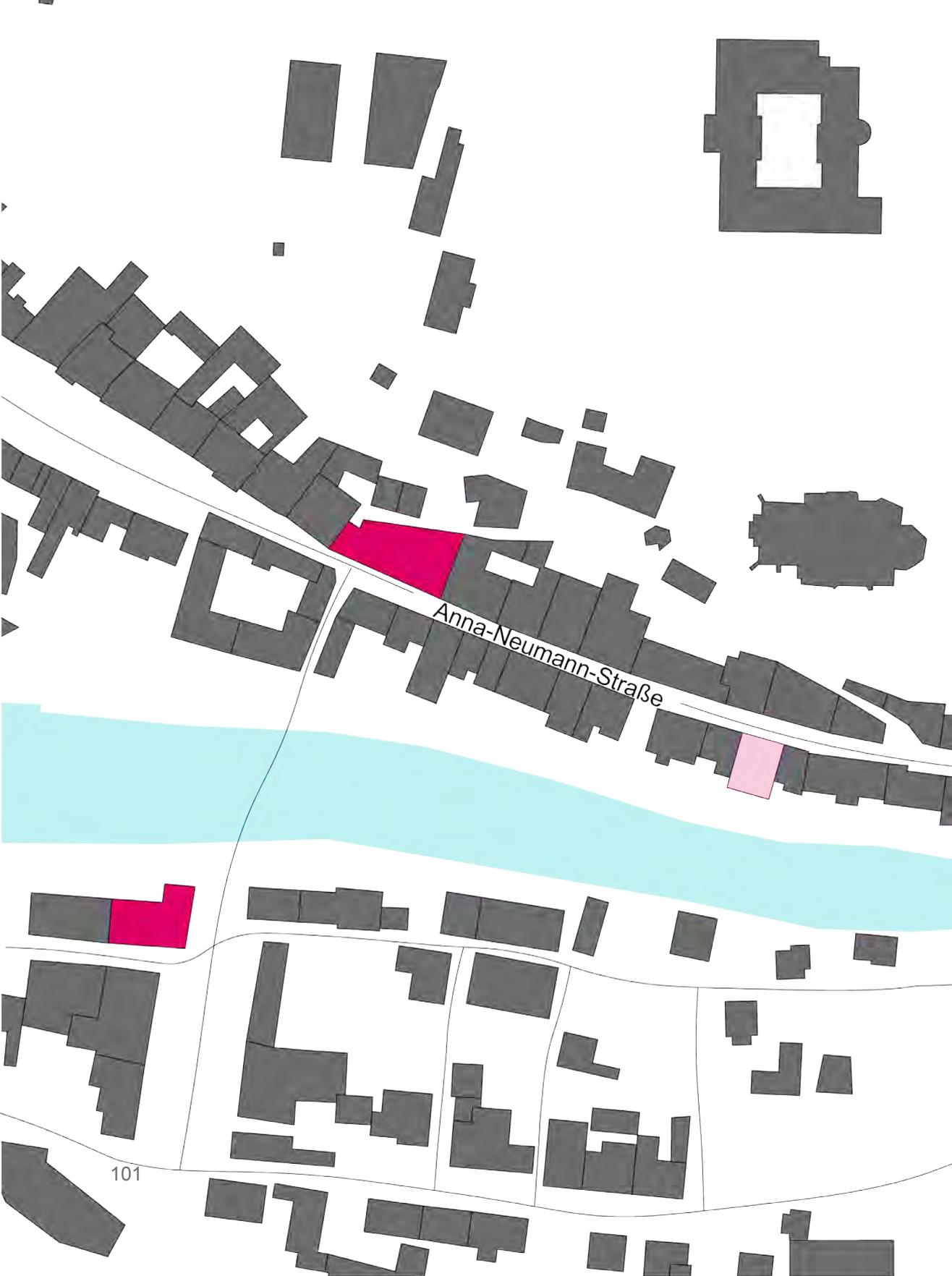


M 1|500





- 01 | Sankt Leonhardplatz 01
- 02 | Anna - Neumannstraße 30
- 03 | Liechtensteinstraße 08
- 04 | Liechtensteinstraße 07
- 05 | Anna - Neumannstraße 19



Anna-Neumann-Straße

101

## Anna - Neumannstraße 19

Beim letzten Gebäude handelt es sich um ein Bauwerk, welches an der einen Seite an die Anna-Neumannstraße anschließt und auf der gegenüberliegenden Seite an die Murpromenade.

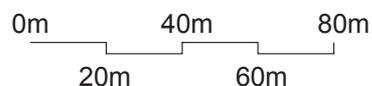
Wie schon bei dem zuvor erwähnten Gebäude in der Liechtensteinstraße, ist auch bei diesem Gebäude die unterschiedliche Anzahl an Geschossen zu finden. Während die Fassade entlang der Anna- Neumannstraße über drei Geschosse verfügt, sind auf der anderen Seite vier beziehungsweise theoretisch sogar fünf Geschosse zu finden.

Durch seine sehr zentrale Lage kann man das Bauwerk ideal in die Stadt miteinbeziehen. Um ein zu monotones Stadtbild zu verhindern wäre geplant einen Teil der bestehenden Decke auszusparen und den frei gewordenen Luftraum zur Bepflanzung heimischer Gewächse zu nutzen. Zusätzlich soll anstatt der durchgehenden Wände eine Galerie entstehen. Durch die neue Offenheit wird die Trennung zwischen Innen- und Außenraum gebrochen, was folglich die Idee für einen Yogaraum einleitete. Überdachte Bewegung und Entspannung im Einklang mit frischer Luft und Natur.

Zudem bietet es sich an den Keller für Pflanzenausstellungen zur Verfügung zu stellen, was einen Anreiz für diverse Generationen sein kann.

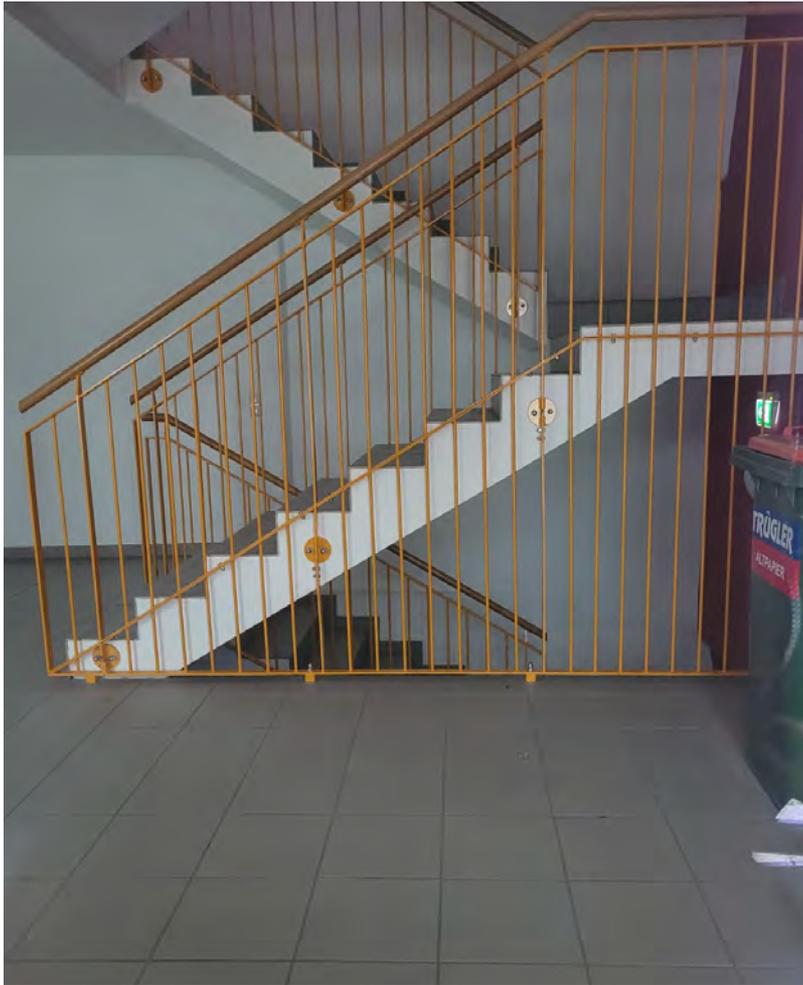
Die Flächen im Obergeschoß kann man nutzen, um fehlende Büroräume mit integrierter Küchenzeile anzumieten und im Dachgeschoß wäre noch Platz für eine Wohnung mit Balkon inmitten der Stadt und dennoch mit ländlicher Aussicht.

M 1|2000





*Abbildung 15: Außenansicht Anna-Neumannstraße 19, Oktober 2024*



*Abbildung 16: Innenfoto Stiegenhaus Anna-Neumannstraße 19, Oktober 2024*





Untergeschoss ~ 180m<sup>2</sup>

M 1|500







Erdgeschoss ~ 180m<sup>2</sup>

M 1|500







Obergeschoss ~ 180m<sup>2</sup>

M 1|500



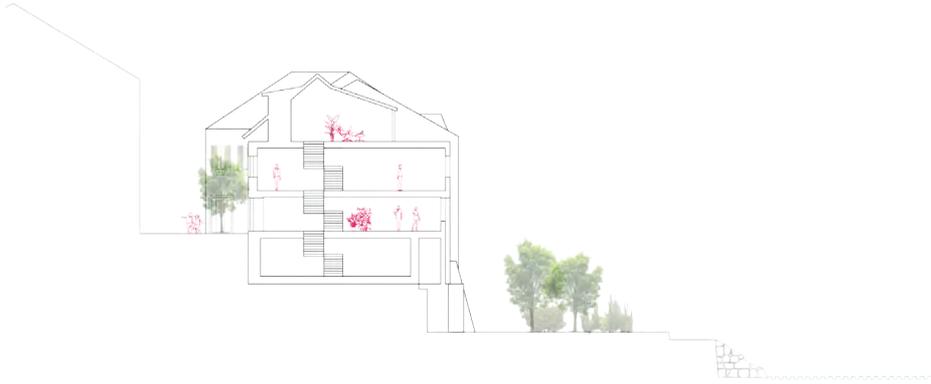


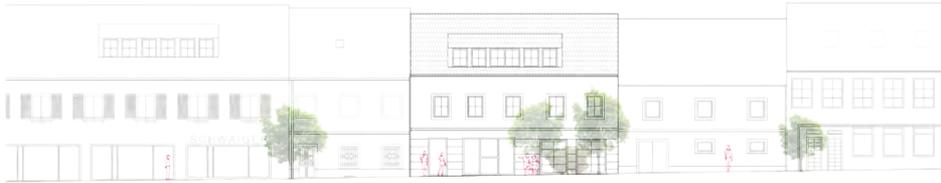


Dachgeschoss ~ 120m<sup>2</sup>

M 1|500



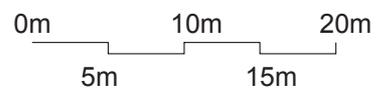




Schnitt - Ansicht



M 1|500









## Literaturverzeichnis

- Brunner, Walter: Murau, Geschichte der Stadtgemeinde – Von den Anfängen bis 1850 (2022), 22-27
- Gemeinde Murau: STADT und Region MURAU, o.J. <https://www.murau.gv.at/geschichte-murau.html> [Zugriff: 18.11.2024]
- Mayer, Inge: Überblick über die Kunstgeschichte der Stadt Murau – Baukunst, 1957, 83-92, [https://www.historischerverein-stmk.at/wp-content/uploads/Z\\_SB03\\_Inge-MAYER-%C3%9Cberblick-%C3%BCber-die-Kunstgeschichte-der-Stadt-Murau.pdf](https://www.historischerverein-stmk.at/wp-content/uploads/Z_SB03_Inge-MAYER-%C3%9Cberblick-%C3%BCber-die-Kunstgeschichte-der-Stadt-Murau.pdf) [Zugriff: 20.11.2024]
- Nobis, Emely: Historisches Murau, o.J., <https://xn--sterreichmagazin-lwb.de/murau/> [Zugriff: 18.11.2024]
- Paschek: Murpromenade in Murau, o.J., <https://www.baukultur-steiermark.at/projekte/murpromenade-in-murau/> [Zugriff: 18.11.2024]
- Pleterski, Friederun: Witwenküsse – Ein historischer Roman; Die Memoiren der Anna Neumann (2023), 27-47
- Tremel, Ferdinand: Murau als Handelsplatz in der frühen Neuzeit, (1957), 56-77 [https://www.historischerverein-stmk.at/wp-content/uploads/Z\\_SB03\\_Ferdinand-TREMEL-Murau-als-Handelsplatz-in-der-fr%C3%BChen-Neuzeit.pdf](https://www.historischerverein-stmk.at/wp-content/uploads/Z_SB03_Ferdinand-TREMEL-Murau-als-Handelsplatz-in-der-fr%C3%BChen-Neuzeit.pdf) [Zugriff: 17.11.2024]
- Wieland, Wolfgang: Murau, Geschichte der Stadtgemeinde – Die Zeit von 1850 bis 1998 (2022), 172–179
- Wieland, Wolfgang: Anna Neumann von Wasserleonburg. Die Herrin von Murau (1986)



## Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1 Joschi Täubler, Wikipedia.org, 7.03.2025  
(Eigene Bearbeitung: Fabienne Papst)
- Abbildung 2 Wolfgang Wieland, Murau in alten Ansichten, 15.11. 2024
- Abbildung 3 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 31.12.2024
- Abbildung 4 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 18.05.2024
- Abbildung 5 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 18.05.2024
- Abbildung 6 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 21.10.2024
- Abbildung 7 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 8 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 9 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 10 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 11 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 12 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 13 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 14 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 16.11.2024
- Abbildung 15 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 21.10.2024
- Abbildung 16 eigene Darstellung: Romana Luisa Kollau, 21.10.2024

Theoretische Ausarbeitung  
Case Studies  
Murau, Steiermark  
Gleisdorf, Steiermark



## Danksagung

Bedanken möchte ich mich auf diesem Weg noch einmal bei Herrn Architekt DI Jan Christian Heuser für die Zurverfügungstellung der Planunterlagen der Gebäude Florianiplatz 15-17.

Danke auch an alle Freundschaften, die in meiner Studienzeit entstanden sind. Besonders danken möchte ich mich dabei bei dir Romana: Danke für die gemeinsame Arbeit, die stundenlangen Gespräche und den Austausch in der gesamten Studienzeit.

Ich möchte mich auf diese Weise auch aus tiefsten Herzen bei meiner Familie bedanken. Hervorheben möchte ich dabei besonders euch: Mama, Papa, Oma und Opa. Danke für jegliche Unterstützung, für all den Stolz und die Liebe die ihr mir schenkt! Ich wäre nicht wo und wer ich bin, wenn es euch nicht gebe. Danke auch an meine Cousine für die Korrekturen und die Tipps.

Und last but not least: Danke an dich M. Danke, dass du auch an mich geglaubt hast, wenn ich es mal wieder nicht konnte. Danke, für all die Jahre an deiner Seite und für das Aushalten meiner unzähligen *metal breakdowns*. Du wirst immer der IT-Techniker meiner Wahl sein. ;-)



# Ortskernbelebung am Beispiel Gleisdorf

<b>Gleisdorf .....</b>	<b>7</b>
------------------------	----------

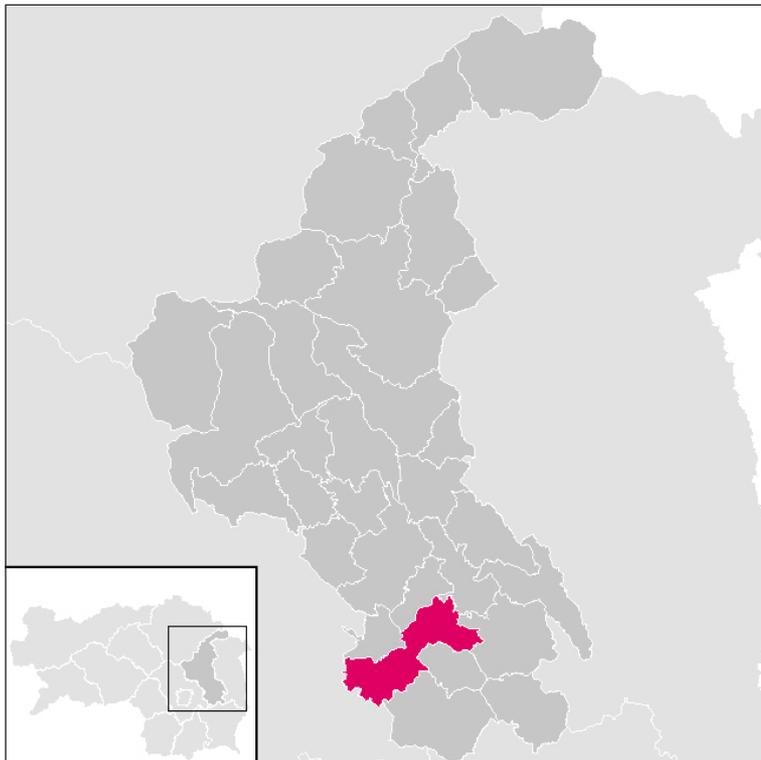
Die ‚Solarstadt Gleisdorf‘ befindet sich süd-östlich Österreichs im Bezirk Weiz und beherbergt mehr als 11.000 Einwohner\*innen. Wie gut ist die infrastrukturelle Lage? Welche Funktionen befinden sich im Ortskern und wie sieht es mit dem Leerstand im Zentrum aus?

<b>Ortskernbelebung am Beispiel Gleisdorf.....</b>	<b>20</b>
--	-----------

Der Ortskern muss durch neue Funktionen in bestehenden Bauwerken wieder belebt werden. Welche Nutzungen tragen zur Ortskernbelebung bei und welche Funktionen können für leerstehende Räumlichkeiten gefunden werden?

<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>125</b>
-----------------------------------	------------

<b>Abbildungsnachweis .....</b>	<b>128</b>
---------------------------------	------------



*Abbildung 1: Karte Bezirk Weiz, Gleisdorf in pink dargestellt*

# Gleisdorf

Die Stadt Gleisdorf, auch als das ‚Tor der Steiermark‘<sup>1</sup> bekannt, liegt im steirischen Bezirk Weiz und befindet sich süd-östlich in Österreich. Das Stadtgebiet ist rund 4,76km<sup>2</sup> groß, zählt man jedoch die seit 2015 dazugehörenden Gemeinden Ungerdorf, Labuch, Laßnitzthal und Nitscha dazu, beträgt die Fläche der Kleinregion 38,73km<sup>2</sup>.<sup>2</sup> Mit dem 1. Jänner 2024 waren 11.525 Einwohner\*innen gemeldet.<sup>3</sup>

## Geschichte

Durch die Lage zwischen den Flüssen Raab, Rabnitz und Laßnitz wurde Gleisdorf bereits sehr früh Ort einer römischen Siedlung, auch wenn erst am 17. September 1229 der Bestand des Kirchenortes urkundlich erwähnt wurde. 55 Jahre später wurde die Siedlung erstmalig ‚Markt‘ genannt. Mittelpunkt dieses Marktes war die Kirche des Heiligen Laurentius, die heutige Stadtpfarrkirche, mit einem Tabor herum.<sup>4</sup>

Seit der Neuzeit war der Markt Gleisdorf die Heimat unterschiedlicher Innungen und galt damit als Zentrum des lokalen Gewerbes. Nach einigen schwierigen Jahren sorgten die Gründung der Sparkasse im Jahr 1868 und der Bau der Eisenbahn 4 Jahre später für einen wirtschaftliche Aufschwung, sodass ein Rathaus errichtet werden konnte. Mit dem Beginn des Ersten Weltkrieges wurde der Aufschwung jedoch beendet.<sup>5</sup>

1920 wurde der Markt zur Stadt erhoben, sodass auch in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen die Einwohnerzahl, und damit auch die Zahl der Bauwerke, anstiegen. Nach dem Zweiten Weltkrieg folgte

---

<sup>1</sup> Vgl. Rosenberger (a) o.D.

<sup>2</sup> Vgl. Stadtgemeinde Gleisdorf (a) o.D.

<sup>3</sup> Vgl. Statistik Austria, AMS, Berechnungen 2025.

<sup>4</sup> Vgl. Rosenberger (a) o.D.

<sup>5</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 2: Luftaufnahme der Stadtgemeinde Gleisdorf, Steiermark*

der Anschluss an die Autobahn sowie die Ansiedlung großer Gewerbe- und Industriebetriebe.<sup>6</sup>

## **Architektur und Baukunst**

Wie alt der Ort tatsächlich ist, lässt sich bis heute kaum datieren. Die Fassaden nördlich des Hauptplatzes und jene am Florianiplatz lassen jedoch darauf schließen, dass sie ihren Ursprung bereits im Früh-Mittelalter haben. Die Häuserzeile setzt sich nordöstlich des Platzes fort und ähnelte einem einseitigen Straßendorf. Südwestlich bleibt der Platz bis heute locker bebaut. Das älteste Bauwerk der Stadtgemeinde Gleisdorf ist hier an der Adresse ‚Florianiplatz 15‘ zu finden. Die gotisierende Dachform sowie die Elemente und Verzierungen der Renaissance sind in der Stadt einzigartig und stehen unter Denkmalschutz.<sup>7</sup>

Eine weitere wichtige Achse ist die Bürgergasse. Der obere Bereich, an den Hauptplatz angrenzend und verlaufend in Richtung Westen, war bereits in Zeiten des Mittelalters doppelseitig und geschlossen verbaut. Im unteren Teil der Bürgergasse, in Richtung der ehemaligen Klosterkirche, heute als Marienkirche bekannt, entstand zur selben Zeit eine Siedlungsentwicklung. Die Kirche wurde von einem eigenen Friedhof umgeben. Zu welcher Zeit dieses Viertel genau entstanden ist, lässt sich nur durch die Gravur 1457 an der Kirchenglocke ableiten.<sup>8</sup>

Heute unterliegt der Stadtkern um die Hauptstraße, sowie das Gründerzeit- bzw. Villenviertel um die Kernstockgasse, dem Ortskernschutz. Dies bedeutet, dass trotz des ständigen Wandels in der Gesellschaft, Umwelt und Ökonomie, der Charakter des Stadtbildes erhalten bleiben muss. Die Baukörper in diesem Gebiet werden als wichtig hinsichtlich des

---

<sup>6</sup> Vgl. Rosenberger (a) o.D.

<sup>7</sup> Vgl. Axmann/Gartler/Werluschnig 1994.

<sup>8</sup> Vgl. ebda.

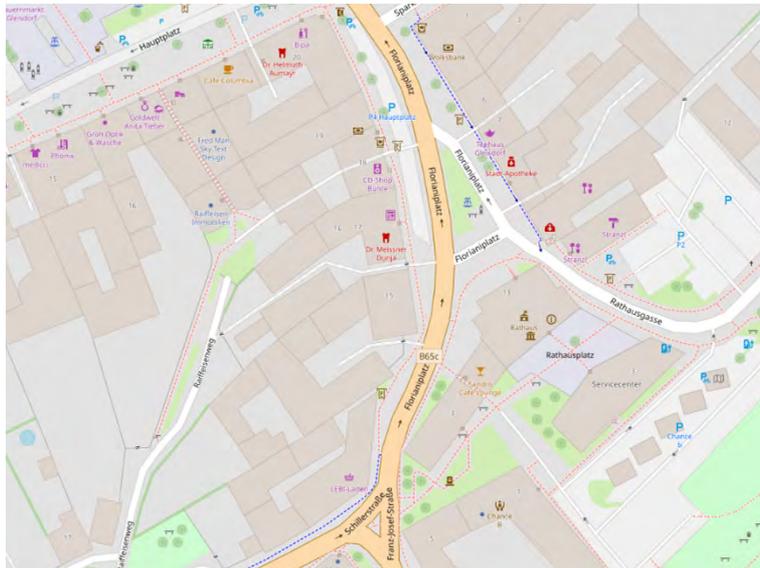


Abbildung 3: Karte Florianiplatz, Gleisdorf, Steiermark

Ortsbildes erachtet und sind damit zu erhalten.<sup>9</sup>

Die heutige Stadtgemeinde Gleisdorf hat sich aus einem landwirtschaftlichen Erscheinungsbild und immer wiederkehrenden Veränderungen, hin zu seinem heutigen Äußeren entwickelt. Die heutige Erscheinung überdauerte nur an einzelnen Orten mehr als zwei Jahrhunderte, was bedeutet, dass die restliche innerstädtische Baustruktur vor nicht allzu langer Zeit einheitlich errichtet wurde.<sup>10</sup>

Einige Teile des Zentrums unterliegen dem Ortsbildschutzkonzept der Stadtgemeinde. An Baukörpern, die in das Ortsbildschutzgebiet fallen, müssen beispielsweise Fassaden weitestgehend erhalten bleiben, Farbkonzepte müssen sowohl für das Gebäude als auch für die Nachbarbauwerke stimmig sein und der Rhythmus der Wandöffnungen sowie das Verhältnis zur Wandfläche muss an die bestehende Bebauung angeglichen werden oder darauf reagieren. Dies ist nur ein Auszug aus dem Katalog der Vorschriften, welche einzuhalten sind, um das Ortsbild aufrecht zu erhalten. Ähnlich wie beim Denkmalschutz gibt es auch hier Förderungen, wobei diese gemeindeabhängig sind und zuvor von einer/ einem Ortsbildschutz-Sachverständigen begutachtet und genehmigt werden müssen.<sup>11</sup>

## **Florianiplatz**

Der Florianiplatz liegt unweit des Hauptplatzes und der Stadtpfarrkirche und bildet besonders für Personen, welche aus der Richtung Feldbach auf der B65, ankommen, den ersten Eindruck der Innenstadt. Die B65 trifft südlich auf den Platz und verläuft an diesem vorbei. Den Beginn des Florianiplatzes markiert im Süden das Zusammentreffen der

---

<sup>9</sup> Vgl. Stadt Gleisdorf 2003.

<sup>10</sup> Vgl. ebda.

<sup>11</sup> Vgl. ebda.



*Abbildung 4: Florianiplatz, Gleisdorf, Steiermark, 10.03.2025*

Schillerstraße und der Franz-Josef-Straße. Von Osten stößt dann die Rathausgasse hinzu. Das Ende des Platzes wird von der Einmündung der Fritz-Huber-Gasse, und der Begegnungszone des Hauptplatzes verdeutlicht. Direkt am Florianiplatz befindet sich eine Bank, zwei weitere liegen am Ende des Platzes nebeneinander.

Das Amtshaus, heute Rathaus, wurde im Jahr 1894 während der Gründerzeit erbaut und repräsentiert mit seiner Hauptfassade seither den Florianiplatz. Das Bauwerk wurde im Stil des Historismus errichtet und sollte damit die Bedeutsamkeit der Bürger\*innen verdeutlichen.<sup>12</sup> Heute befindet sich im Souterrain des Rathauses das ‚MIR – Museum im Rathaus‘, welches jährlich zu unterschiedlichen Ausstellungen lädt.

Der Florianiplatz war im 19. Jahrhundert Austragungsort der Viehmärkte. Durch die hohe Anzahl an Tieren, oftmals waren es bis zu 1000 Stück, wurden sämtliche Zufahrtswege und Straßen versperrt. Dies führte dazu, dass die Viehmärkte an den Ortsrand verlagert wurden.<sup>13</sup> Auch heute finden hier, auf Grund der unterschiedlichen Höhen und des hohen Verkehrsaufkommens keine Märkte mehr statt.

Der Platz wird bis heute von Bürgerhäusern des 19. Jahrhunderts eingerahmt, welche oftmals Fassadenverzierungen aufweisen. Früher lebten Gewerbetreibende und Ackerbürger in diesen Häusern, welche in ihren Höfen Landwirtschaft oder auch ein Gewerbe betrieben.<sup>14</sup> Heute befinden sich in der Erdgeschosszone unterschiedliche Dienstleister\*innen wie Banken, Trafik, Apotheke oder Bäckerei. In den Obergeschossen befinden sich Büros, Wohnungen oder Leerstand.

Festzuhalten ist, dass der Florianiplatz derzeit kaum mehr als eine

---

<sup>12</sup> Vgl. Stadtgemeinde Gleisdorf (b) o.D.

<sup>13</sup> Vgl. der krusche 2023.

<sup>14</sup> Vgl. Stadtgemeinde Gleisdorf (b) o.D.

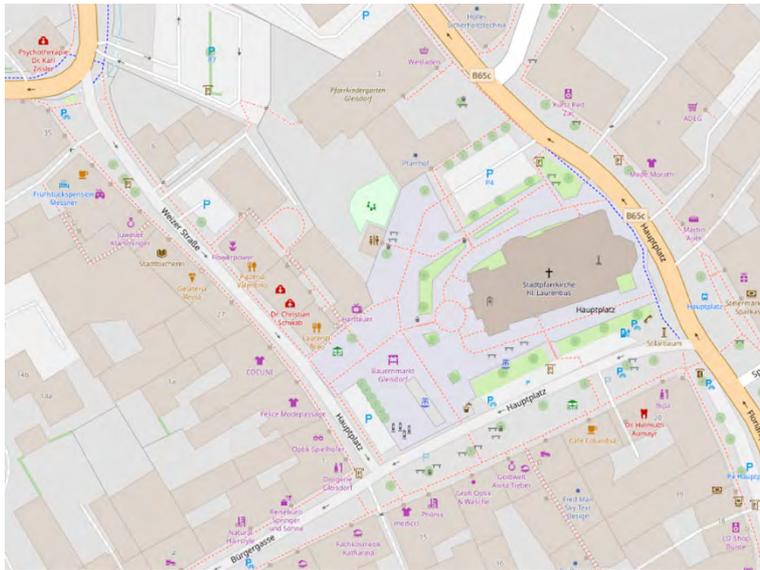


Abbildung 5: Karte Hauptplatz, Gleisdorf, Steiermark

Verkehrsfläche ist. Zwar sollte er durch eine kleine dreieckige Grünfläche, dem Brunnen, der Statue und einer Bank an einen Dorfplatz erinnern, das hohe Verkehrsaufkommen lädt jedoch nicht zum Verweilen ein.

Derzeit findet im Zuge des Umbaus des Einbahnringes auch ein Bürger\*innenbeteiligungsprozess statt, welcher den Florianiplatz miteinbezieht und umgestalten soll. Bei den ersten Planungsabenden gemeinsam mit Bürgermeister Christoph Stark, Politik, Land Steiermark, Architekten sowie Stadt- und Raumplanung wurden gemeinsam mit den Bürger\*innen Ideen gesammelt und entwickelt. Die ersten Entwürfe wurden nun präsentiert, um Feedback einzuholen und daran weiterzuarbeiten. Mit dem Umbau soll 2026 gestartet werden.<sup>15</sup>

## Hauptplatz

Der Hauptplatz ist bis heute der zentrale Mittelpunkt der Stadt Gleisdorf. Auf einer Erhöhung zwischen den beiden Gewässern ‚Gleisbach‘ und ‚Hofäckerbach‘ wurde die bis heute bestehende ‚Stadtpfarrkirche zum Hl. Laurentius‘ erbaut. Umschlossen von einer Mauer und einem Friedhof bot die Kirchen den Bewohner\*innen Schutz vor dem Krieg. Um diese Bebauung entwickelte sich der heutige Hauptplatz.<sup>16</sup>

Umschlossen wird der Platz von Baukörpern, welche zur Gründerzeit aufgestockt wurden und nun zweigeschossig sind. Mittig befindet sich die Mariensäule. Diese erinnert an den Türkenkrieg und wurde zur Zeit des NS-Regimes abgebaut und später am Rand wieder aufgestellt. Erst beim letzten Umbau im Jahr 2007 wurde sie wieder in der Mitte platziert. Ein weiteres Wahrzeichen der ‚Solarstadt‘ Gleisdorf ist der Solarbaum, der sich unmittelbar neben dem Hauptplatz befindet. Dieser wurde 1998 von Hartmut Skerbisch errichtet. Durch seine hohen Wiedererkennungswert

---

<sup>15</sup> Vgl. Chibici, 2025.

<sup>16</sup> Vgl. Vgl. Rosenberger (b) o.D.



*Abbildung 6: Hauptplatz, Gleisdorf, Steiermark, März 2025*

dient dieser oftmals als Treffpunkt.<sup>17</sup>

Seit dem vergangenen Jahrhundert ist der Hauptplatz auch immer wieder Austragungsort unterschiedlicher Märkte. Im Jahr 1975 fand erstmalig der Jahrmarkt, in Gleisdorf als ‚Tip-Kirtag‘ bekannt, statt. Seitdem, ausgenommen der COVID-19 Pandemie, wird dieser jährlich wiederholt. Seit 1990 gibt es auch den beliebten Bauernmarkt, welcher jeden Mittwoch und Samstag stattfindet.<sup>18</sup> Besonders am Samstag treffen sich hier die Menschen zum Einkaufen und Kommunizieren. Aber auch andere Märkte wie die ‚Auto-Novo‘ oder der Adventmarkt in der Weihnachtszeit finden hier statt.

Vor 1995 konnte man mit dem Auto rund um den Hauptplatz fahren, erst dann wurde eine Fußgängerzone eingeführt. Vor einigen Jahren wurde sie wieder zurückgenommen, da das Fahrverbot für die schwierige wirtschaftliche Lage, neben der Errichtung des Einkaufszentrums, verantwortlich gemacht wurde.<sup>19</sup> Heute sorgt eine Begegnungszone für Verkehrsberuhigung. Fahrradwege, Gehwege und Straßen verlaufen auf einer Ebene und werden durch unterschiedliche Beläge gekennzeichnet. Geh- und Radwege bestehen aus Pflastersteinen, der Bereich des motorisierten Individualverkehrs wurde teilweise asphaltiert.

Die derzeitige Gestaltung mit den Sitztreppen am ‚Kirchenriegel‘ und den Wasserspielen wird besonders in den Sommermonaten von Zwei- und Vierbeinern gerne genutzt. Zwar wird in der Bevölkerung immer wieder das fehlende Grün kritisiert, dennoch ist der Hauptplatz der Treffpunkt der Menschen. Bezüglich der Begrünung wäre aber eine Verbesserung anzudenken, da besonders in den Hochsommer-Monaten die Pflasterung für starke Hitze sorgt, sodass man hier nur kurz Zeit verbringen kann.

---

<sup>17</sup> Vgl. Rosenberger (b) o.D.

<sup>18</sup> Vgl. ebda.

<sup>19</sup> Vgl. ebda.



## **Ortskernbelebung am Beispiel Gleisdorf**



## Lage

Die ‚Solarstadt‘ Gleisdorf liegt in der Steiermark, Österreich, und befindet sich etwa 25 Kilometer östlich der Landeshauptstadt Graz. Gleisdorf gehört zum Bezirk Weiz und profitiert von einer guten Verkehrsanbindung. Besonders die Süd-Autobahn A2 und die ehemaligen Bundesstraßen B54 (Wechsel Straße), B64 (Rechberger Schnellstraße), B65 (Gleisdorfer Schnellstraße) und die B68 (Feldbacher Straße) beeinflussen die Stadt in ihrer Zuwanderung positiv.

Betrachtet man die geografische Lage genauer, lässt sich feststellen, dass der Ort im Übergangsbereich zwischen dem oststeirischen Hügelland und dem Grazer Becken befindet. Die Umgebung ist bekannt für die ausgeprägte Landwirtschaft, besonders durch Obst- und Weinbau. Da die Raab, ein Nebenfluss der Donau, durch Gleisdorf fließt, prägen die Landschaft sanfte Hügel und fruchtbare Böden.

Aber auch einige Industrien haben sich aufgrund der guten Verkehrslage hier angesiedelt, sodass einige Arbeitsplätze geschaffen werden konnten. Durch die direkte Bahnanbindung und den beiden Autobahnanschlüssen ‚Gleisdorf Süd‘ und ‚Gleisdorf West‘ ist die Stadt ein wichtiger Knotenpunkt im steirischen Verkehrsnetz. Besonders die Nähe zur Landeshauptstadt Graz macht Gleisdorf zu einem teuren, aber attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort im Osten der Steiermark.



Raab





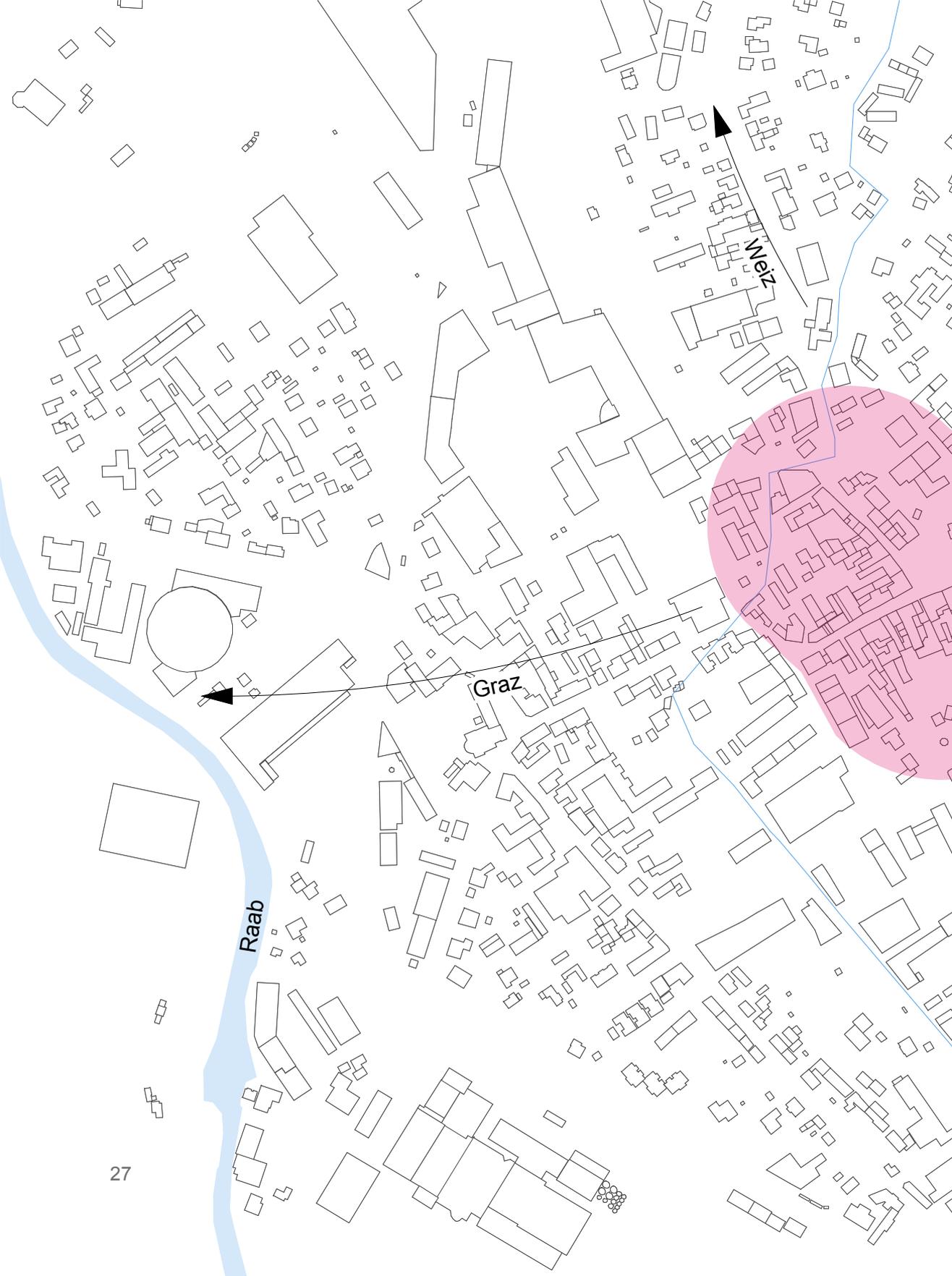
## Ortskernanalyse

Für die Analyse des Ortskerns von Gleisdorf wurde eine Funktionskarte erstellt, um einen detaillierten Überblick über die räumliche Struktur und Nutzung der Stadt zu erhalten. Dabei zeigt sich deutlich, dass sich die Innenstadt aus unterschiedlichen Handelsbetrieben oder Dienstleistungseinrichtungen zusammensetzt. Wohnraum findet man hier nur in Obergeschossen, Wohnbauten oder, unweit des Zentrums entfernt, in Einfamilienhäusern. Es herrscht jedoch ein hohes Potential Leerstände in der Innenstadt in leistbaren Wohnraum umzuwandeln.

Die Innenstadt steht zudem heute auch stark unter Druck. Unweit vom Hauptplatz entfernt befindet sich das GEZ (Gleisdorfer Einkaufszentrum) in der Ludwig-Binder-Straße. Einige Geschäfte, welche sich früher rund um den Hauptplatz befanden, haben nun ihren Standort in das Einkaufszentrum verlegt, da es sich an einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt befindet und eine hohe Anzahl an Parkplätzen sowie eine Tiefgarage vorhanden ist.

Wichtige Frequenzbringer wie diverse Bildungseinrichtungen befinden sich im Stadtgebiet verteilt. Im Norden und Nord-Osten befinden sich die Volks- sowie Neue Mittelschulen, eine Sonderschule und das Bundesoberstufen(real)gymnasium. Einer der drei Kindergärten befindet sich ebenfalls hier. Ein weiterer Kindergarten liegt direkt im Zentrum. Auch das Seniorenheim befindet sich nicht weit vom Hauptplatz entfernt und ermöglicht den Bewohner\*innen einen kurzen Ausflug ins Zentrum.

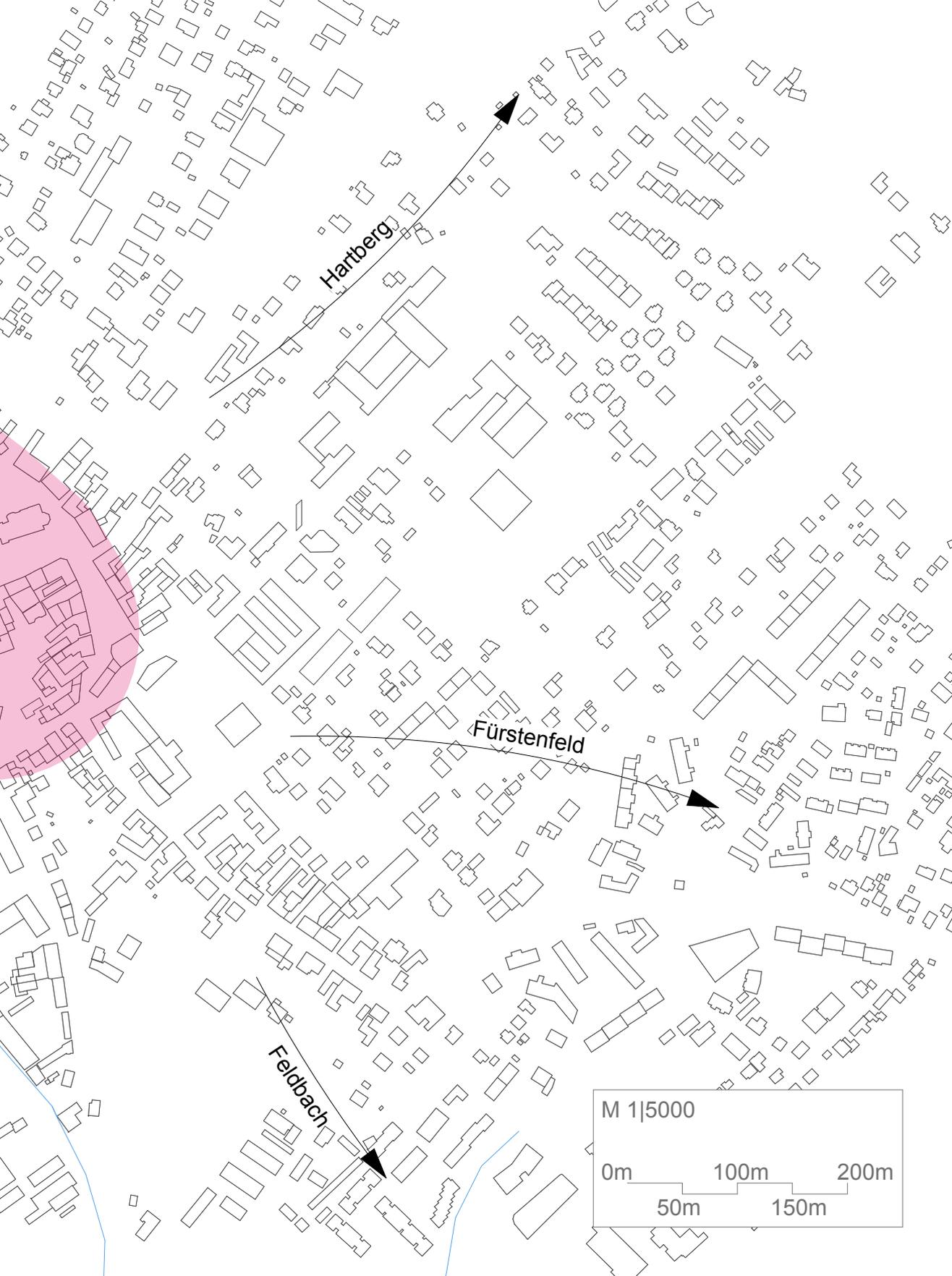
Etwas außerhalb des Stadtkerns, aber immer noch im Ortsgebiet, siedeln sich auch einige größere Industriebetriebe an, welche für viele Arbeitsplätze sorgen. Dies wirkt sich positiv auf den Zuzug aus. In Kombination mit einem attraktiven Zentrum und leistbarem Wohnraum, könnte Gleisdorf auch in Zukunft weiter wachsen und den Bewohner\*innen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität bieten.



Raab

Graz

Weiz

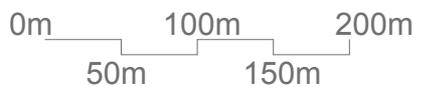


Hanberg

Fürstenfeld

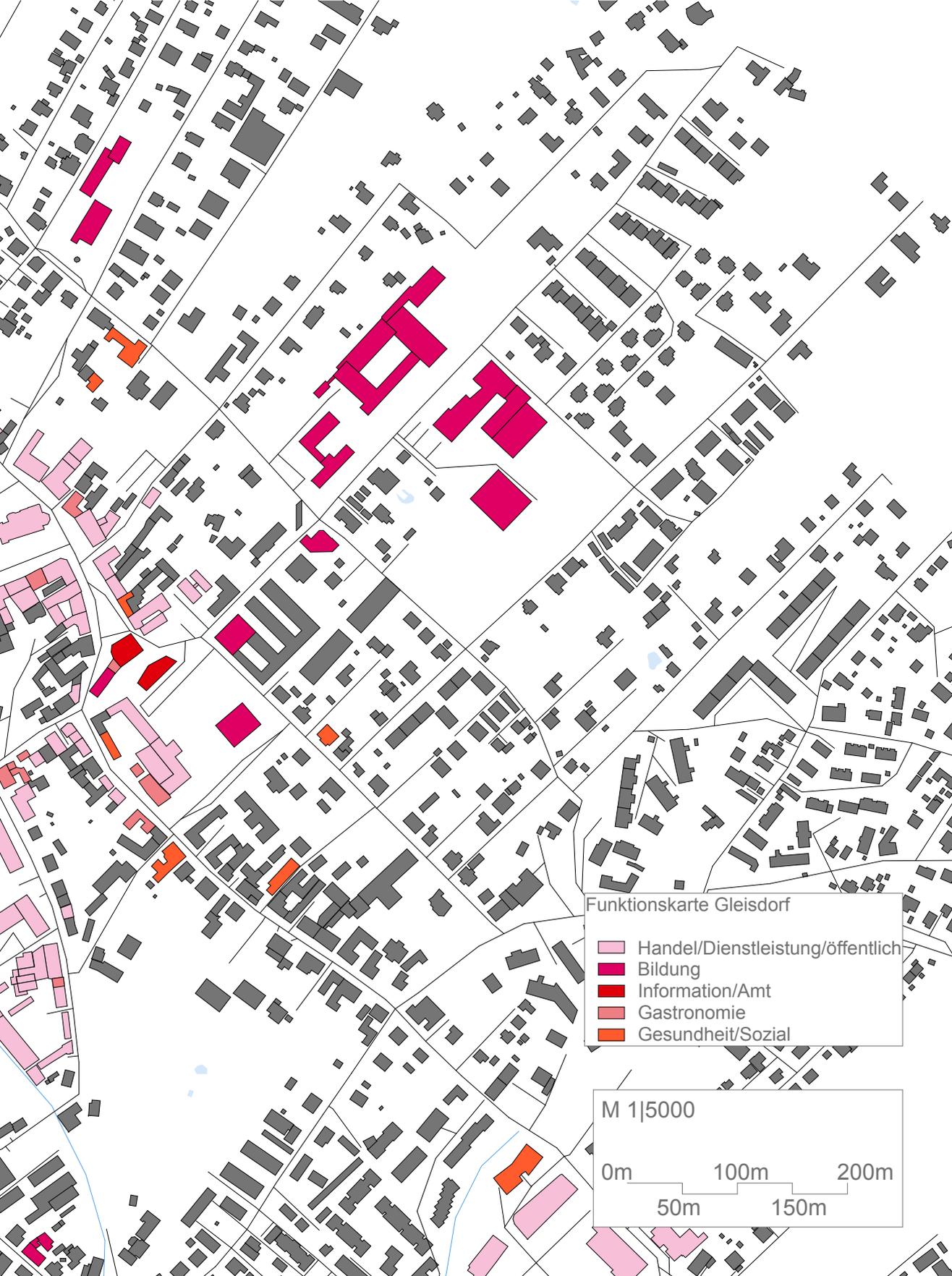
Feldbach

M 1|5000





Raab



Funktionskarte Gleisdorf

- Handel/Dienstleistung/öffentlich
- Bildung
- Information/Amt
- Gastronomie
- Gesundheit/Sozial

M 1|5000

0m 50m 100m 150m 200m



## Mobilitätsanalyse

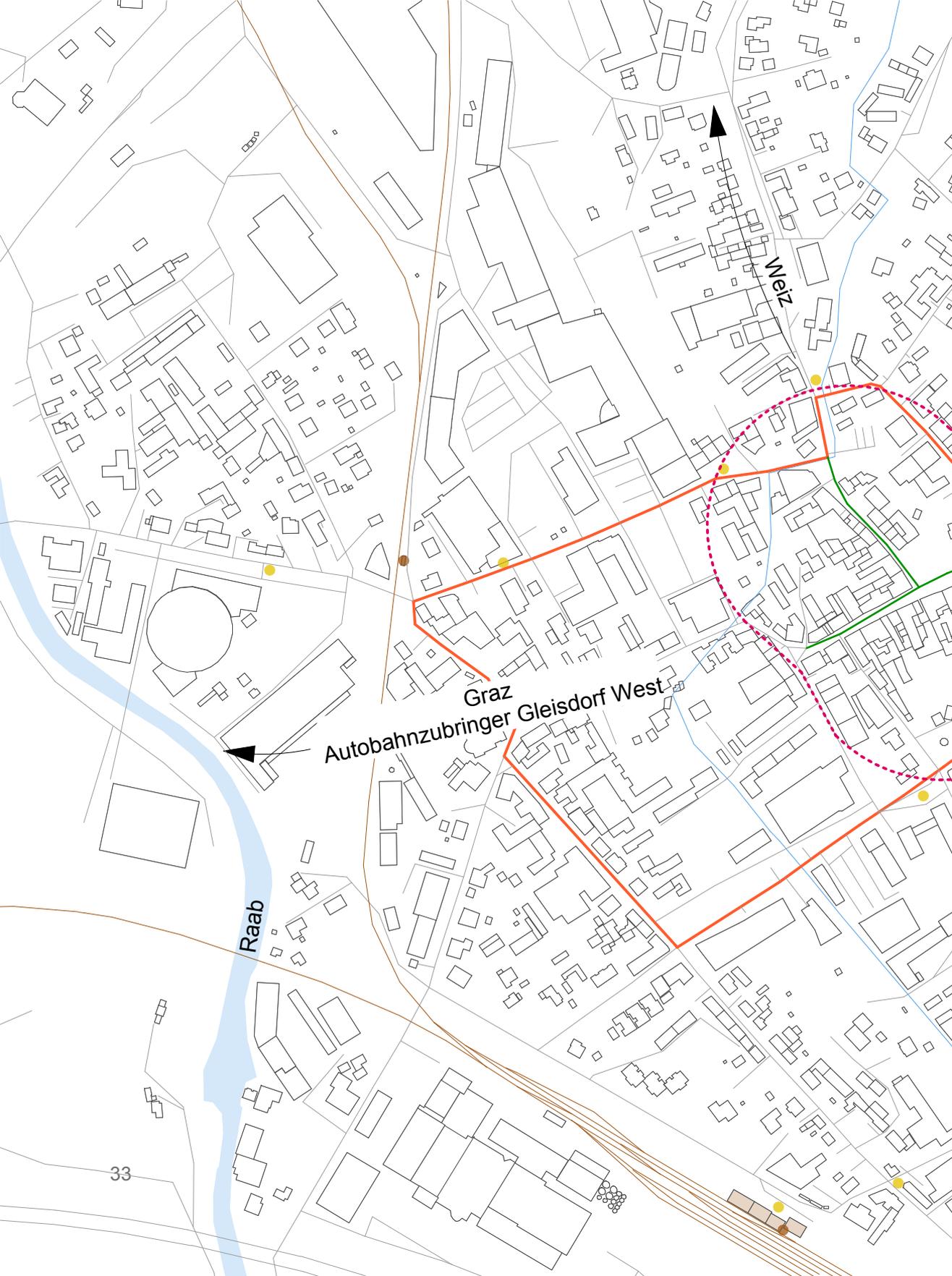
Die infrastrukturelle Anbindung an das Verkehrsnetz macht Gleisdorf attraktiv für Bewohner\*innen. Wie bereits erwähnt sorgen die beiden Autobahnzubringer, sowie die ehemaligen Bundesstraßen B54, B65, B66 und B68 für Zuwanderung. Aber auch das Verkehrsnetz der öffentlichen Verkehrsmittel ist in Gleisdorf gut ausgebaut. Der Bahnhof sowie die Haltestelle Westbahnhof und der Busbahnhof verbinden Gleisdorf in sämtliche Richtungen.

Die beiden Straßen, Bürgergasse und Weizerstraße, rund um den Hauptplatz wurden zu einer Begegnungszone ausgebildet. Die 20 km/h-Beschränkung sowie die Gleichberechtigung sämtlicher Verkehrsteilnehmer\*innen wird erfahrungsgemäß meist eingehalten. Dennoch sind Straßen, Geh- und Radwege separat gekennzeichnet.

Um das Zentrum Gleisdorfs befindet sich ein Einbahnring, welcher derzeit umgestaltet wird. Der Fokus der Stadt liegt darauf, das Verkehrssystem für sämtliche Verkehrsteilnehmer\*innen sicher und angenehm auszubauen und zu gestalten. Das neue Verkehrskonzept sieht neue Radwege, sichere Übergänge und damit einhergehend eine Einspurigkeit vor. Dadurch soll eine höhere Lebensqualität für Bewohner\*innen entstehen, da der Verkehr in den letzten Jahren enorm angestiegen ist. Laut einer Messung nutzen rund 33% die Gleisdorfer Straße nur für den Durchzugsverkehr. Zusammen mit dem Land Steiermark sowie einigen Expert\*innen wurde ein neues Verkehrskonzept entwickelt, welches bereits seit dem Sommer 2021 umgesetzt wird.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Vgl. Stadtgemeinde Gleisdorf (c) o.D.



Raab

Graz

Autobahnzubringer Gleisdorf West

Meiz

33



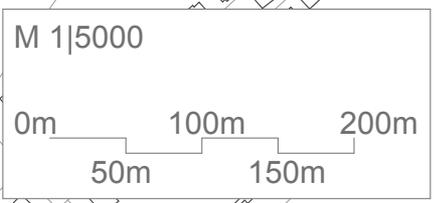
Hanberg

Fürstenfeld

Autobahnzubringer  
Feldbach  
Gleisdorf Süd

Mobilitätskarte Gleisdorf

- Gleisdorfer Ring
- Begegnungszone
- Bushaltestellen
- Bahnhof
- Bahngleise



## Leerstand

Das Problem des Leerstandes im Ortskern betrifft auch Gleisdorf. Zwar herrscht auf Grund der guten infrastrukturellen Lage ein Zuzug, das Zentrum rund um den Hauptplatz leert sich dennoch. Um einen tatsächlichen Überblick zu haben, wurde vorerst die Leerstandsquote berechnet. Hierfür wurde jener Bereich gewählt, welcher als ursprünglicher Ortskern gilt und sich innerhalb der pinken Markierung (siehe nächste Doppelseite) befindet. Die leerstehenden Erdgeschossflächen wurden hier rosa markiert. Die Brutto-Gesamtfläche beträgt rund 36.375m<sup>2</sup>, die Brutto-Geschossfläche des Leerstandes im Erdgeschoß liegt bei etwa 5.814m<sup>2</sup>.

$$\text{Leerstandsquote in \%} = (5.814/36.375)*100 = 15,98\%$$

Hieraus lässt sich ziehen, dass mehr als 1/6 der Fläche innerhalb der Kernzone leer steht. Auf der Karte erkennt man, dass einige kleinere Flächen, ehemalige Geschäftsflächen, betroffen sind. Ein Großteil des Leerstandes entsteht jedoch durch Gebäudekomplexe, welche sich nord-westlich und süd-östlich befinden. Dies bestätigt auch, wie bereits in der theoretischen Aufarbeitung erwähnt, dass Leerstand ansteckend ist.

Ausschlaggebend für die steigende Leerstandsquote im Ortskern sind unterschiedliche Faktoren. Zum einen spielt das Einkaufszentrum GEZ sowie die Siedlungsentwicklung rund um die Autobahnanbindungen eine große Rolle. Das GEZ befindet sich rund 5 Gehminuten vom Hauptplatz entfernt, sodass sich das Zentrum mittlerweile hierhin verlagert hat. Ein weiterer Grund sind enorm hohe Miet- und Kaufpreise von Wohn- und Geschäftsflächen. Bei einigen spielt ebenfalls die Spekulation auf höhere Gewinne mit. Um dem entgegenzuwirken, hat die Stadtgemeinde Gleisdorf im vergangenen Jahr eine Leerstandsabgabe eingeführt. Diese

bezieht sich zwar nur auf leerstehende Wohnflächen, ist jedoch ein wichtiger Schritt um dem Leerstand entgegenzuwirken. Sie beträgt im Gemeindegebiet jährlich 10,00€/m<sup>2</sup>. Würde diese Zahlung ebenfalls auf Büro-, Geschäfts- oder andere Gewerbeflächen angewendet werden, könnte die Spekulation verringert oder gar komplett beseitigt werden.

Weiters wichtig wären leistbare Mietpreise. Im Jahr 2024 lag der durchschnittliche Mietpreis pro m<sup>2</sup> bei 11,85€. Dieser Wert basiert auf der Analyse sämtlicher Immobilienportale und liegt somit über dem steiermärkischen Durchschnitt von 8,90€/m<sup>2</sup>.<sup>21</sup> Wie bereits in der theoretischen Ausarbeitung erwähnt, leiden besonders Alleinstehende, junge Erwachsene, Alleinerziehende oder auch Pensionist\*innen stark unter den hohen Preisen, sodass sie sich Wohnraum im Ortskern oftmals nicht mehr leisten können und an Randgebiete ziehen. Geförderte Mieten oder spezielle Programme durch Verein wie beispielsweise jener des Ledigenheims in München, können Wohnraum zu erschwinglichen Preisen ermöglichen und Betroffene wieder in die Ortskerne zurückholen.

Neben der Schaffung erschwinglicher Mietpreise muss der Ortskern nun auch attraktiver gestaltet werden. Man muss Funktionen finden, welche sich in leerstehende Bestandsgebäude einfügen lassen. Hier spielen die Eigenschaften der freien Räume eine ausschlaggebende Rolle. Möglicherweise bietet das Gebäude des ehemaligen Drogeriemarktes Platz für etwas neues. Eine alte Lagerhalle kann durch hohe Raumhöhen und großen Flächen auch etwas Anderes sein als nur eine Halle. Dies gilt es nun zu beachten um den Ortskern der Stadtgemeinde Gleisdorf wieder lebenswert und attraktiv zu gestalten.

---

<sup>21</sup> Vgl. wohnungsboerse.net 2024.



Ludwig-Binder Straße

Weiser Straße

Bürgergasse

37



B5 Gleisdorfer Straße

Leerstandskarte Gleisdorf Kernzone  
Leerstand im EG

M 1|2000  
0m 50m 100m 150m 200m



Ludwig-Binder Straße

Weizer Straße

Bürgergasse

5

4

3

2

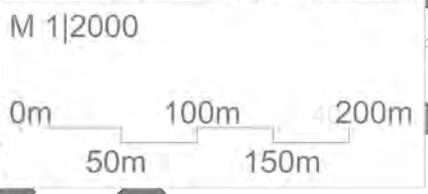


B&S Gleisdorfer Straße

1



Revitalisierung Gleisdorf Kernzone  
revitalisierte Gebäude





01 | Florianiplatz 15-17

02 | Bürgergasse 03

03 | Weizer Straße 27

04 | Weizer Straße 04

05 | Ludwig-Binder-Straße 01



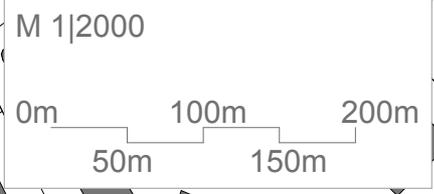
Ludwig-Binder Straße

Wäzzer Straße

Bingergasse

B&S Gleisdorfer Straße

Florianiplatz 15-17, 8200 Gleisdorf  
● Lageplan



3

## Florianiplatz 15-17

Die drei Gebäude Florianiplatz 15 bis 17 bilden einen markanten Punkt im süd-osten der Innenstadt. Schräg gegenüber des Radhauses befindet sich das ehemalige ‚Gasthaus Hirzer‘, welches die Adresse ‚Florianiplatz 15‘ hat und bereits seit mehreren Jahrzehnten leer steht. Das Gebäude aus dem 18. Jahrhundert wurde 1939 auf Grund der besonderen Fassade unter Denkmalschutz gestellt. Rechts daneben befindet sich das Gebäude ‚Florianiplatz 17‘, in welchem sich früher eine Trafik, Zahnärzte und Wohnungen befanden. Heute befindet sich lediglich die Trafik und eine Bäckerei im Erdgeschoss. Die Obergeschosse stehen leer. Zwischen den Hausnummern 15 und 17 gelangt man über eine schmale Zufahrt zu einer großen Lagerhalle, welche die Hausnummer 16 trägt. Der dazugehörige Innenhof wird auf Grund des Leerstandes der umliegenden Gebäude nicht genutzt und ist von der Gleisdorfer Straße aus durch ein Zufahrtstor verschlossen.

Alle drei Bauten befinden sich im Privatbesitz ein und derselben Person. Immer wieder gab es Erzählungen, dass es Interessent\*innen für die Bauwerke gibt, welche diese Revitalisieren oder auch die nicht geschützten Teile abbrechen und durch Neubauten ersetzen wollen. Immer wieder sprach man von Hotel-, Büro- oder Wohnbauten in zentraler Lage - bis heute ist jedoch noch nichts Neues entstanden.

Als Inspiration für die Revitalisierung des Bauwerks ‚Florianiplatz 15‘ dient das Ledigenheim in München. Im Erdgeschoss befindet sich, in den ehemaligen Gasthaus-Räumlichkeiten wieder ein Gastronomiebetrieb, welcher im Idealfall von einem Verein betrieben wird. Die Einnahmen daraus sollen die günstigen Mieten im Obergeschoss mitfinanzieren und ermöglichen. Weiters befindet sich ein Speisesaal, eine Küche sowie Lager- und Kühlräume, Sanitäreinrichtungen und ein Gemeinschaftsraum für die Bewohner\*innen im Erdgeschoss.



*Abbildung 7: Ansicht Florianiplatz 15 und 17 von Gleisdorfer Straße, 10.03.2025*

Darüber befinden sich sieben Einzelzimmer, welche mit einem Bett, einem Tisch und zwei Sesseln, einem bereits im Bestand vorhandenen Waschbecken und einem Kleiderschrank ausgestattet werden. Diese können zu niedrigen Preisen bezogen werden. Die Verpflegung findet über den Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss statt. Eine kleine Teeküche sowie eine Terrasse und gemeinschaftliche Sanitäreinrichtungen befinden sich ebenfalls im Obergeschoss. Es wurde barrierefrei ausgestattet und kann durch einen Lift im Innenhof erreicht werden. Allen sieben Zimmern wird je ein Kellerersatzraum zugeordnet.

Der Innenhof wird begrünt und mit neuen Sitz- und Liegeelemente ausgestattet. Die Hochbeete können sowohl von den Bewohner\*innen und dem Gastronomiebetrieb gepflegt und genutzt werden.

Im Gebäude daneben, dem ‚Florianiplatz 17‘, wurde auf allen oberen Etagen günstiger, bestenfalls geförderter Wohnraum geschaffen. Durch geringe Adaptionsmaßnahmen entstehen hier unterschiedliche Wohnungen, welche zwischen ein-, zwei und drei-Zimmern in der Größe variieren. Hier befindet sich auch eine Waschküche, welche auch von den Bewohner\*innen des Nebengebäudes verwendet werden kann. Auch Kellerersatzräume und eine Fahrradgarage findet man hier wieder.

In der ehemaligen Lagerhalle mit der Adresse ‚Florianiplatz 16‘ entsteht eine gemeinschaftliche Werkstatt. Hier können sich sowohl die Bewohner\*innen, als auch andere Anrainer\*innen kreativ ausleben. Durch das gemeinsame Arbeiten soll der Zusammenhalt und die Gemeinschaft gestärkt und neue Begegnungen geschaffen werden.

Der Innenhof wird geöffnet und kann nun auch zum durchqueren genutzt werden. Kinder können hier ungestört spielen, Jung und Alt können miteinander Plaudern und die Gemeinschaft kann durch ein neues Miteinander positiv beeinflusst werden.



*Abbildung 8: Innenhof Florianiplatz 16 und 17, 10.03.2025*

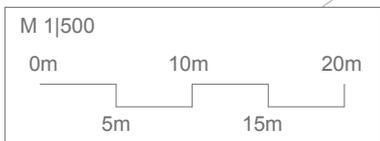


*Abbildung 9: Innenhof Florianiplatz 16 und 17, 05.02.2025*

Erdgeschoß



1. Obergeschoß

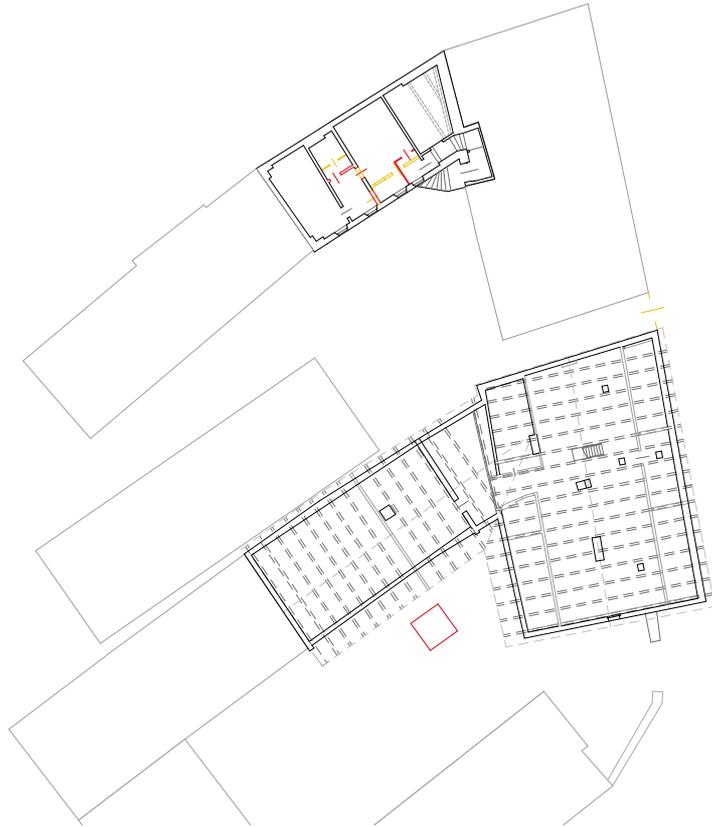


Bestand

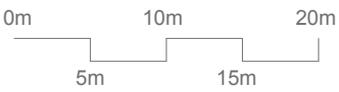
Abbruch

Neubau

Dachgeschoß



M 1|500

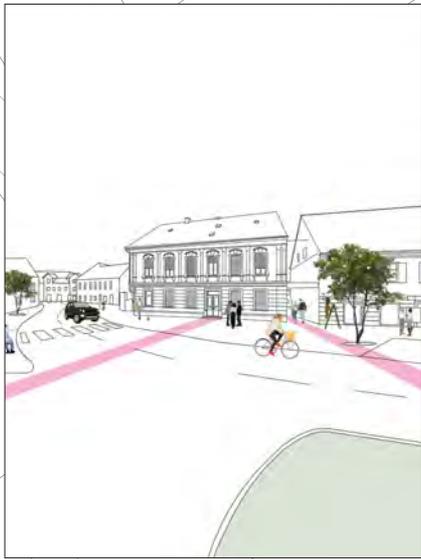


Bestand

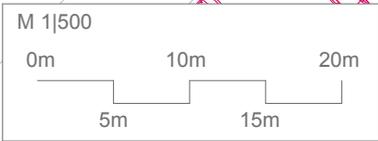
Abbruch

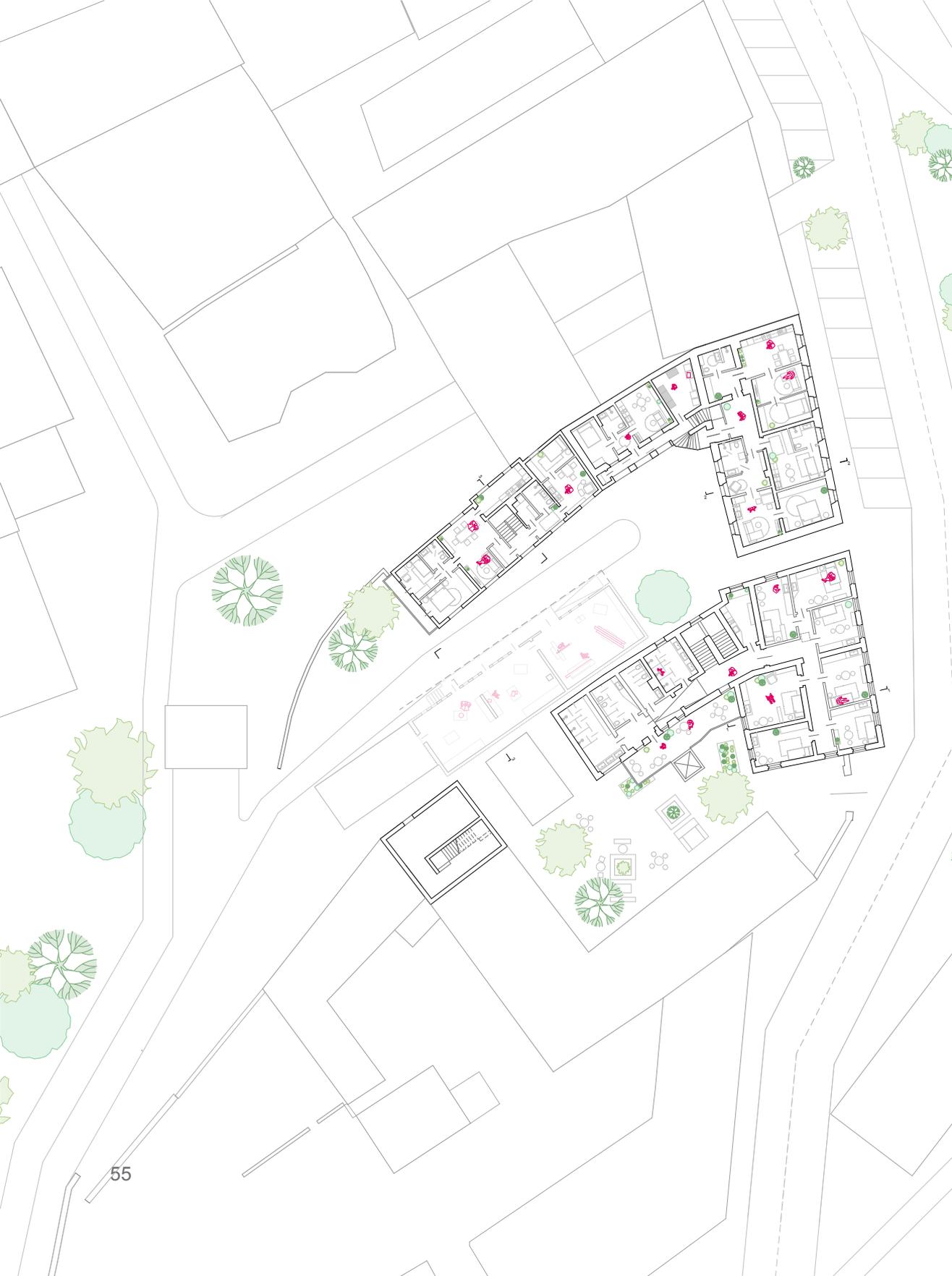
Neubau





Florianiplatz 15-17, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Erdgeschoss  
~ 650m<sup>2</sup> (derzeit leerstehend)

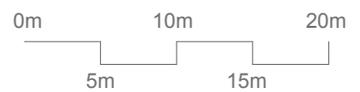


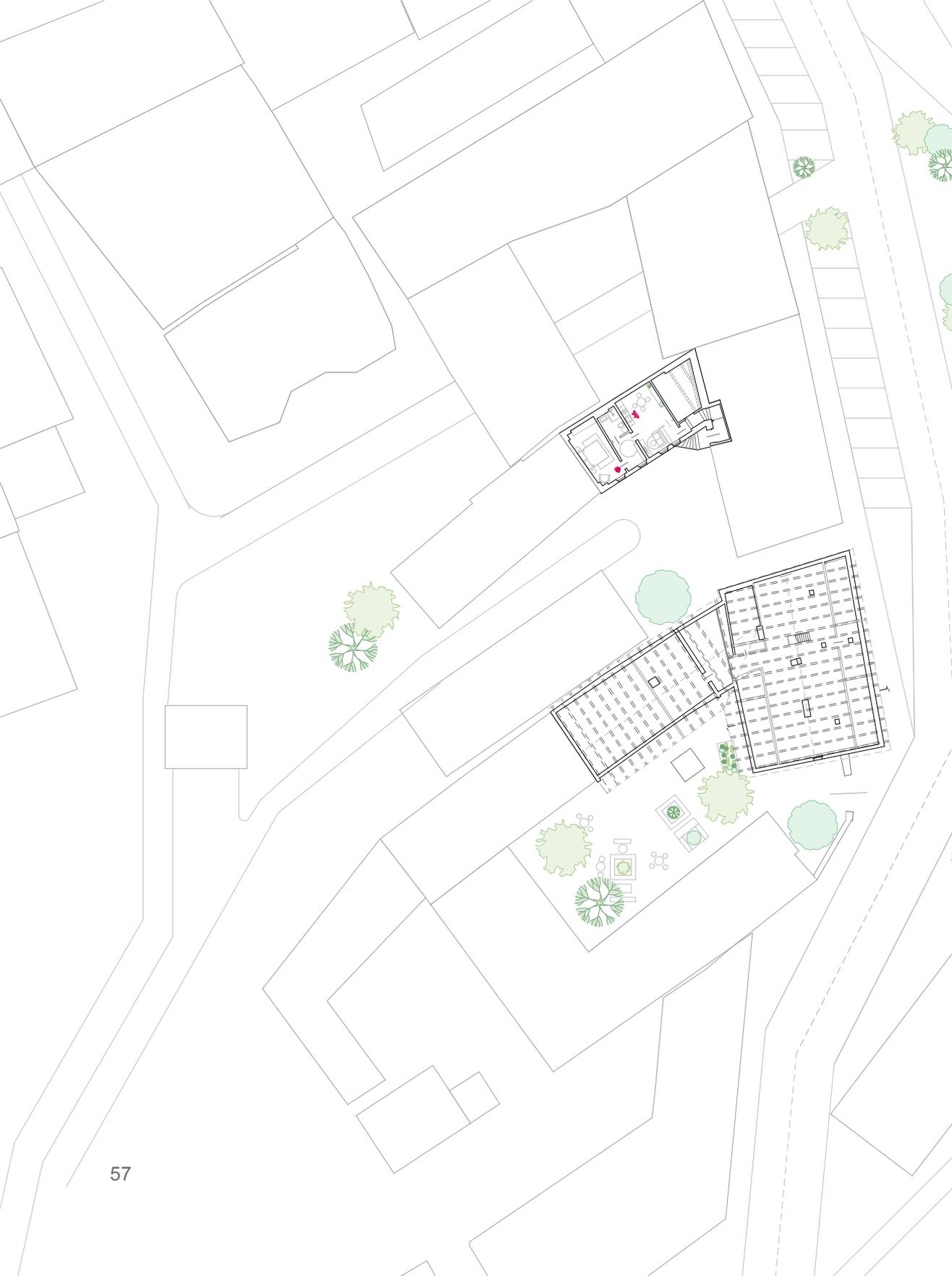




Florianiplatz 15-17, 8200 Gleisdorf  
Grundriss 1. Obergeschoss  
~ 720m<sup>2</sup> (derzeit leerstehend)

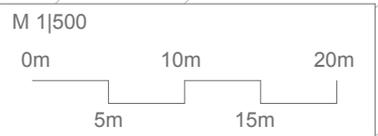
M 1|500

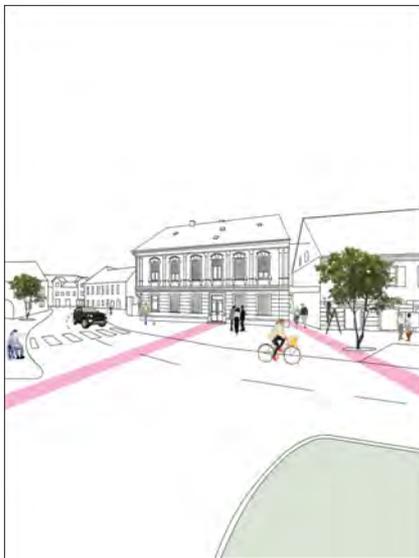
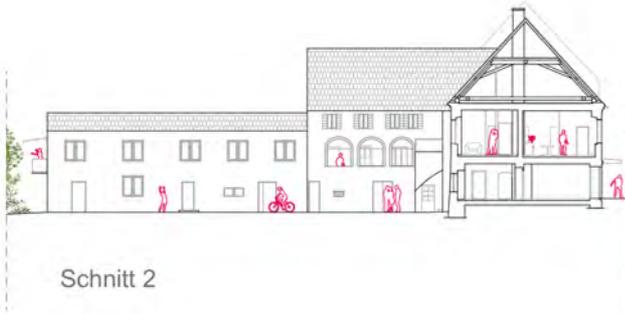


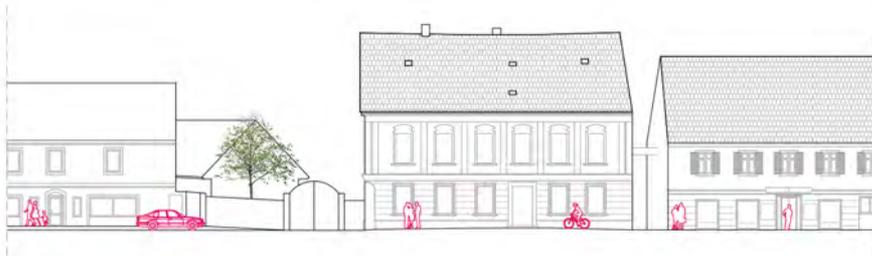




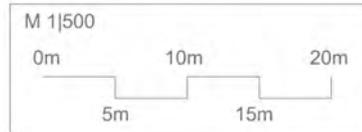
Florianiplatz 15-17, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Dachgeschoss  
~ 364m<sup>2</sup> (derzeit leerstehend)







Florianiplatz 15-17, 8200 Gleisdorf  
Schnitt - Ansicht





01 | Florianiplatz 15-17

02 | Bürgergasse 03

03 | Weizer Straße 27

04 | Weizer Straße 04

05 | Ludwig-Binder-Straße 01



Ludwig-Binder Straße

Wäzzer Straße

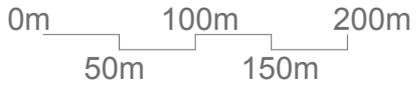
B&S Gleisdorfer Straße

Bürgergasse

Bürgergasse 03, 8200 Gleisdorf

● Lageplan

M 1|2000



3

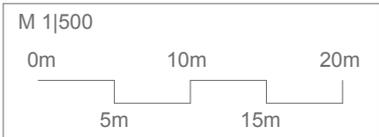
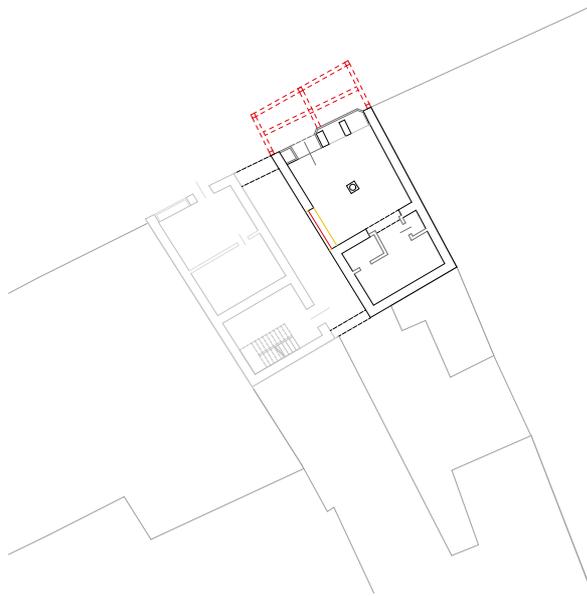
## 02 | Bürgergasse 03

Das Gebäude ‚Bürgergasse 3‘ befindet sich süd-östlich des Hauptplatz und wurde seit Jahren nicht verändert. Das Gebäude besteht aus drei Geschossen, wovon eines davon ein Dachboden ist. Das Erdgeschoss besteht aus 2 Geschäftsflächen sowie einer Durchfahrt in den dazugehörigen Innenhof. Die Nutzfläche im Erdgeschoss beträgt etwa 100m<sup>2</sup>, die Raumhöhe liegt bei 2,80m. Eine dieser beiden Geschäftsflächen, wechselte in den vergangenen Jahren immer wieder die Mieter\*innen. Von einem Atelier bis hin zu einem Modegeschäft haben sich auf den 55m<sup>2</sup> bereits unterschiedliche Nutzungen eingefunden. Im Obergeschoss befindet sich eine 145m<sup>2</sup> große Wohnung, welche durch einen Treppenaufgang im Innenhof erschlossen wird. Diese ist derzeit bewohnt.

Durch die zentrale Lage und die unmittelbare Nähe zum Hauptplatz wurde das Gebäude der ‚Bürgergasse 3‘ mit in das Belebungskonzept aufgenommen. Die großen Schaufenster bringen das Tageslicht bis tief in das Innere des Raumes. Durch die freie Grundrissgestaltung, die vorhandene Sanitäranlage sowie der Lagerraum bieten Platz für unterschiedliche Einrichtungen.

Hier hat sich nun ein Repair-Café eingefunden, welches die Möglichkeit bietet, gemeinsam kaputte Gegenstände zu reparieren, anstatt sie wegzuworfen. Egal ob Toaster, Bügeleisen oder Fahrrad – bei einem gemeinsamen Café können sich die Bürger\*innen gegenseitig helfen und sich austauschen.

Erdgeschoß



Bestand

Abbruch

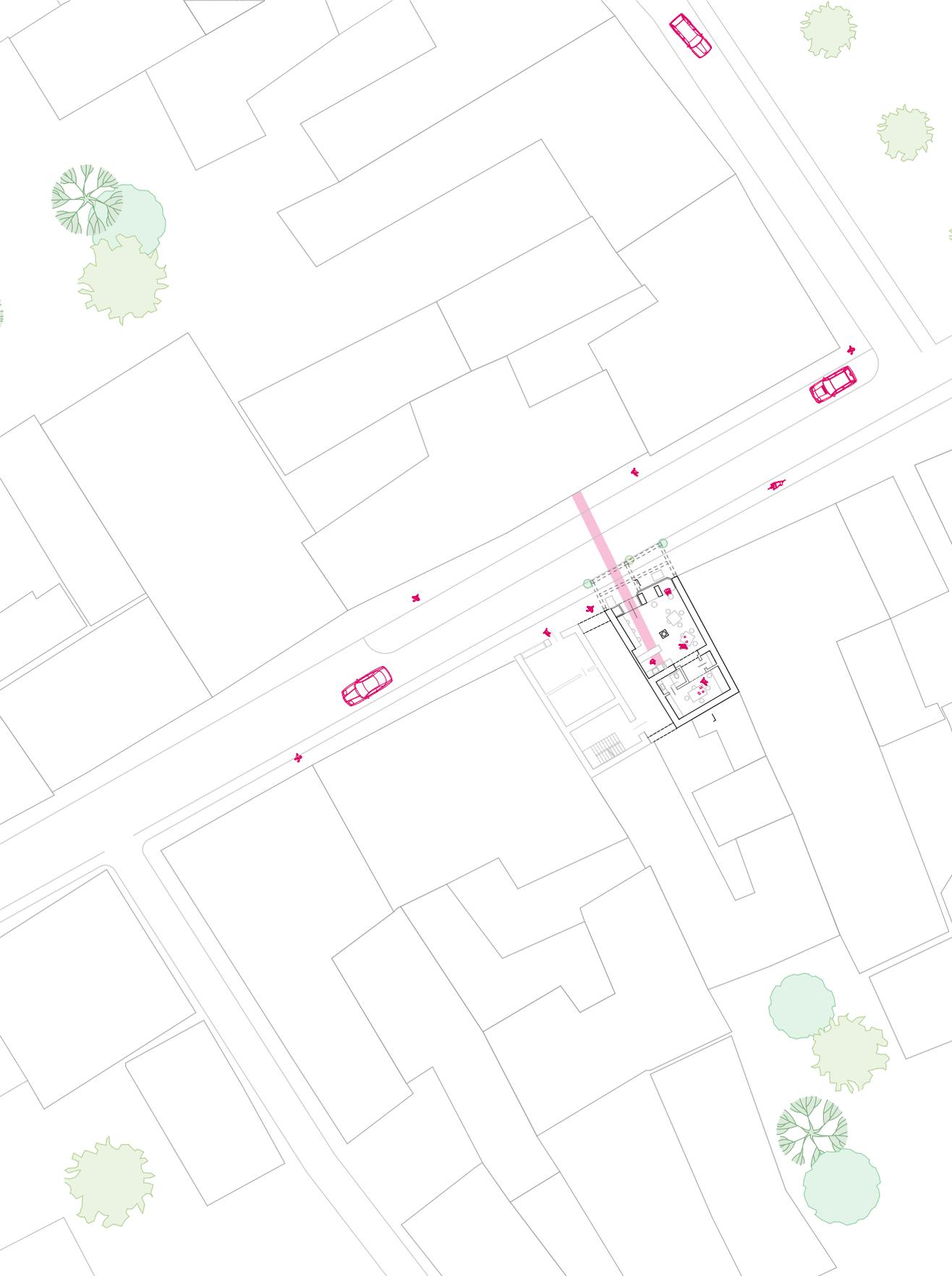
Neubau



*Abbildung 10: Außenansicht Bürgergasse 3, 10.01.2025*

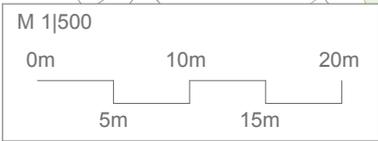


*Abbildung 11: Innenraum Bürgergasse 3, 05.02.2025*





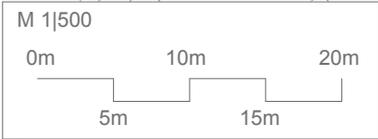
Bürgergasse 03, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Erdgeschoss  
~ 100 m<sup>2</sup> (55m<sup>2</sup> leerstehend)







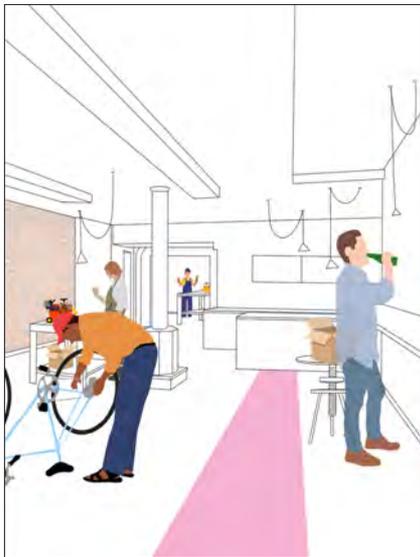
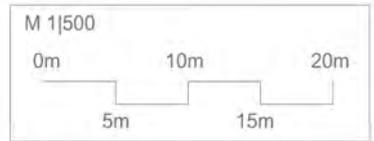
Bürgergasse 03, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Obergeschoss  
~ 145 m<sup>2</sup> (belegt)







Bürgergasse 03, 8200 Gleisdorf  
Schnitt - Ansicht





01 | Florianiplatz 15-17

02 | Bürgergasse 3

03 | Weizer Straße 27

04 | Weizer Straße 04

05 | Ludwig-Binder-Straße 1



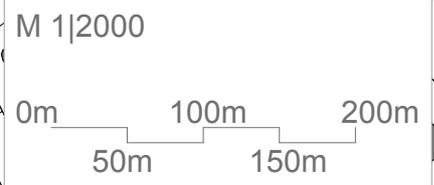
Ludwig-Binder Straße

Weizer Straße

Bingergasse

B&S Gleisdorfer Straße

Weizer Straße 27, 8200 Gleisdorf  
● Lageplan



7

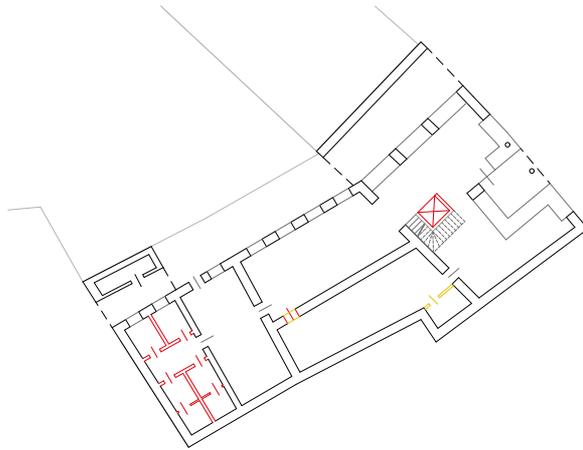
### 03 | Weizer Straße 27

Das Gebäude ‚Weizer Straße 27‘ befindet sich westlich des Hauptplatzes und steht seit ein paar Jahren leer. Früher befand sich hier das Modehaus ‚Schabernig‘. Das Bauwerk besteht aus drei Geschossen: einem Erdgeschoss mit großen Schaufenstern, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss, welches jedoch nicht ausgebaut ist. Rechts neben dem Eingang an der Weizerstraße und den Schaufenstern findet man ebenfalls die Zufahrt zum dazugehörigen Innenhof.

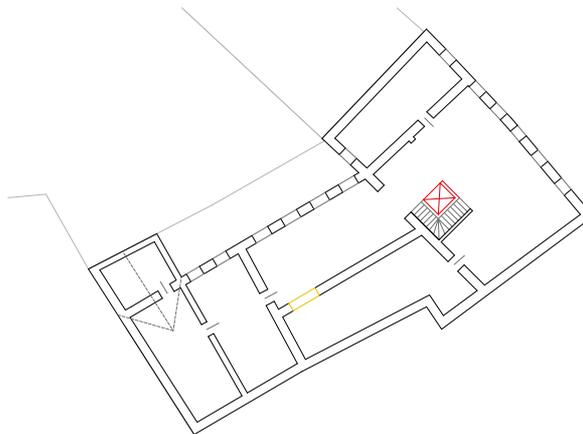
Das Erdgeschoss bietet durch die großen Schaufenster zur Straßenseite einige Möglichkeiten. Im hinteren Teil des Gebäudes gibt es jedoch Räume, welche keine natürliche Belichtung haben und diese durch die bestehende Bebauung auch nicht möglich ist. Die Netto-Raumfläche beträgt etwa 226m<sup>2</sup>, die Raumhöhe 3,40m. Das Obergeschoss bietet dieselben Möglichkeiten wie das Erdgeschoss. Es hat eine Fläche von etwa 280m<sup>2</sup> und eine Raumhöhe von 3,20m. Der dazugehörige Innenhof wird von allen Seiten durch Gebäude umschlossen, dennoch entsteht eine Grünfläche von rund 120m<sup>2</sup>, welche Platz für unterschiedliche Aktivitäten bietet.

Im Gebäude der ‚Weizer Straße 27‘ entsteht ein neues barrierefreies Kunst- und Kulturzentrum, welche Bürger\*innen jeder Altersgruppe dazu einlädt Kunst jeglicher Art auszustellen oder anzuschauen. Das im Erdgeschoss integrierte kleine Bistro ermöglicht eine kurze Pause und den Austausch untereinander. Im hinteren Bereich des Erdgeschosses befinden sich Umkleiden, da im Innenhof sowie im Obergeschoss eine Bühne errichtet wird. Hier sollen Konzerte oder Theateraufführungen stattfinden. Auch ein Werkraum findet im Obergeschoss platz, sodass Mal- und Bastelkurse stattfinden können. Ein Büro, Lagerräume und Sanitäreinrichtungen werden ebenfalls vorgesehen.

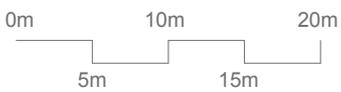
Erdgeschoß



Obergeschoß



M 1|500



Bestand

Abbruch

Neubau



*Abbildung 12: Außenansicht Weizer Straße 27, 10.01.2025*

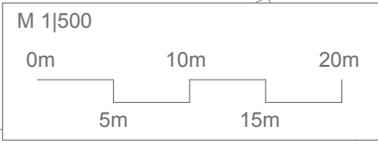


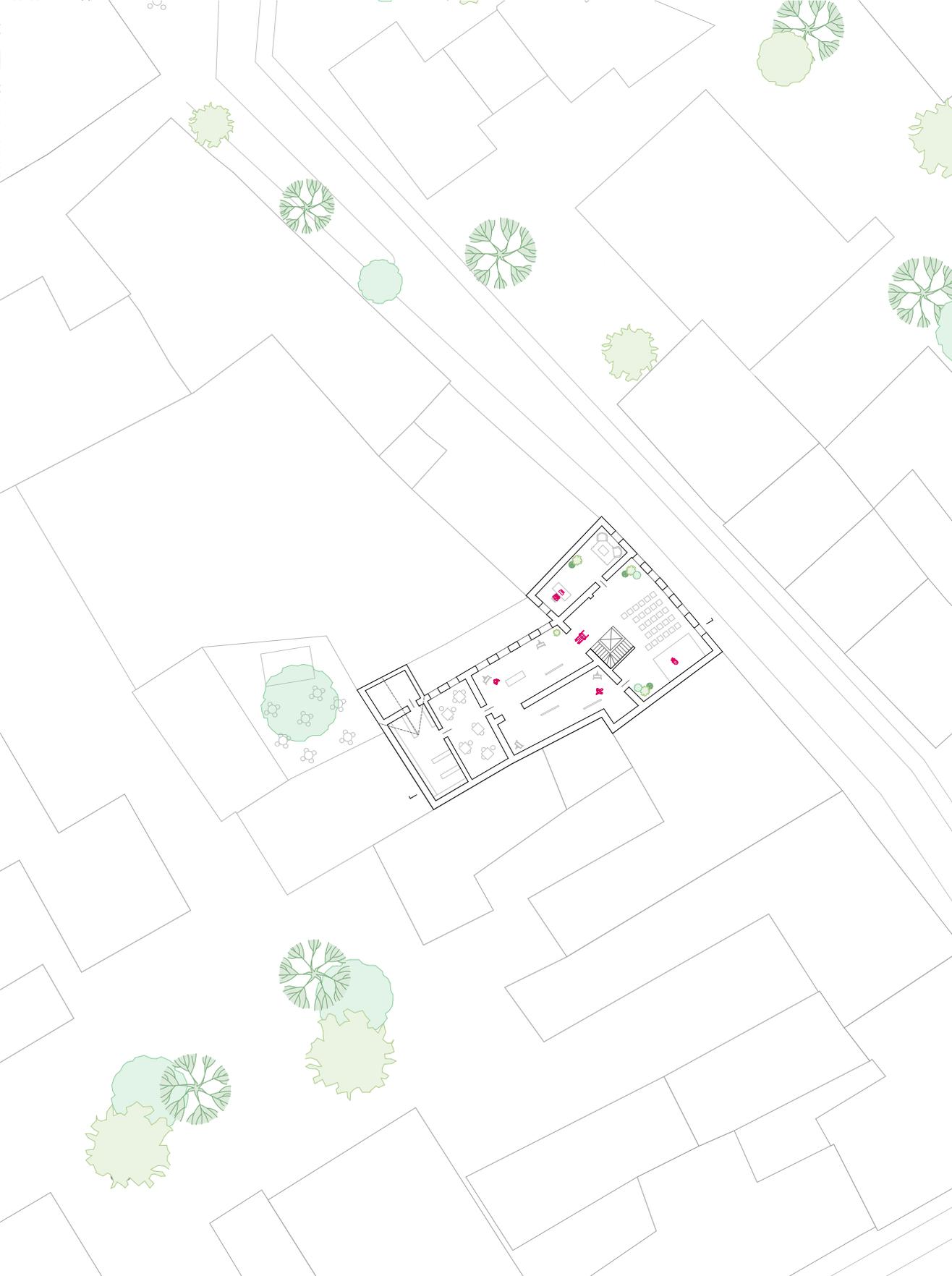
*Abbildung 13: Innenraum Weizer Straße 27, o.D.*

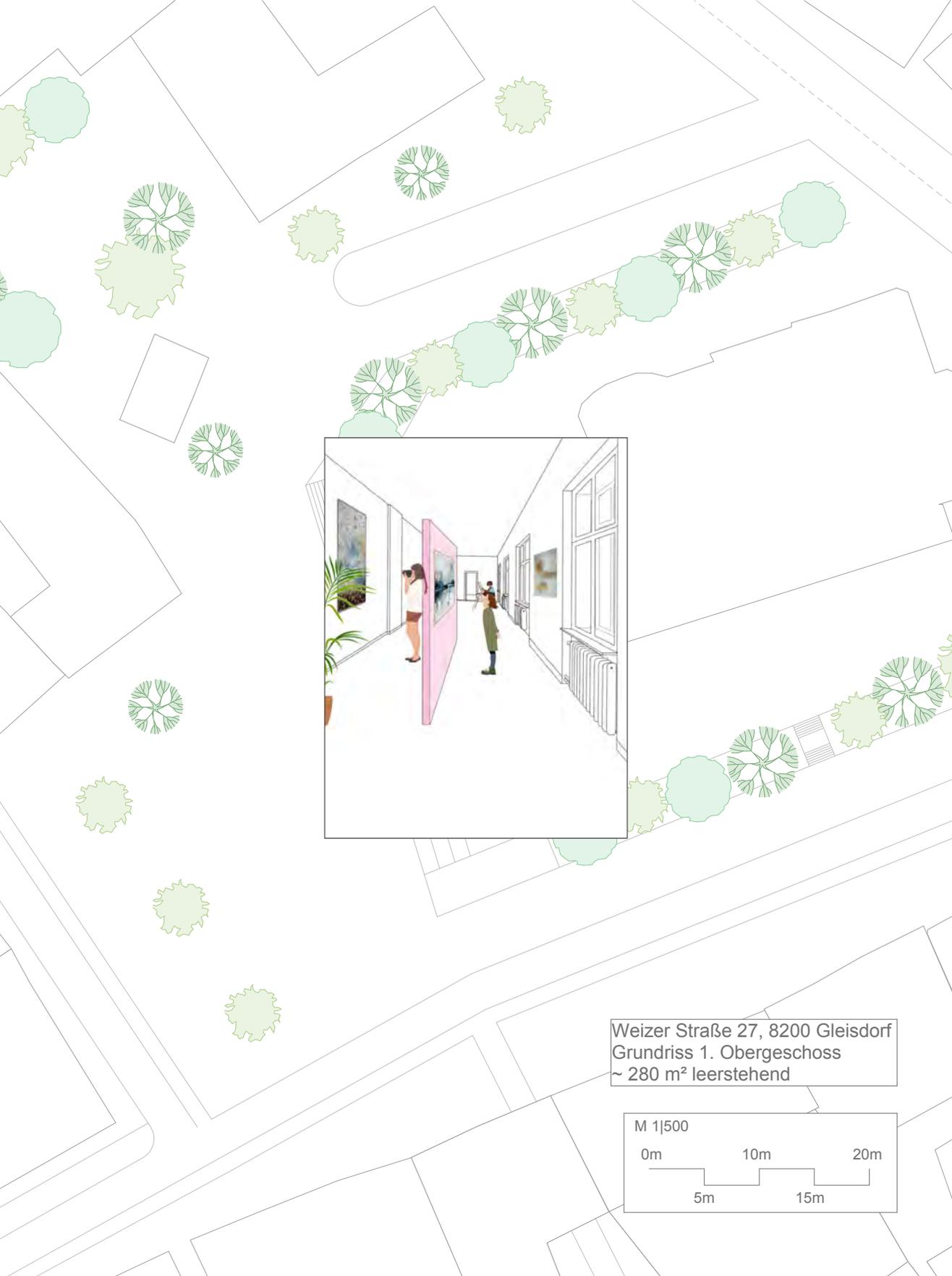




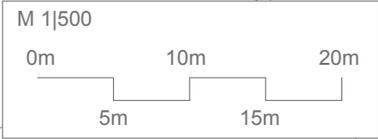
Weizer Straße 27, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Erdgeschoss  
~ 226 m<sup>2</sup> leerstehend







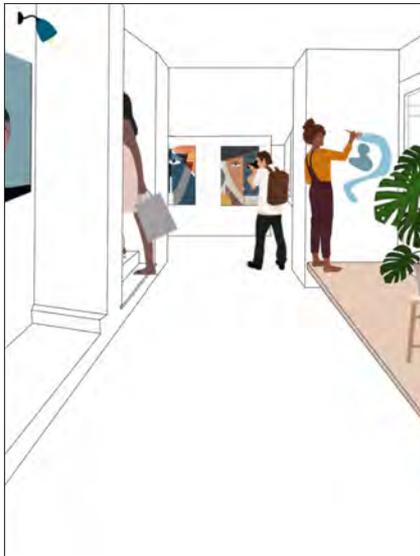
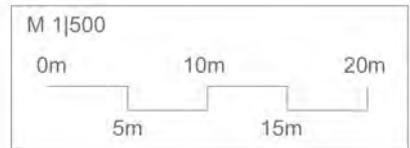
Weizer Straße 27, 8200 Gleisdorf  
Grundriss 1. Obergeschoss  
~ 280 m<sup>2</sup> leerstehend







Weizer Straße 27, 8200 Gleisdorf  
Schnitt - Ansicht





01 | Florianiplatz 15-17

02 | Bürgergasse 03

03 | Weizer Straße 27

04 | Weizer Straße 04

05 | Ludwig-Binder-Straße 01



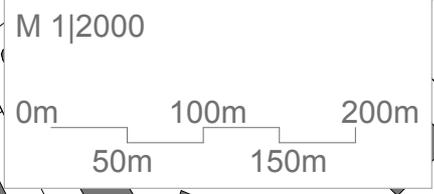
Ludwig-Binder Straße

Weizer Straße

Bingergasse

B&S Gleisdorfer Straße

Weizer Straße 04, 8200 Gleisdorf  
● Lageplan



1

## 04 | Weizer Straße 04

Das Gebäude ‚Weizer Straße 04‘ befindet sich nord-westlich des Hauptplatzes. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor einigen Jahren durch einen Neubau ersetzt. Dabei entstand ein Bauwerk mit 3 Geschossen und einem kleinen Vorplatz. Im Erdgeschoss befinden sich drei Geschäftsflächen, welche jeweils 80m<sup>2</sup>, 78m<sup>2</sup> und 55m<sup>2</sup> groß sind. In den beiden Obergeschossen befinden sich jeweils drei Wohnungen mit zwei 80m<sup>2</sup> und einmal 45m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle sechs dieser Wohnungen haben Loggien. Der Zugang erfolgt über einen Laubengang an der Rückseite.

Um den Ortskern zu beleben und zu attraktivieren wurde das Gebäude der ‚Weizer Straße 04‘ mit neuen Nutzungen ausgestattet. Durch den Neubau und den freien Grundriss ist hier Platz für eine Vielzahl an Möglichkeiten. Durch die gute Belichtung, einer Raumhöhe von 3,20m sowie den separaten Zugängen an der Gebäudefront und an der Hinterseite, bietet es sich an, Büro- oder Geschäftsflächen unterzubringen. Alle drei Nutzungseinheiten sind mit Sanitäreinrichtungen ausgestattet.

In der ersten Einheit befindet sich ein Bauernladen. Hier haben umliegende Landwirt\*innen die Möglichkeit ihre Waren nicht nur am Bauernmarkt, sondern auch an den anderen Wochentagen, unabhängig vom Wetter, zu verkaufen. Vorgesehen wäre eine Leitung durch die Stadtgemeinde, welche ebenso für die Mitarbeiter\*innen zuständig ist. Bäuerinnen und Bauern haben die Möglichkeit eine Fläche zu mieten, um ihre Produkte hier zu verkaufen.

In der zweiten Einheit befindet sich ein Büro, welches sich ideal für Start-ups eignet. Da täglich viele Menschen am Gebäude vorbeigehen, kann gezielt Aufmerksamkeit generiert werden. Kurzzeitige Mietverträge und Förderungen für junge Start-ups würden diesen dabei helfen, ihre Ideen

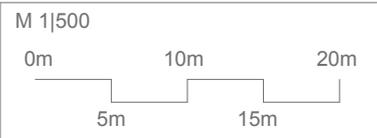
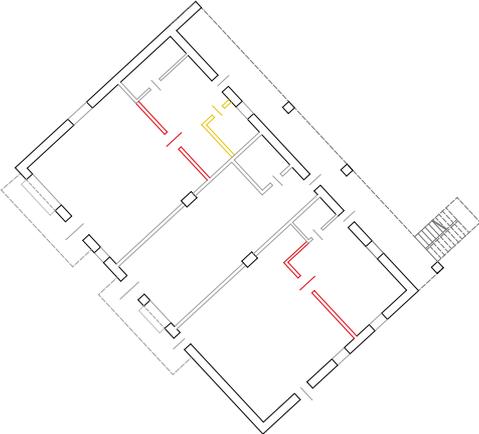


*Abbildung 14: Außenansicht Weizer Straße 04, 10.01.2025*

verwirklichen.

Ähnliches ist in der dritten Geschäftsfläche vorgesehen. Hier wäre genügend Platz für einen Pop-up Store. Hierbei handelt es sich um einen kurzzeitig auftauchendes Einzelhandels- oder Dienstleistungslokal, welches über einen absehbaren Zeitraum hinweg angemietet werden kann. Durch die kurzen Miet- oder Pachtverträge kann die Nachfrage getestet werden, ohne beim Scheitern langfristig in einem Mietvertrag zu stecken und hohe Negativkosten zu generieren. Durch den ständigen Wechsel wird Neugierde geweckt und neues Publikum angelockt.

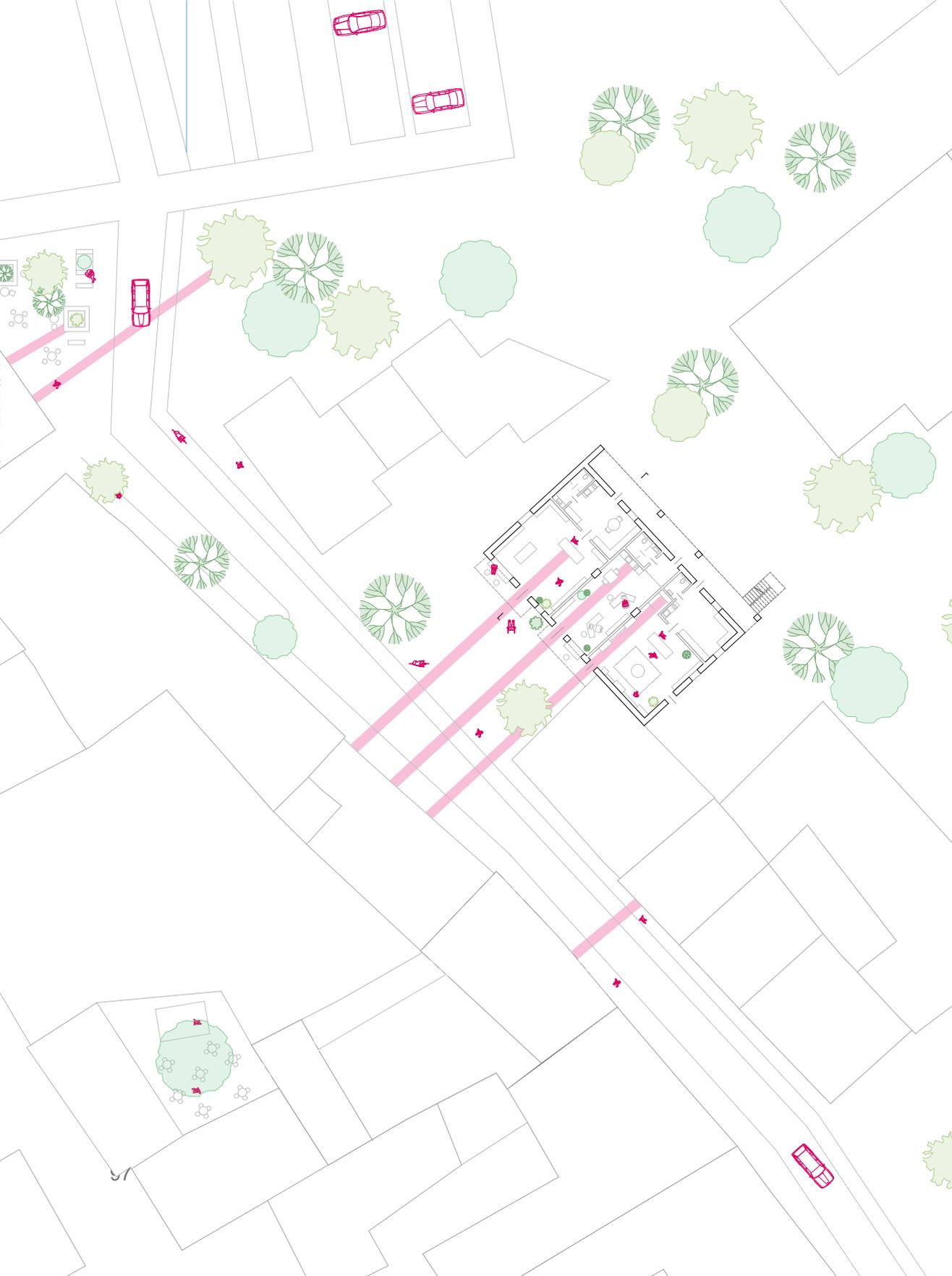
Erdgeschoß



Bestand

Abbruch

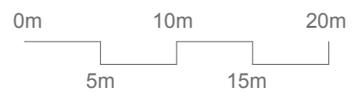
Neubau





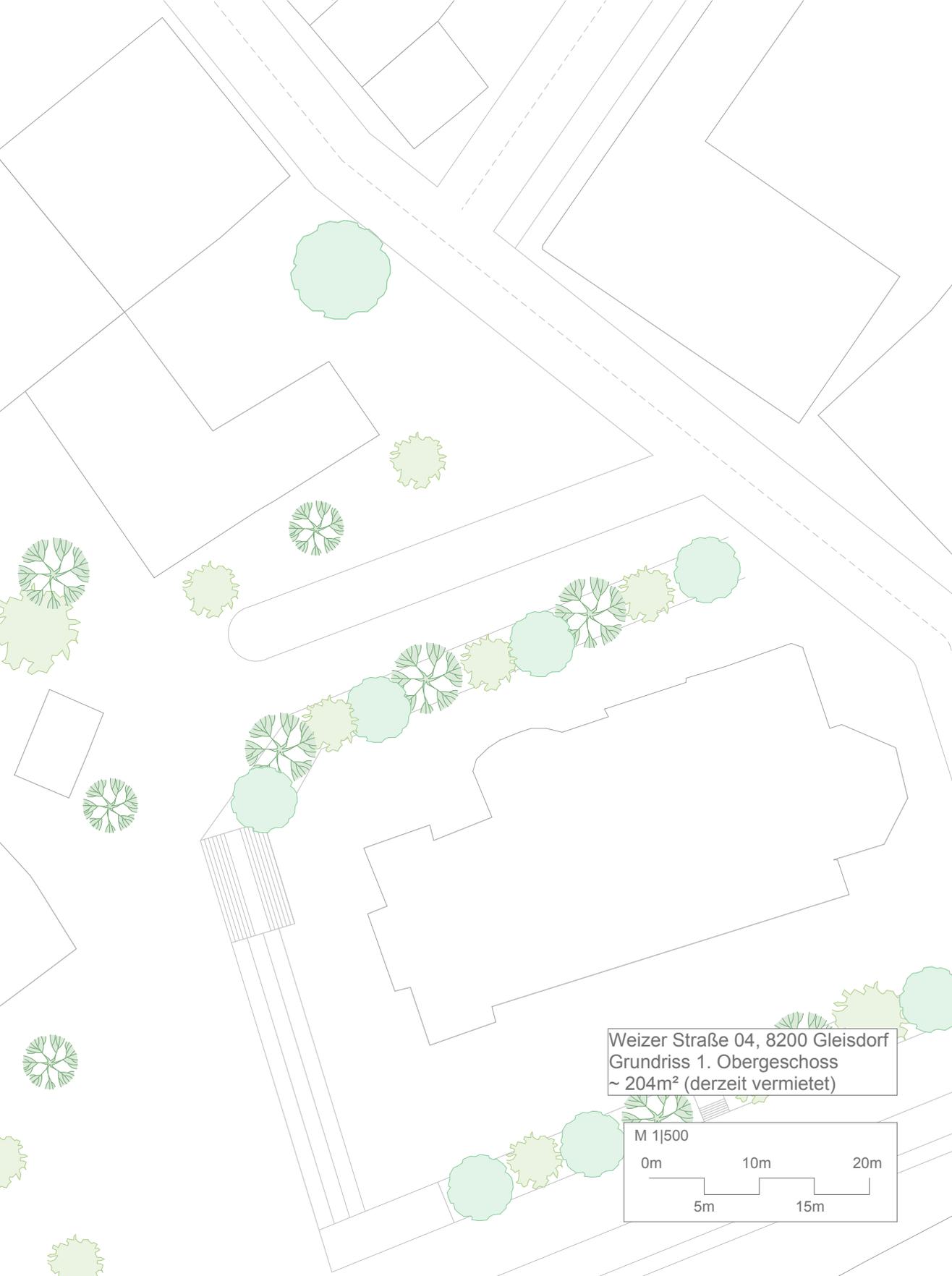
Weizer Straße 04, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Erdgeschoss  
~ 226m<sup>2</sup> (derzeit leerstehend)

M 1|500

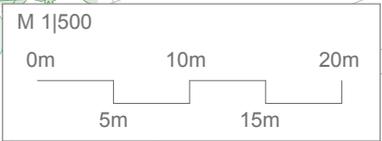




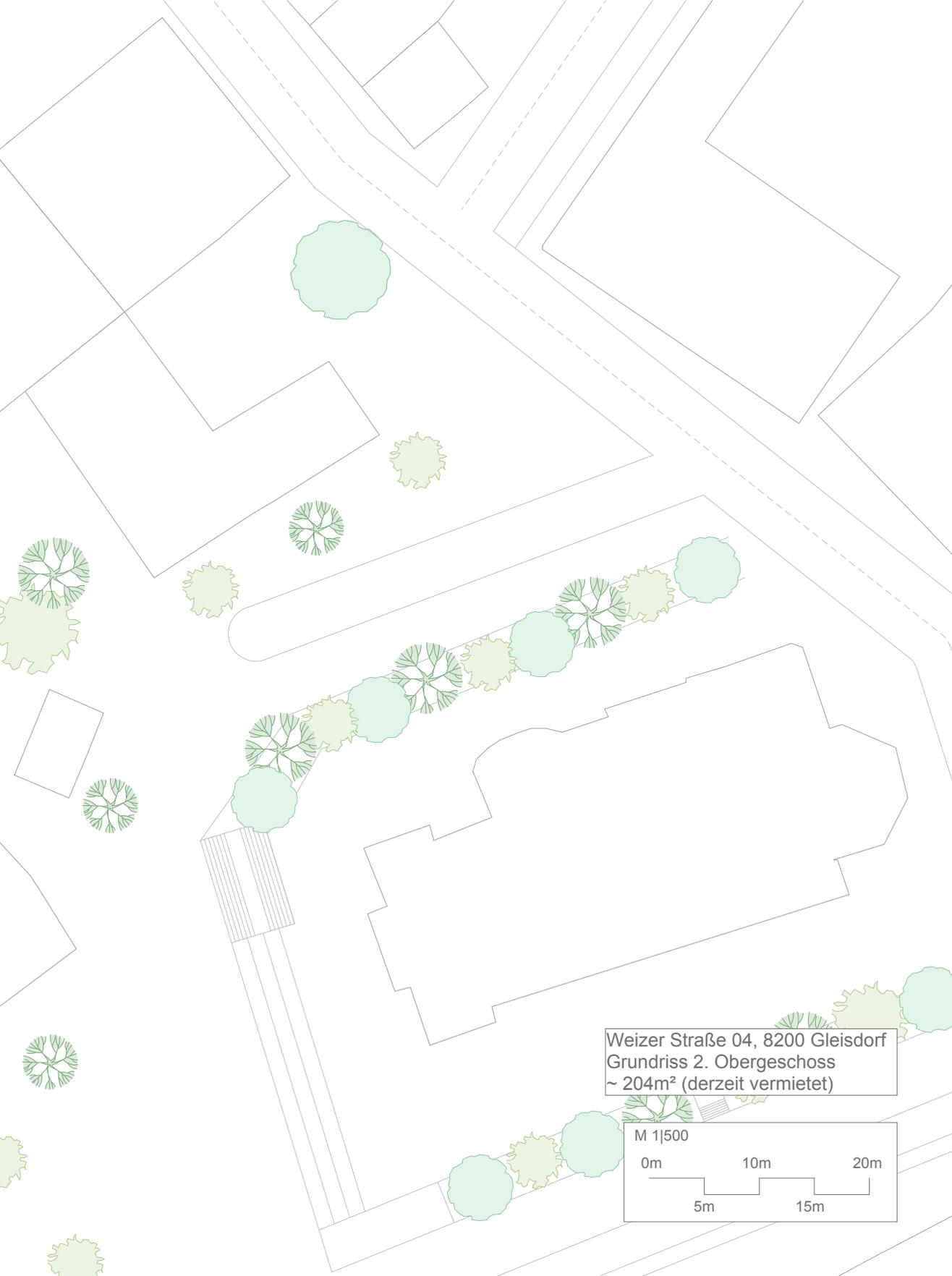
BS



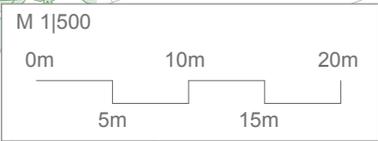
Weizer Straße 04, 8200 Gleisdorf  
Grundriss 1. Obergeschoss  
~ 204m<sup>2</sup> (derzeit vermietet)

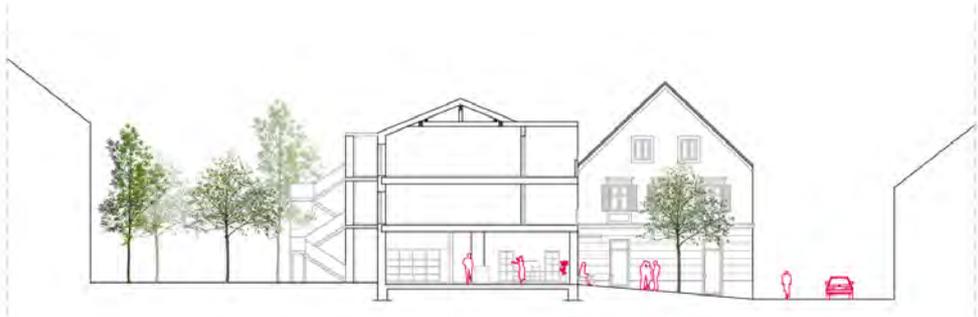


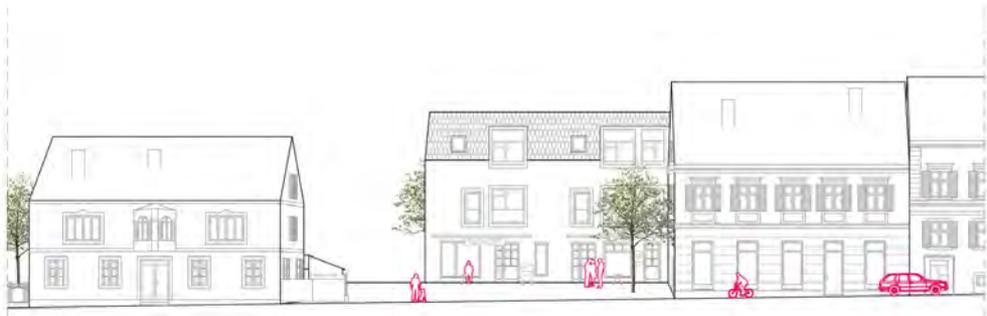




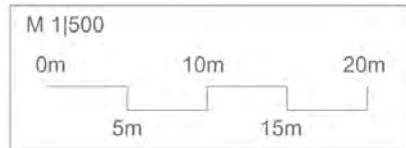
Weizer Straße 04, 8200 Gleisdorf  
Grundriss 2. Obergeschoss  
~ 204m<sup>2</sup> (derzeit vermietet)







Weizer Straße 04, 8200 Gleisdorf  
Schnitt - Ansicht





01 | Florianiplatz 15-17

02 | Bürgergasse 03

03 | Weizerstraße 27

04 | Weizerstraße 04

05 | Ludwig-Binder-Straße 01



Ludwig-Binder Straße

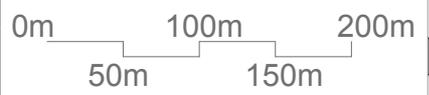
Wäzzer Straße

Bürgergasse

B&S Gleisdorfer Straße

Ludwig-Binder-Straße 01, 8200 Gleisdorf  
Lageplan

M 1|2000



07

## Ludwig-Binder Straße 01

Das Gebäude der ‚Ludwig-Binder-Straße 01‘ befindet sich an der Kreuzung Ludwig-Binder-Straße und Weizerstraße. Da man an dieser Ecke auch zum Hauptplatz abbiegen kann, befindet es sich an einem markanten Punkt um das Zentrum zu präsentieren. Das 3-geschossige Bauwerk profitiert von einem Vorplatz. Im Erdgeschoss befinden sich im Bestand vier Geschäfts- oder Büroflächen mit einer Gesamtfläche von rund 59 m<sup>2</sup>. Im Obergeschoss befinden sich zwei größere Einrichtungen mit insgesamt etwa 635m<sup>2</sup>. Auch das Dachgeschoss mit etwa 640m<sup>2</sup> ist ausgebaut worden. Da sich im Gebäude früher ein Drogeriemarkt, ein Schuhgeschäft und Büros befanden, ist die bestehende Infrastruktur dafür bereits vorhanden, sodass kaum neue Leitungen errichtet und neue Räume gebaut werden müssen.

Im Erdgeschoss befinden sich im Entwurf drei unterschiedliche Einrichtungen die Begegnungen und soziale Interaktionen fördern sollen. ‚Treffpunkt Mensch‘ ist ein Gemeinschaftszentrum. Hier kann man Billard und Darts spielen, sich in der Karaoke-Bar vergnügen oder sich auch nur im Lounge- und Bar-Bereich niederlassen. Nebenan befindet sich der ‚Spiel(e)raum‘, in welchem gemeinsam Brett- oder Kartenspiele gespielt werden. Man kann diese vor Ort ausborgen, kaufen oder aber auch eigene von zuhause mitbringen. Wöchentliche Veranstaltungen wie themenbezogene Spieleabende laden Jung und Alt ein, gemeinsam Zeit bei Gesellschaftsspielen zu verbringen. Im Imbiss nebenan kann der große und kleine Hunger zwischendurch gestillt werden.

Das Obergeschoss wird durch zwei separate Treppenhäuser im Erdgeschoss, sowie einem Lift erschlossen. In der größeren Nutzungseinheit entsteht nun das Yoga- und Meditationsstudio ‚Seelenklang‘ mit rund 380m<sup>2</sup>. Dieses besteht aus einem kleinen Büro, einer Bar, welche auch als Wartebereich dient, sowie einem Lager und



*Abbildung 15: Außenansicht Ludwig-Binder Straße 01, 13.02.2025*

Umkleiden mit Sanitäreinrichtungen. Durch die großen Glasfronten, welche jedoch nach Norden ausgerichtet sind, gibt es weder im Winter noch im Sommer eine direkte Sonneneinstrahlung, sodass es im Innenraum zwar hell ist, sich jedoch kaum Hitze bildet.

In der zweiten Einheit entsteht der Co-Working Space ‚the office collective‘. Dieser besteht aus einem großen offenen Arbeitsbereich, zwei anmietbaren Kleinbüros, einem Gemeinschaftsraum und Sanitäreinrichtungen. Hier können sich Menschen zu günstigen Preisen einen Arbeitsbereich tage-, wochen- oder monatsweise buchen, beispielsweise wenn sie im Homeoffice arbeiten und in ihrem zuhause keinen Arbeitsplatz haben. Im Mietpreis inklusive sind neben den gebuchten Arbeitsplätzen ebenfalls die Nutzung der Küche, des Pausenraumes sowie die gesamte Infrastruktur.

Auch das Dachgeschoss wird revitalisiert. Durch den Erschließungskern des Co-Working Spaces gelangt man zu zwei großen Besprechungs- und Seminarräumen und einem Vorbereich, welcher ebenfalls als Aufenthaltsraum dient. Die zweite Nutzungseinheit wird über das Treppenhaus des Yoga- und Meditationsstudios erschlossen. Hier findet man einen großzügigen, offenen Raum der für Networking, Workshops, oder andere Informationsveranstaltungen genutzt werden kann. Auch in dieses Geschoss kann barrierefrei erschlossen werden. Durch die errichteten Sanitäreinrichtungen können hier jegliche Events stattfinden.

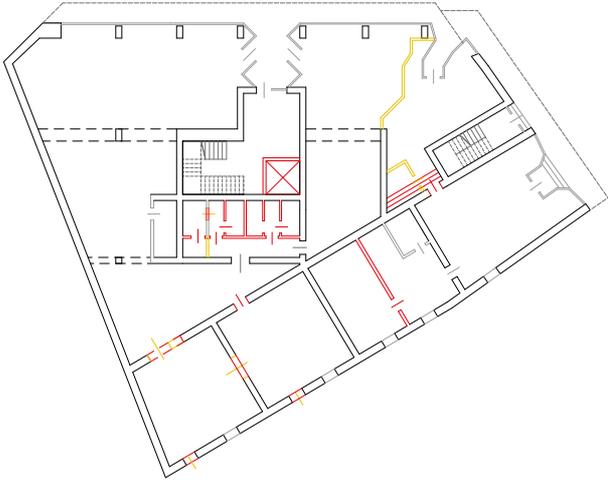


*Abbildung 16: Außenansicht Ludwig-Binder Straße 01, 13.02.2025*

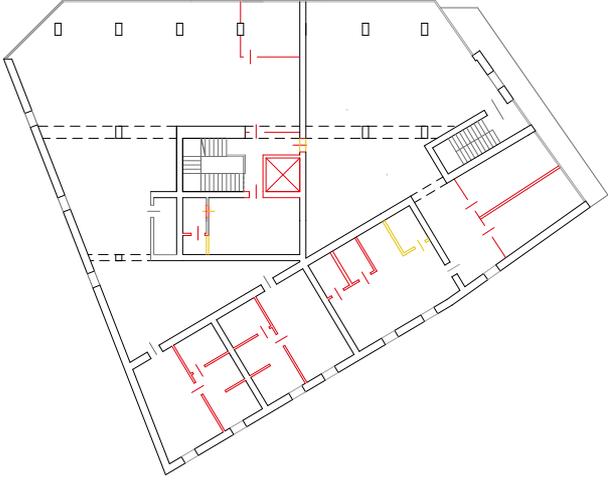


*Abbildung 17: Eingang Ludwig-Binder Straße 01, 13.02.2025*

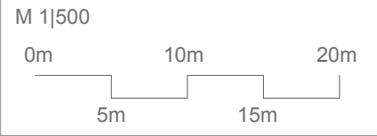
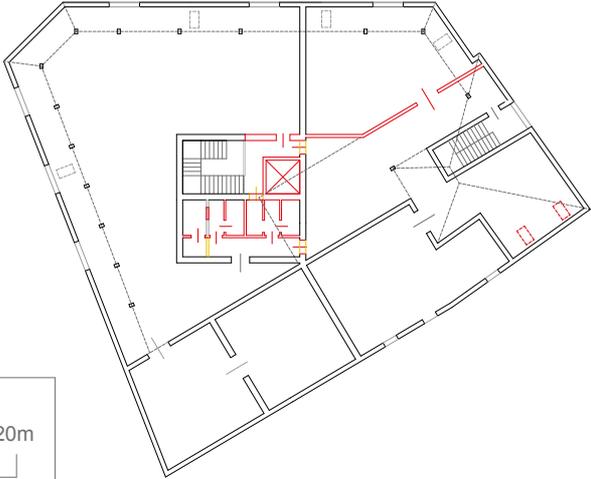
Erdgeschoß



1. Obergeschoß



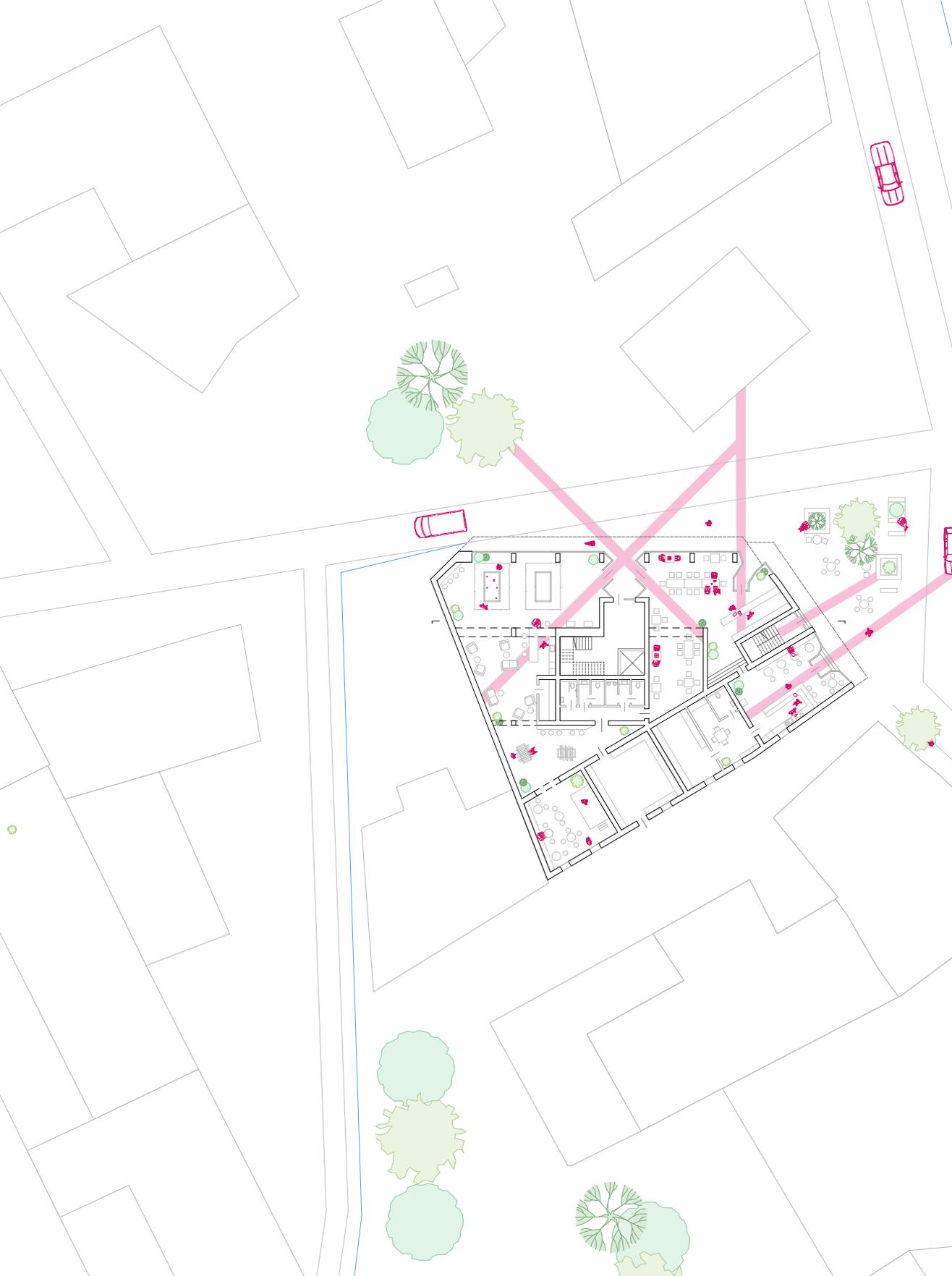
Dachgeschoß

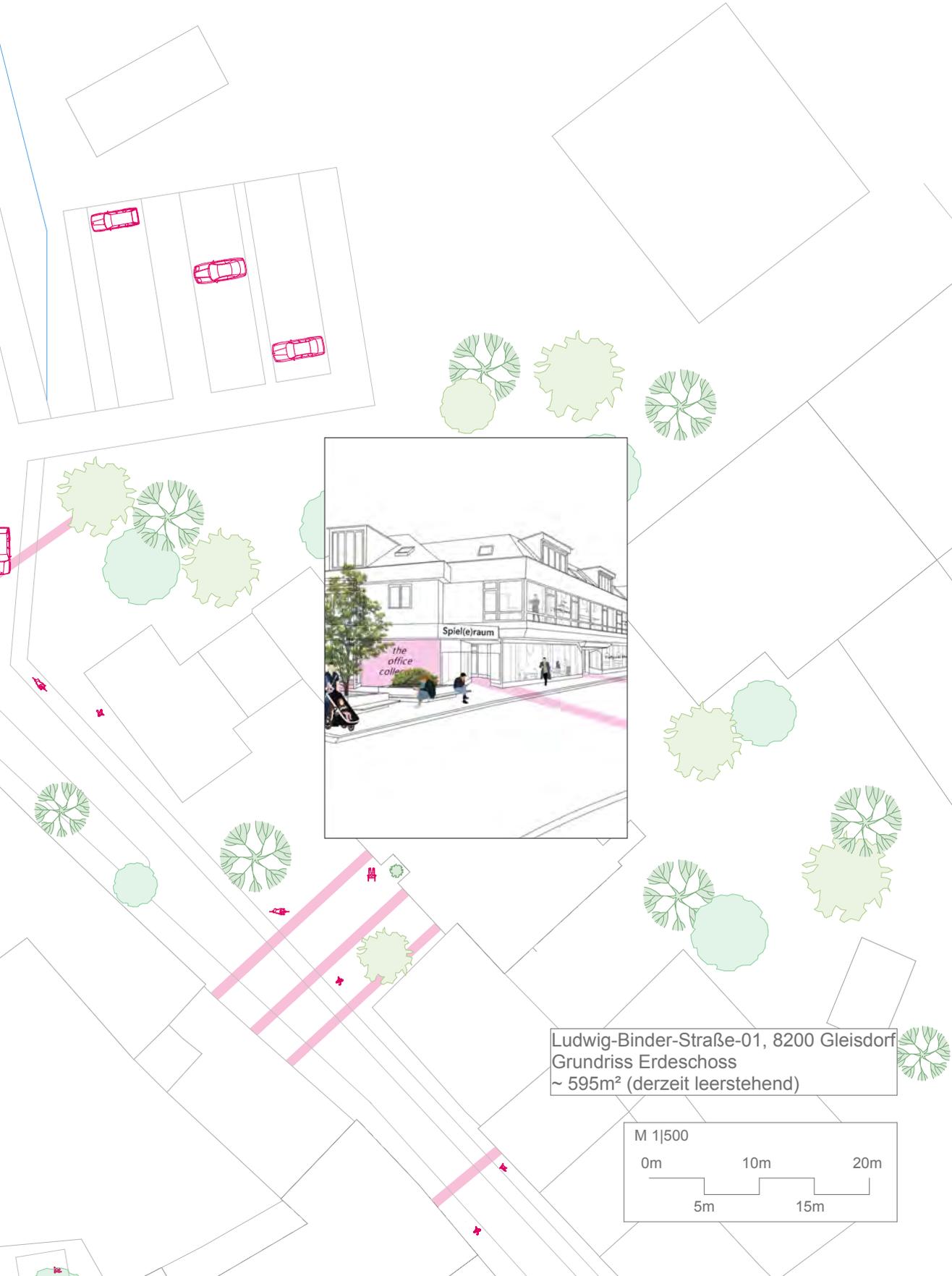


Bestand

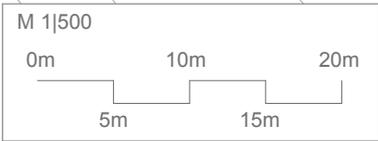
Abbruch

Neubau





Ludwig-Binder-Straße-01, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Erdgeschoss  
~ 595m<sup>2</sup> (derzeit leerstehend)

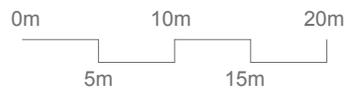






Ludwig-Binder-Straße 01, 8200 Gleisdorf  
Grundriss 1. Obergeschoss  
~ 635m<sup>2</sup> (derzeit leerstehend)

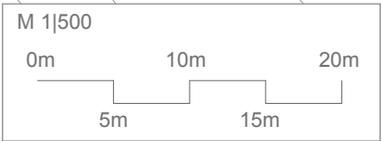
M 1|500

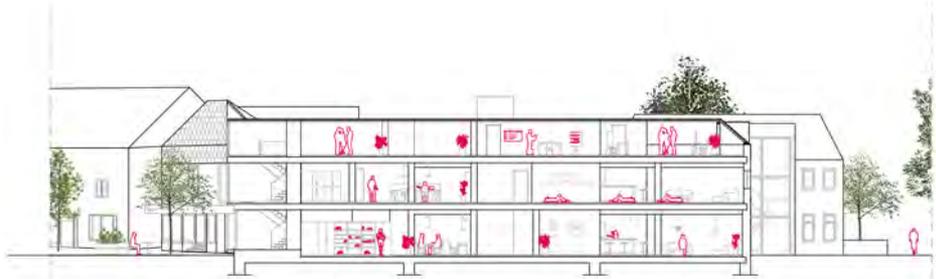


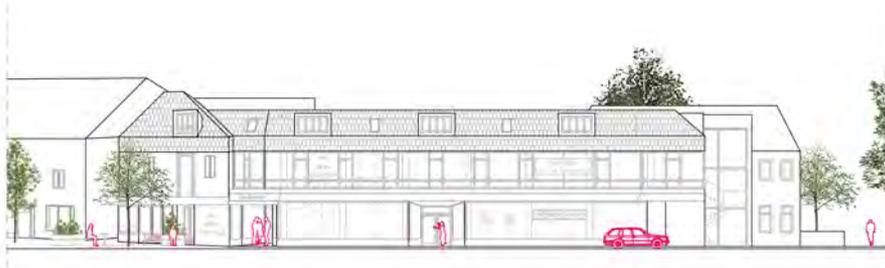




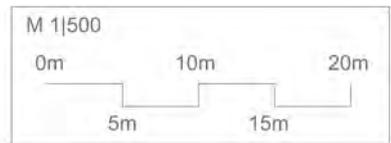
Ludwig-Binder-Straße 01, 8200 Gleisdorf  
Grundriss Dachgeschoss  
~ 640m<sup>2</sup> (derzeit leerstehend)



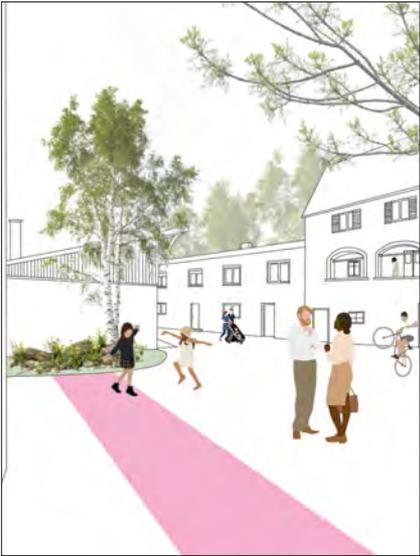


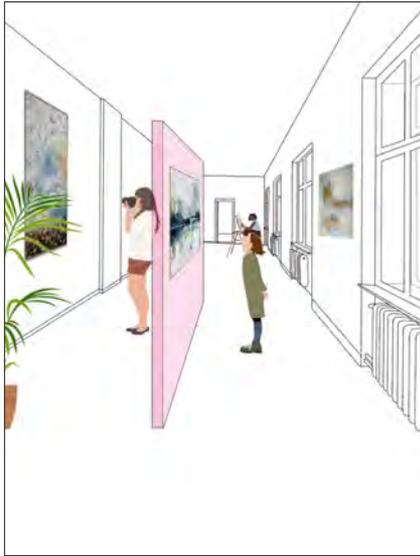


Ludwig-Binder-Straße 01, 8200 Gleisdorf  
Schnitt - Ansicht



# Sammlung der wichtigsten 3D-Darstellungen





## Literaturverzeichnis

- Axmann, G./Gartler, U./Werluschnig, U. (1994): Ortsbildschutz Steiermark 1977-1994, <https://www.umwelt.steiermark.at/cms/beitrag/10025438/686638/> [Zugriff: 06.03.2025]
- Chibici, Nina: Umgestaltung Florianiplatz: Einladung zum großen Planungsabend (17.01.2025), [https://www.meinbezirk.at/weiz/c-lokales/umgestaltung-florianiplatz-einladung-zum-grossen-planungsabend\\_a7107844](https://www.meinbezirk.at/weiz/c-lokales/umgestaltung-florianiplatz-einladung-zum-grossen-planungsabend_a7107844) [Zugriff: 07.03.2025]
- Der Krusche: Florianiplatz. Das Platzhafte (04.12.2023), [https://www.kunstost.at/2023/12/flo06\\_foto/](https://www.kunstost.at/2023/12/flo06_foto/) [Zugriff: 06.03.2025]
- Rosenberger, Siegbert (a): Aus der Geschichte Gleisdorf (o.D.), [https://www.gleisdorf.at/geschichte-der-stadt\\_1253.htm](https://www.gleisdorf.at/geschichte-der-stadt_1253.htm) [Zugriff: 06.03.2025]
- Rosenberger, Siegbert (b): Hauptplatz, in: Wir lernen unsere Gemeinde kennen. Straßennamen und Ortsbezeichnungen der Stadtgemeinde Gleisdorf (o.D.), 33.
- Stadt Gleisdorf: Ortsbildkonzept, Gleisdorf 2003
- Stadtgemeinde Gleisdorf: Informationen zur Stadt (a) (o.D.), [https://www.gleisdorf.at/informationen-zur-stadt\\_1248.htm](https://www.gleisdorf.at/informationen-zur-stadt_1248.htm) [Zugriff: 06.03.2025]
- Stadtgemeinde Gleisdorf (b): Rathausplatz. Florianiplatz (o.D.), [https://www.gleisdorf.at/rathaus-florianiplatz\\_1283.htm](https://www.gleisdorf.at/rathaus-florianiplatz_1283.htm) [Zugriff: 06.03.2025]

Stadtgemeinde Gleisdorf (c): Vom Einbahnring zum Gleisdorfer Ring.  
Alles fließt am Gleisdorfer Ring (o.D), [https://www.gleisdorf.at/vom-einbahnring-zum-gleisdorfer-ring\\_1331.htm](https://www.gleisdorf.at/vom-einbahnring-zum-gleisdorfer-ring_1331.htm) [Zugriff: 09.03.2025]

Statistik Austria, AMS, Berechnungen: Landesstatistik Steiermark (12.02.2025), [https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12256486\\_141979478/d8ef977e/61760.pdf](https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12256486_141979478/d8ef977e/61760.pdf) [Zugriff: 06.03.2025]

Wohnungsboerse.net: Mietspiegel Gleisdorf 2/2024 (29.02.2024), <https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Gleisdorf/17050> [Zugriff 06.04.2024]



## Abbildungsnachweis

- Abbildung 1 Joschi Täubler, wikipedia.org, 07.03.2025 (eigene Bearbeitung)
- Abbildung 2 Johannes Häusler, meinbezirk.at/weiz, 06.03.2025
- Abbildung 3 Karte: 47.104695/15.711420, openstreetmap.org, 06.03.2025
- Abbildung 4 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 10.03.2025
- Abbildung 5 Karte: 47.105741/15.710036, openstreetmap.org, 06.03.2025
- Abbildung 6 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 10.03.2025
- Abbildung 7 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 10.03.2025
- Abbildung 8 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 10.03.2025
- Abbildung 9 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 05.02.2025
- Abbildung 10 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 10.01.2025
- Abbildung 11 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 05.02.2025
- Abbildung 12 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 10.01.2025
- Abbildung 13 ImmoX, willhaben.at, entnommen am: 15.01.2025
- Abbildung 14 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 10.01.2025
- Abbildung 15 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 13.02.2025
- Abbildung 16 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 13.02.2025
- Abbildung 17 eigene Aufnahme: Fabienne Papst, 13.02.2025