

Schlafende Riesen wecken

Warum Leerstand eine Chance für unsere Gemeinde ist

In unseren Ortskernen schlummert Kapital. Doch gleichzeitig verfällt wertvolle Substanz in den Ortszentren. Wer Leerstand ignoriert, betreibt aktive Wertvernichtung.

Vom Ballast zum Potenzial

Ob gemeindeeigener oder privater Leerstand: Nicht widmungsgemäß genutztes und aufgeschlossenes Bauland resultiert in fehlenden Ertragsanteilen und damit auch weniger finanziellen Mitteln, die die Gemeinde für verpflichtende und Ermessensausgaben braucht. Gleichzeitig ist aber die Infrastruktur (Wasser- und Abwasserleitungen etc.) zu erhalten.

Ein leeres Gebäude kostet Eigentümer:innen Geld. Fixkosten für Steuern, Abgaben und Versicherungen laufen weiter, während die Immobilie ohne Nutzung und Wartung stetig an Wert verliert. Fehlende Mieteinnahmen und die sinkende Attraktivität der Nachbarschaft machen das „Nichtstun“ zur teuersten Option. Gleichzeitig entgehen der Gemeinde bei Wohnungsleerstand, wie er in unserer Gemeinde laut Statistik Austria 2025 zu rund 13% vorkommt, Ertragsanteile. Oft scheitert eine Revitalisierung von Leerstand an der Angst vor der baulichen Herausforderung.

(Fortsetzung auf der Rückseite)

... Wasser
... Leerstand als Chance
... Engagement



Inzwischen ist auch die erste Juniwoche vergangen, und ich habe noch immer nicht gemäht. Immer dann, wenn ich Zeit gehabt hätte, hat mir das Wetter einen Strich durch die Rechnung gemacht. Wenn ich nun wieder mit dem Mähen beginne, werde ich immer nur einen Teil der Wiese mähen, damit die Insekten die Möglichkeit haben, in andere Bereiche auszuweichen. Stellt man den Rasenmäher etwas höher ein, haben die Insekten außerdem bessere Überlebenschancen, und die Wiese kommt auch mit Trockenperioden besser zurecht.

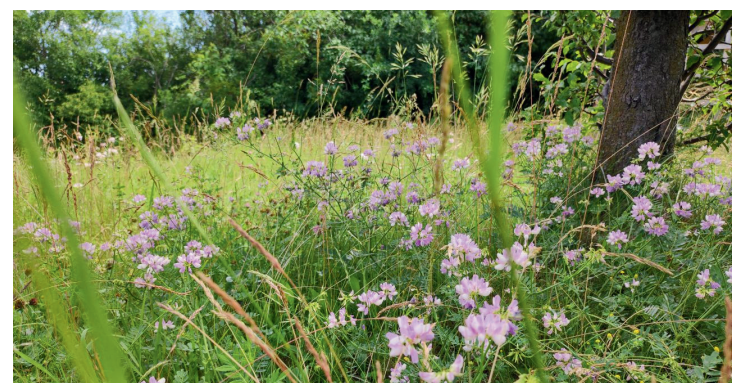


Bild von David Lorenz

Die letzten Jahre habe ich mir ehrlich gesagt immer schwergetan, wenn es dann ans Mähen ging. Deshalb habe ich mir heuer ein neues Messer für den Rasenmäher gekauft. Bei der Montage habe ich dann auch festgestellt, woran das vielleicht lag: Ich hatte das alte Messer verkehrt herum montiert und habe die ganze Zeit mit der stumpfen Seite gemäht. Ich bin daher sehr zuversichtlich, dass das Mähen heuer deutlich leichter von der Hand gehen wird.



GR David Lorenz

Engagement

Engagement für die Allgemeinheit ist zur Zeit ziemlich out, wenn auch die Einsatzbereitschaft einiger in Vereinen oder NGOs nach wie vorhanden ist.

Die Zahl der Bürger, die vor allem fordern und kritisieren, wächst. Sie verlangen von der Gemeinde möglichst viele Serviceleistungen, die

Unzufriedenheit überwiegt oft die Zufriedenheit, weil scheinbar alles nicht so gut genug läuft, wie sie es zu verdienen scheinen. Dazu passt der oft zitierte Satz von J.F Kennedy, leicht abgewandelt: *“Frage nicht nur, was die Gemeinde für dich tun kann, frage auch, was du für die Gemeinde tun kannst!”*

Leider wird der Begriff „Gemeinde“ vor allem mit „Bürgermeister“, „Abgaben“, „Gemeinderäte“, „die da oben“, „Organisation“ usw. verbunden, aber nicht mit uns allen zusammen. Dieses Zusammengehörigkeitsgefühl ist immer mehr im Schwinden, und macht das Miteinander immer zäher.

Ein simples Beispiel: Während es früher „normal“ war, dass jede/r den Gehsteig vor seinem Haus (am Samstag) in Ordnung bringt, sogar kehrt, stirbt diese freiwillig erbrachte, aber nahezu selbstverständliche Leistung langsam aus.

Bis zu einen halben Meter hohe Wildkräuter fühlen sich vor vielen Eigenheimen am Gehsteig wohl, der Winterdreck, der wegen parkender Fahrzeuge nicht vollständig weg gekehrt werden konnte, erlebt auch die Sonnenwende im Juni.

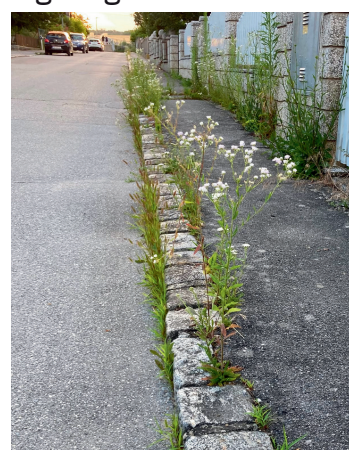


Bild von Wolfgang Exler

Manche Verkehrsinseln verdorren im Sommer, weil selbst ein paar Gießkannen Wasser schon zu viel Aufwand bedeuten. Eine Zeit lange hatte die Gemeinde für mehr „Ordnung“ gesorgt, indem sie die Straßenränder mit Round Up gespritzt hat - das ist glücklicherweise heute strikt verboten, es verlangt damit aber mehr Einsatz, um im Ort ein gepflegtes Bild zu erhalten.

Oft wird die Frage gestellt: *“Wieso tut die Gemeinde da nichts dagegen?”*, von verbitterten Personen mit dem Nachsatz: *“De tan eh olle nix!”*. So steigt die Frustration auf beiden Seiten.

Eine Gemeinde ohne bemerkenswerte Kommunalsteuereinnahmen lebt zum Teil von der Mitarbeit aller am Gemeinwohl. Ich kann bestätigen, dass sich Engagement für die Allgemeinheit auszahlt! Es bietet sinnvolle Beschäftigung, Erfolgserlebnisse und schafft Verbundenheit zu den Mitbewohnern, egal ob

beim Einsatz für das Gmoamobil, bei der Feuerwehr, bei der Mithilfe für ein ansprechendes Ortsbild, beim Organisieren von Pensionistentreffs, beim Sportverein, in der Bibliothek, in Musikgruppen, beim Kuchenbacken für Veranstaltungen, beim Einsatz für sichereren Verkehr im Ort, beim Planen und Organisieren unseres Gemeindewesens im Gemeinderat, usw.... Nahezu für jedes Talent gibt es Möglichkeiten sich für andere zu engagieren! Unlängst hat mir eine liebe Mitbürgerin gesagt, dass sie bereit wäre, mit einsamen, gebrechlichen Menschen spazieren zu gehen, wenn dies hilfreich wäre. Derartige Bereitschaft macht aus Gemeinden Orte, in denen es sich gut leben lässt.

Erfreulicherweise gibt es in allen politisch aktiven Gruppierungen unserer Gemeinde Menschen, die das Gemeinwohl anstreben und dies auch mit persönlichem Einsatz beweisen.

Vor Wahlen treten manchmal auch Menschen auf, die ALLES kritisieren, ALLES besser wissen und ALLES besser machen würden, ALLES versprechen, wenn man nur sie wählen würde, die aber selbst noch nie einen Finger zum Wohle der Allgemeinheit gerührt haben. Hier sind alle Bürger aufgerufen, kritisch zu denken:

Haben solche Kandidaten schon einmal etwas anderes bewiesen als ihre große Klappe oder ihre Frustration? Dann heißt es gut zu wählen, sonst ist die Chance auf Enttäuschung groß!



GR Wolfgang Exler



Medieninhaber und Herausgeber: Die Grünen Niederösterreich, Daniel-Gran-Straße 48, 3100 St. Pölten. | Redaktion: Das Grüne Kleeblatt, c/o Gabriele Scharrer-Liska, 2123 Schleinbach, Mühlratzstraße 26, E-Mail: gabriele.scharrer-liska@gruenes-kleeblatt.at | Druck: DRUCKEREI JANETSCHKE GmbH 3830 Waidhofen a.d. Thaya, Johannes Gutenberg-Straße 3-5 | Eigenproduktion

Kooperation statt Überforderung

Niemand muss eine Revitalisierung alleine stemmen. Erfolgreiche Projekte entstehen oft durch Kooperationen mit Baugruppen, Universitäten oder Leerstandsberater:innen. Gemeinden und Private können sich während der Bedarfs- und Standortanalyse sowie bei Beteiligungsprozessen professionell begleiten lassen.

Eine Alternative zur Vermietung ist die Zwischennutzung von Objekten. Nutzungen wie Co-Working-Spaces, Nahversorgung oder Freizeiteinrichtungen beleben Ortskerne wieder. Der „Mixed-Use“-Ansatz verfolgt das Ziel, verschiedene Nutzungen und Lebensbereiche an einem Standort zu bündeln. So entstehen lebendige Ortskerne, die kleinteiliges Gewerbe, leistbares Wohnen und soziale Begegnungsräume miteinander vereinen. In folgendem Video werden drei erfolgreiche Projekt aus unserer Umgebung vorgestellt:



Video: Leerstand ist kein Schicksal von LEADER Region Weinviertel Ost

Förderungen und Beratungen

Viele Praxisbeispiele österreichischer Gemeinden zeigen, dass innovative Revitalisierung machbar ist. Die LEADER Region Weinviertel Ost listet solche Beispiele auf und hilft mit Tipps und Ideen. Finanzielle Unterstützung bieten die Fördermaßnahmen 73-10 und 77-04 aus dem GAP-Strategieplan 2023–2027, die gezielt die Reaktivierung von Ortskernen fördern. Eigentümer:innen aus unserer Gemeinde können sich für eine kostenlose Erstberatung an die „LeerstandsHilfe“ der KLAR!-Region südliches Weinviertel wenden.

Kontakt: LeerstandsHilfe südliches Weinviertel
Tel.: 0670 70 70 144
E-Mail: leerstandshilfe@weinviertel-sued.at

Das Sanierungsvereinfachungsgesetz NÖ

Unter diesem Namen wurde die NÖ Bauordnung Anfang 2026 geändert. Dieses Gesetz sorgt für mehr Wirtschaftlichkeit und senkt die Hürden für Umbau und Umnutzung. Das ist besonders dort relevant, wo Gebäude bisher aufgrund strenger Auflagen, langer Verfahren oder hoher Kosten leer standen. Bei älteren Objekten ermöglicht das Gesetz mehr Flexibilität im Bestand, statt eine teure Anpassung auf Neubau-Niveau zu erzwingen.



Bild von LEADER Region Weinviertel Ost

Was wären die ersten Schritte für unsere Gemeinde?

Für Gemeinden beginnt der Weg die schlafenden Riesen zu wecken mit der Erhebung und Kategorisierung der vorhandenen Leerstände. Im zweiten Schritt gilt es, die Bedürfnisse der Bevölkerung vor Ort zu verstehen. Je genauer eine Gemeinde weiß, welche Menschen sich im Zentrum aufhalten und was sie dort tun wollen, desto gezielter können Potenziale genutzt und attraktive öffentliche Räume für alle geschaffen werden.



Nicole Geyeregger & GRin Gabriele Scharrer-Liška

Wasser!

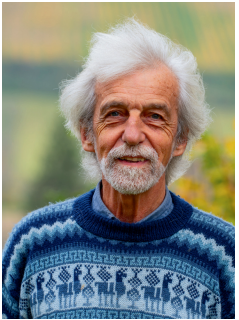
In den Prognosen von Geosphere Austria wird deutlich aufgezeigt, was dem Weinviertel in den nächsten Jahrzehnten blühen könnte: Fürs Jahr 2100 (welches viele unserer Kinder und Enkel wohl erleben werden) ist es großteils als Steppe definiert, die Gegend um Laa sogar als Wüstengebiet. Schon jetzt hört man davon, dass Landwirte manche Saaten mehrmals wiederholen müssen, bis sie endlich erfolgreich anwachsen. Die Niederschlagsmengen erreichen mittlerweile das Niveau der Sahelzone in Afrika (ca. 500 mm), nur dass bei uns zusätzlich ein bedeutender Teil der Regenmengen auf den Feldern abfließt und nicht versickert.



Bild von Wolfgang Exler

Regenereignisse machen in zweifacher Hinsicht Sorge: Sie werden einerseits unregelmäßiger und bleiben oft länger aus als früher, was zu Problemen in der Wasserversorgung führt. Andererseits kommt es öfters zu Starkregenereignissen mit großen Wassermassen in kurzer Zeit, was die Überschwemmungsgefahr erhöht, zu teuren Schäden führt und die Feuerwehren auf Trab hält. In unserer Gemeinde wurden in den letzten Jahren mehrere kostspielige, unser Budget belastende, Rückhaltebecken errichtet um die Gefahr von Überflutungen zu verringern, dennoch gab es in den letzten Jahren wiederholt Hochwasserereignisse. Bei der kürzlich stattgefundenen WEINVIERTLER WASSERKONFERENZ wurde auf die Dringlichkeit des Handelns hingewiesen um mit den veränderten klimatischen Bedingungen zurecht zu kommen. Es wurde appelliert, dieses Problem ernst zu nehmen und schon jetzt nach nachhaltigen, kreativen Lösungen für die zu erwartenden Herausforderungen zu suchen.

So hat z.B. der steirische Landwirt Josef Liebmann-Holzmann, welcher mit der Uni Graz auf der Suche nach Lösungen in dieser Problematik zusammenarbeitet, über seine erfolgreichen Versuche mit horizontalen Mehrzweckstreifen (Gräben mit bepflanzten Wällen) in den landwirtschaftlichen Flächen berichtet und dringend empfohlen, diese auch in unseren Breiten zu versuchen. Das GRÜNE KLEEBLATT wird sich intensiv dafür einsetzen, dass unsere Gemeinde schon jetzt aktiv wird, um unsere schöne Region für unsere Bürger*innen und unsere Landwirte lebenswert zu erhalten. Ein Aufruf an alle Mitbürger*innen: Da es immer wichtiger wird, jeden Tropfen Wasser an Ort und Stelle versickern zu lassen, wird es in Zukunft immer unlogischer und für die Gemeinde immer belastender werden, wenn Flächen (Hauszufahrten, Innenhöfe,...) unnötig versiegelt werden, und die abgeleiteten Wassermassen dann unsere Kläranlage überfordern. Wir werden uns dafür einsetzen, dass die Gemeinde hier mit gutem Beispiel vorangeht.



GR Wolfgang Exler

No Mow May

No Mow May („mähfreier Mai“) ist eine aus Großbritannien stammende Naturschutzinitiative. Die Idee ist einfach: Im gesamten Mai bleibt der Rasenmäher stehen, damit Wildkräuter wie Gänseblümchen, Löwenzahn und Klee blühen können. Dadurch finden Bienen und andere Insekten in einer sonst oft „grünen Wüste“ überlebenswichtige Nahrung. Heuer hat das wunderbar funktioniert. Da der Mai sehr trocken und heiß war, ist der Garten nicht komplett zugewuchert, gleichzeitig sind aber viele verschiedene Blumen aufgegangen. Wenn ich den Garten mit Wasser aus der Regenzisterne bewässert habe, konnte man regelrecht beobachten, wie Dutzende Schmetterlinge aufstoben und davonflogen.