PROJEKTSTECKBRIEF

1. BASISTDATEN & PROJEKTSTAMMDATEN

Projekttitel: **Leerstandmanagement Schmidatal Manhartsberg**
Projektträger / **Organisation: Landschaftspark Schmidatal Manhartsberg**
Ansprechperson & Kontakt: Judith Pfeifer 02959 2203 30 oder leerstand@schmidatal.at
Kleinregion (Gemeinden): Landschaftspark Schmidatal Manhartsberg (Maissau, Ravelsbach, Heldenberg, Hohenwarth-Mühlbach a.M., Sitzendorf an der Schmida, Ziersdorf)
Projektzeitraum: 11/2025 bis 10/2027

Geschätzte Gesamtkosten: EUR **78.440** (netto)
Fördermittel: EUR **54.908** (Fördersatz: 70 %) Wählen Sie ein Element aus.
Förderinstrument/-stelle: LEADER Weinviertel Manhartsberg

2. INHALTLICHE AUSRICHTUNG & STRATEGIE

Ausgangslage & Problemstellung: Welche Herausforderung oder welcher Bedarf existiert aktuell in der Region?

In der Region Schmidatal-Manhartsberg stellen leerstehende Wohngebäude und ungenutzte Bauflächen eine zentrale Herausforderung für die zukünftige Gemeinde- und Regionalentwicklung dar. Rund 12 % des Wohngebäudebestandes – etwa 690 Gebäude – stehen leer. Zusätzlich sind rund 162 Hektar bereits erschlossenes Wohnbauland unbebaut.

Die Ursachen sind vielfältig: Viele Immobilien weisen Sanierungsbedarf auf, gleichzeitig bestehen bei Eigentümer:innen Unsicherheiten hinsichtlich Nutzung, Vermietung, Verkauf, Finanzierung, Fördermöglichkeiten und Erbschaft. Häufig fehlt eine klare Perspektive, wie leerstehende Gebäude wieder sinnvoll genutzt werden können.

Der Leerstand betrifft nicht ausschließlich die Ortskerne, sondern ebenso die Katastralgemeinden und alle Siedlungsgebiete der Region. Das Projekt verfolgt daher einen ganzheitlichen, flächendeckenden Ansatz: Leerstand und Nutzungspotenziale sollen im gesamten Gemeindegebiet sichtbar gemacht und aktiviert werden – unabhängig davon, ob sich eine Immobilie im Ortszentrum, in einer Katastralgemeinde oder in einem Siedlungsgebiet befindet.

Ungenutzte Gebäude und Flächen bedeuten einen Verlust an Wohnraumpotenzial und vorhandenen Ressourcen. Gleichzeitig kann Leerstand die Lebendigkeit von Ortschaften beeinträchtigen, während zusätzlicher Flächenverbrauch durch Neubauten begünstigt wird. Es besteht daher der Bedarf, bestehende Gebäude und bereits erschlossene Flächen besser zu nutzen und nachhaltige Lösungen für unterschiedliche Ausgangssituationen zu entwickeln.

Dafür braucht es eine koordinierte regionale Vorgehensweise, eine gute Vernetzung der Gemeinden und relevanten Akteur:innen sowie eine gezielte Unterstützung der Eigentümer:innen. Durch Information, Beratung und die Entwicklung individueller Nutzungsperspektiven sollen Leerstände im gesamten Regionsgebiet schrittweise wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

<u>Projektbeschreibung & geplante Maßnahmen:</u> Was genau wurde/wird im Rahmen des Projekts umgesetzt? Welche konkreten Schritte/Meilensteine/Methoden gab/gibt es?

Im Rahmen des zweijährigen LEADER-Pilotprojekts „Leerstandsmanagement Schmidatal Manhartsberg“ wird seit November 2025 gemeinsam mit den sechs Regionsgemeinden daran gearbeitet, leerstehende Wohngebäude und ungenutzte Bauflächen wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Ein besonderer Schwerpunkt des Projekts liegt in der Kommunikation und dem persönlichen Austausch mit den Eigentümer:innen. Unser Ansatz ist bewusst freiwillig und ohne Druck: Wir möchten Möglichkeiten aufzeigen, wie gar nicht oder wenig genutzte Objekte individuell und sinnvoll genutzt werden können. Dabei sind uns persönliche Gespräche, ein offenes Ohr für Anliegen und die Berücksichtigung der jeweiligen Lebenssituationen besonders wichtig.

Die organisatorische Struktur des Projektes teilt sich in **3 Schlüsselrollen** auf – Um das Projekt in den Gemeinden gut zu verankern und den Austausch vor Ort zu erleichtern, wurden zunächst gemeindeinterne **Kernteams** gebildet. Für die strategische Vorgehensweise wurde eine externe **Projektleitung** (DI Lena Weitschacher) eingesetzt, welche auch die fachlichen Impulse einbringt. Bodenhaftung erlangt das Projekt durch die **Projektmitarbeit** (Kleinregionsmanagerin Judith Pfeifer) welche die operativen Schritte umsetzt und sich als erste Ansprechperson für Eigentümer:innen etabliert hat.

Nach dem Projekt-**Kick-off** am 29. Jänner 2026 tourte im Februar und März eine **Wanderausstellung** mit begleitendem **Themenabend in jeder Gemeinde** zum Thema „Leerstand“ durch die Kleinregion. Dabei konnten erste Gespräche mit Eigentümer:innen, interessierter Bevölkerung und politischen Vertreter:innen geführt und jene Themen und Bedürfnisse erhoben werden, die ihnen tatsächlich am Herzen liegen. Diese Erkenntnisse flossen direkt in die weitere Projektgestaltung ein.

Anschließend wurde gemeinsam mit der Dorf und Stadterneuerung die Kartografische Erhebung aller leerstehender Wohngebäude mit den Kernteams verifiziert um „den Leerstand“ genau verorten zu können und die betroffenen Eigentümer:innen gezielt kontaktieren zu können. Parallel dazu wurde ein **Pool engagierter regionaler Experten und Expertinnen** aufgebaut. Gemeinsam mit ihnen fand am 26. Juli 2026 in Roseldorf ein **Erst-Orientierungsnachmittag** statt. Die zuvor persönlich per Brief eingeladenen Eigentümer:innen konnten dort direkt mit den Fachleuten in Kontakt treten und erste Orientierung für die Aktivierungsmöglichkeiten für ihre Immobilien erhalten.

Aufbauend auf diesen Erfahrungen wurde die Veranstaltungsreihe **„Vom leeren Haus zur guten Lösung“** mit insgesamt 7 Veranstaltungen entwickelt. Seit dem 7. Oktober 2026 finden nahezu wöchentlich kostenlose Informations- und Beratungsveranstaltungen zu unterschiedlichen Themen statt. Regionale Experten und Expertinnen stellen ihr Wissen beispielsweise zu Sanierung, Förderungen, Finanzierung, Vermietung, Verkauf und alternativen Anlageformen zur Verfügung und beantworten individuelle Fragen. Die ersten drei Veranstaltungen waren sehr gut besucht und stießen bei den Teilnehmer:innen auf durchwegs positive Resonanz.

Ziel ist es, durch Kommunikation auf Augenhöhe, Vertrauen, persönliche Beratung und regionale Vernetzung gemeinsam passende Perspektiven für leerstehende Immobilien zu entwickeln und langfristig tragfähige Lösungen für die gesamte Region zu ermöglichen.

Strategischer Bezug (KR-Strategieplan/Leitplanung/Leader-Strategie/andere) und betroffene kleinregionale Themenfelder (max. 1-2): Themenfeld 1 Wählen Sie ein Element aus. ;

3. ZIELE & REGIONALER MEHRWERT

Konkrete Projektziele: Welche messbaren oder sichtbaren Ergebnisse/Wirkungen liegen am Projektende vor?

Ein wesentliches, messbares Projektziel ist die Aktivierung von **ein bis zwei leerstehenden Immobilien pro Gemeinde** bis zum Projektende. Bei sechs Regionsgemeinden entspricht dies insgesamt sechs bis zwölf aktivierten Leerständen. Dieses bewusst realistisch gesetzte Ziel soll erste konkrete Erfolge sichtbar und ein Erfolgserlebnis spürbar machen und damit eine gute Grundlage für die Weiterführung des Leerstandsmanagements schaffen.

Darüber hinaus sollen EigentümerInnen durch persönliche Gespräche, kostenlose Beratungsangebote und die Zusammenarbeit mit regionalen Experten und Expertinnen neue Perspektiven für ihre wenig oder ungenutzten Objekte erhalten. Als weitere sichtbare Ergebnisse erwarten wir eine stärkere Vernetzung zwischen Gemeinden, EigentümerInnen und Fachleuten, mehr Bewusstsein für die Chancen der Leerstandsaktivierung sowie eine dauerhaft nutzbare regionale Struktur für den Umgang mit Leerstand.

Im Mittelpunkt steht dabei nicht allein die Anzahl aktivierter Objekte, sondern auch, EigentümerInnen ohne Druck zu informieren, Vertrauen aufzubauen und realistische nächste Schritte zu ermöglichen. Wohngebäude sollen als Teil eines Kreislaufes wahrgenommen werden – Ungenutztes wieder in den Kreislauf einführen und untergenutztes weitergeben bevor neuer Leerstand entsteht.

Regionaler Nutzen & Mehrwert:

Das Projekt „Leerstandsmanagement Schmidatal Manhartsberg“ leistet einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der gesamten Kleinregion. Durch die Aktivierung leerstehender Immobilien und die bessere Nutzung bestehender Gebäude und Flächen werden vorhandene Ressourcen geschont, zusätzlicher Bodenverbrauch reduziert und die Lebensqualität in den Gemeinden gestärkt.

Langfristig stärkt das Projekt die Attraktivität der Region als Wohn- und Lebensraum, fördert den Erhalt bestehender Bausubstanz und trägt dazu bei, Wissen und Kompetenzen in der Region zu bündeln. Gleichzeitig werden Strukturen geschaffen, die auch über die Projektlaufzeit hinaus für zukünftige Herausforderungen im Leerstandsmanagement genutzt werden können.

Nachhaltigkeit & Betrieb: Wie geht es mit dem Projektende weiter?

Das Projekt läuft bis Oktober 2027. Ziel ist es, die aufgebauten Strukturen, Kontakte und Erfahrungen langfristig in der Region zu verankern und die Leerstandsaktivierung auch nach Projektende weiterzuführen. Dafür soll ein/e **Leerstandsbeauftragte/r** etabliert werden, die bzw. der sich auch künftig aktiv des Themas annimmt, als Anlaufstelle für Gemeinden und EigentümerInnen dient und die Vernetzung mit regionalen Experten und Expertinnen weiterführt.

Die während des Projekts entwickelten Beratungsangebote, Veranstaltungsformate und Kooperationen sollen nach Möglichkeit fortgeführt und weiterentwickelt werden. Damit soll

sichergestellt werden, dass die bisherigen Bemühungen nicht mit Projektende auslaufen, sondern die Leerstandsaktivierung als kontinuierliche Aufgabe der regionalen Entwicklung bestehen bleibt. Ziel ist es, langfristig weitere leerstehende Immobilien zu aktivieren und die nachhaltige Nutzung bestehender Gebäude und Flächen in der gesamten Kleinregion zu fördern.

4. ERFAHRUNGEN/EMPFEHLUNGEN/ERFOLGE/HINDERNISSE/SONSTIGES

Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass dem Projekt in der Region sehr positiv und offen begegnet wird. Das große Interesse und die gute Annahme der kostenlosen Informations- und Beratungsangebote haben unsere Erwartungen übertroffen. Viele Eigentümer:innen wünschen sich Orientierung und Unterstützung bei der Frage, welche Möglichkeiten sie mit ihren leerstehenden oder wenig genutzten Immobilien haben.

Als wesentlichen Erfolgsfaktor sehen wir unsere offene, wertschätzende Kommunikation. Niemand ist verpflichtet, sich an das Projekt zu wenden oder bestimmte Schritte zu setzen. Wir möchten Möglichkeiten aufzeigen, zuhören und Vertrauen schaffen – ganz ohne Druck und mit einem offenen Ohr für individuelle Anliegen.

Auch erste konkrete Erfolge konnten bereits erzielt werden: Durch unsere **niederschwellige Suche-Biete-Liste** und die gezielte Vernetzung mit regionalen Expert konnten bereits erste Leerstände aktiviert werden. Diese Erfahrungen bestärken uns in unserem Ansatz und zeigen, dass persönliche Gespräche, freiwillige Beratung und regionale Zusammenarbeit viel bewirken können.

Wir sind daher auf einem sehr guten Weg, unser Ziel von ein bis zwei aktivierten Leerständen pro Gemeinde zu erreichen und möglicherweise sogar zu übertreffen. Die bisherigen Rückmeldungen motivieren uns, diesen Weg konsequent weiterzugehen und das Leerstandsmanagement langfristig in der Region zu verankern.

NÄHERE ANGABEN/INFORMATIOEN/DETAILS hier:
Arbeitspakete im PROJEKT:

AP 1 Projektstart und Erkundung
AP 2 Erste Leerstandsdatenerhebung
AP 3 Kartografische Leerstandserhebung
AP 4 Kommunikationsstrategie für Eigentümer:innenansprache
AP 5 Kommunale Öffentlichkeitsarbeit
AP 6 Projektspezifisches Marketing
AP 7 Etablierung eines regionalen Berater:innennetzwerks
AP 8 Regionale und NÖ-weite Vernetzung
AP 9 Bewusstseinsbildung bei Eigentümer:innen
AP 10 Bewusstseinswandel - kommunale und zivilgesellschaftliche Leerstandsbetrachtung
AP 11 Aktivierung der Eigentümer:innen durch persönliche Ansprache
AP 12 Expert:innen & Eigentümer:innen zusammenbringen
AP 13 Verstetigung - Leerstandszuständige:r in Gemeinde
AP 14 Genossenschaftliches Finanzierungsmodell und Förderangebote
AP 15 Wissenstransfer - Weitergabe von Erkenntnissen