



**Zusammen leben & feiern:** Aktivitäten im Ortskern – hier: Eichgraben – machen Spaß und stärken die Gemeinschaft. „Ortskernförderung“ und „Bonus für die Regionen“ helfen dabei.

# ZENTRAL WOHNEN, ARBEITEN, GENIESSEN VOLL DAS NEUE ORTSKERNLEBEN

Ortskernbelebung erspart der Natur Grünlandverbauung und der Bevölkerung so manche Autofahrt. Mit kreativen Ideen können Bestandsgebäude wie die „Alte Gärtnerei“ in Eichgraben zu neuen Begegnungslocations werden. Förderungen helfen dabei – und bei der Errichtung von „jungen“ Wohnbauprojekten wie in Breitenfurt.



ERFOLGREICH REVITALISIERT:  
DIE „ALTE GÄRTNEREI“ EICHGRABEN.



Zum Eröffnungsfest gab es Knödel: Süße, fruchtige, scharfe Knödel für Fleischiger, Vegetarier und Veganer. Neben Knödeln mit asiatischem oder südamerikanischem Touch standen klassisch österreichische Knödel bereit, etwa mit Marillen, Spinat, Grammeln oder Speck gefüllt. Den meisten erwachsenen Gästen schmeckte dazu ein eiskaltes Eichgrabener Bier. Die Getränkewahl beim Eröffnungsfest des Eichgrabener Veranstaltungszentrums „Alte Gärtnerei“ erscheint naheliegend – aber warum Knödel? „Wir wollten mit der Gärtnerei einen Ort schaffen, der alle Menschen anspricht, der keine Barrieren hat. Einen Ort, wo jeder einfach hinkommen und mitmachen kann“, erklärt Andrea Buhl-Aigner, Obfrau des Vereins „Alte Gärtnerei“. Man muss nirgends dazugehören, um in der „Alten Gärtnerei“ willkommen zu sein – das hat der Verein beim Eröffnungsfest auch über jene Liebe, die durch den Magen geht, kommuniziert. „Knödel gibt es auf der ganzen Welt, in allen Kulturen. Bei Knödeln ist für jeden etwas dabei.“

### IMPULSE FÜR DIE REGION

Seit jenem Eröffnungsfest im Sommer 2019 hat sich die „Alte Gärtnerei“ als Veranstaltungszentrum und Treffpunkt mitten im Ortskern von Eichgraben etabliert – und bringt darüber hinaus »



**Herzlich willkommen:** In der ‚Alten Gärtnerei‘ darf jeder mitmachen. Zur Eröffnung gab es Knödel – weil da für jeden Geschmack etwas dabei ist.



FESTAKTE: DIE  
„ALTE GÄRTNEREI“  
IST AUCH FÜR  
PRIVATE FEIERN  
ZU HABEN.





**Großer Andrang:** Die „Alte Gärtnerei“ bringt Leute aus der Region in Eichgraben zusammen.



ERFOLGSREZEPT:  
DAS PRESSFEST ALS  
REGIONALER HIT.



„HIER SOLL ETWAS  
PASSIEREN, DAS DEN  
ORT BELEBT!“

Andrea Buhl-Aigner,  
„Alte Gärtnerei“ Eichgraben

neben Impulsen für die Wirtschaft auch zusätzliche Parkplätze. Vereine und Privatpersonen nutzen die mit Förderung und Unterstützung des Landes revitalisierte Anlage für Feste und Events, Flohmärkte und Design-märkte. Die Gemeinde veranstaltete unter anderem einen Benefizabend zugunsten einer Eichgrabener Familie. Im Keller braut der örtliche Craft-Beer-Verein, der Schotterplatz vor dem sanierten Gebäude wird zur Freude der örtlichen Händler als Parkplatz genutzt. Der Verein „Alte Gärtnerei“ widmet sich vor allem den Schwerpunkten „Garteln, Lebensmittelverarbeitung, Selberrmachen“: In Kooperation mit „Natur im Garten“ werden Vorträge und Workshops organisiert oder Pflanzen gesetzt. Ein besonderer Erfolg war das „Pressfest“: Hobbygärtner aus der Gemeinde, aber auch aus Nachbarorten brachten Kofferräume, Anhänger und sogar Scheibtruhen voller Äpfel in die „Alte Gärtnerei“ – im Pressraum konnten sie das Obst aus ihren Gärten zu Saft ver-

arbeiten. „Leute aus Eichgraben, Maria Anzbach, Altengbach, St. Christophen, sogar aus Langenrohr bei Tulln sind mit Ihren Äpfeln gekommen“, erzählt Andrea Buhl-Aigner. So sei auch mit dieser Aktion ein wichtiges Ziel erreicht worden: „Die Menschen an einem zentral gelegenen Ort zusammenzubringen und ihnen die Möglichkeit zu geben, zusammen etwas Neues zu machen.“

#### FEIERN, GARTELN, EINKAUFEN

Seit Oktober ist die „Alte Gärtnerei“ Eichgraben jeden Donnerstag Schauplatz eines Wochenmarkts: Begonnen wurde mit Gemüse und Käse von Anbietern des Monatsmarktes, bald kamen Obst, Fleisch, Fisch, Marmelade und lokale Spezialitäten wie Biohonig aus Eichgraben dazu. Das Angebot wird laufend erweitert, Ziel ist eine regionale Produktpalette, die den Wocheneinkauf abdecken kann. „Wir haben 2018 im Ort eine Umfrage gemacht. Das Ergeb-



BEIM WOCHENMARKT  
GIBT'S GESUNDE LECKEREIEN AUS DER REGION.



**Wunsch wird Wirklichkeit:** Eichgrabens Bürger wollten eine Ortskernbelebung, die Gemeinde kaufte und sanierte mit Unterstützung des Landes die leer stehende Gärtnerei im Zentrum.

nis war, dass sich die Bürger vor allem Nahversorger und die Wiederbelebung des Ortszentrums wünschten“, berichtet Eichgrabens Bürgermeister Georg Ockermüller. Die Umfrageergebnisse wurden medial kommuniziert, wenig später meldete sich ein auf Bioprodukte spezialisierter Nahversorger bei der Gemeinde und eröffnete ein Geschäft. Die örtliche Bäckerei erweiterte als Reaktion auf die Umfrage ihr Angebot, in einer leer stehenden Fleischerei eröffnete ein Pizzaservice. Auf diese kleinen Schritte folgte dann der große: 2018 kaufte die Gemeinde um 120.000 Euro die zentral gelegene alte Gärtnerei. Adaptierung und Sanierung von Gebäude und Areal kosteten weitere 160.000 Euro, mit 60 % dieses Betrags hat das Land Niederösterreich das Projekt zur Ortskernbelebung unterstützt. „Das Land ist ein ganz wichtiger Partner bei so einem Projekt“, betont Georg Ockermüller. „Ohne diese Förderung wäre das Projekt zu diesem

Zeitpunkt nicht in diesem Ausmaß realisierbar gewesen.“

#### WICHTIG: WÜNSCHE DER BÜRGER

Georg Ockermüllers Tipp an andere Gemeinden, die ihren Ortskern beleben wollen: „Es ist wichtig, von Anfang an die Bürger einzubeziehen.“ In Eichgraben geschah dies unter anderem mit einem Ideen-Wettbewerb. „Dadurch erhält man die unterschiedlichen Blickwinkel und Bedürfnisse. Bürger können sehr gute Ideengeber sein.“ Wünsche, Anregungen und Ideen von Bürgern aus ganz Niederösterreich fließen auch in die blau-gelbe Wohnbaustrategie des Landes ein. Dabei zeigt sich, dass die Bürger von vielen Gemeinden den gleichen Wunsch wie die Eichgrabener Bevölkerung haben: die Belebung des Ortskerns. „Wir arbeiten bei der Erstellung der Wohnbaustrategie intensiv mit Bürgern, Bürgermeistern und Forschern zusammen“, berichtet Helmut Frank, Leiter der Abteilung Wohnungs- »



„BÜRGER BEI  
ORTSKERNBELEBUNG  
EINBEZIEHEN.“

Georg Ockermüller,  
Bürgermeister Eichgraben



**Attraktiver Ort:** In Breitenfurt ist „Junges Wohnen“ nur eines von mehreren Projekten, mit denen der Ortskern belebt und die Lebensqualität verbessert wird.



„FÖRDERUNGEN  
ERMÖGLICHEN  
HOCHQUALITATIVE  
ORTSKERN-  
BELEBUNG.“

Wolfgang Schredl,  
Bürgermeister Breitenfurt

förderung in Niederösterreich. „Dabei hat sich herauskristallisiert: Die Aufwertung der Ortskerne ist im ganzen Land ein wichtiges Thema. In entlegenen Regionen kommt noch das Problem mit Abwanderungstendenzen dazu – auch dabei kann ein attraktiver Ortskern, der Zusammenhalt und Lebensqualität verbessert, helfen.“

ATTRAKTIV FÜR JUNGE BÜRGER

Die blau-gelbe Wohnbaustrategie beschreibt den Ortskern als jenes zusammenhängende Wohngebiet, wo die Gebäude bis ca. 1960 errichtet wurden. Helmut Frank hat sich lange und interdisziplinär mit dem Thema beschäftigt, der „ideale“ Ortskern besteht für ihn aus einem Nutzungs-Mix Wohnen – Einkaufen – Genießen. „Wenn man zu Fuß einkaufen oder in die Arbeit gehen kann, vermindert dies das Verkehrsaufkommen, ermöglicht Einkaufen und Arbeiten auch ohne Auto.“ Ein Nutzungs-Mix, der diesem Idealbild weitgehend entspricht, wird in Breitenfurt verwirklicht: Die Gemeinde hat im Ortszentrum Breitenfurt-Ost ein

Grundstück im Besitz und darauf mit dem gemeinnützigen Wohnbauträger WNG 47 Wohnungen errichtet: 39 für junge Menschen, acht für Familien. Im Erdgeschoss sollen auch Geschäfte und kleine Betriebe angesiedelt werden. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Gemeindeamt und Volksschule – und ist eine von mehreren Ideen, die im „Generationenplan“ gemeinsam mit aktiven Bürgern besprochen und zu Projekten weiterentwickelt wurden. „Jede Generation hat die Pflicht, sich über die Zukunft Gedanken zu machen, etwas für die Zukunft zu tun“, meint Breitenfurts Bürgermeister Wolfgang Schredl. Deshalb wurde die Breitenfurter Bevölkerung 2013 eingeladen, zusammen mit Experten einen „Generationenplan“ zu erarbeiten. Motto: „Was nicht ist, muss werden.“ „Auch im Speckgürtel Wiens müssen wir etwas tun, um attraktiv für junge Einwohner zu sein“, weiß Schredl. „Moderne Wohnungen und ein attraktiver Ortskern helfen dabei.“ – „Die Lebensqualität kann im Ortskern sehr gut sein“, ist Wohnbauexperte Frank

Fotos: Philipp Mornhart, Andreas Schönig, Christof Wagner, Istock by Getty  
Illustration: Architektenbüro Hadler bis Hausdorf



**Junges Wohnen:** In Breitenfurt wird in zentraler Lage bei Volksschule und Gemeindeamt ein modernes, energieeffizientes Wohngebäude errichtet.

**Breitenfurter Generationenplan:** Am Kardinal Piffi-Platz werden Kindergarten und Kulturzentrum neu gestaltet.



„ORTSKERN-  
BELEBUNG WIRD  
VERSTÄRKT  
GEFÖRDERT“

Helmut Frank,  
Wohnungsförderung NÖ

überzeugt. „Oft muss man sie aber den jungen Leuten schmackhaft machen.“ Das geschieht auch mit neuen Förderungen.

### NEUE FÖRDERUNGEN

Die Ortskernförderung ist eine bekannte Säule der blau-gelben Wohnbaustrategie. Neu ist dabei seit Oktober 2019 die Einführung eines „Bauherrenmodells“ für gewerbliche Bauträger, damit auch diese Förderungen für Projekte im Ortskern beantragen können. Vom Land gibt es

bei Eigenheimsanierungen mit Energieausweis einen Einmalzuschuss, zusätzlich zur bestehenden Ankaufsförderung. Auch gemeinnützige Bauvereinigungen können einen Ortskernbonus in Form einer Ankaufsförderung erhalten. Helmut Franks Tipp an Gemeinden, die Förderungen für die Ortskernbelebung nutzen wollen: „Die vom Land eingerichtete Flächenmanagement-Datenbank ermöglicht Gemeinden, die unbebauten Flächen und leer stehenden Gebäude in diese >



ZUSAMMEN WEITERKOMMEN:  
EIN MULTIMODALES VER-  
KEHRSKONZEPT HILFT DOBEI.

ländlichen Raum ansiedeln wollen. Im Durchschnitt soll es für ländliche Regionen bis zu 20 % mehr Förderung seitens des Landes geben, um somit einen regionalen Ausgleich und Anreiz sicherzustellen“, erklärt Landesrat Martin Eichtinger.

#### NICHT ALLES HAT EIN ENDE

In Breitenfurt ist „Junges Wohnen“ nur eines von mehreren Projekten, mit denen der Ortskern attraktiver gestaltet und die Lebensqualität verbessert werden soll. Mit Landesförderungen wurde unter anderem ein Kinderspielplatz im Gemeindeforumsbereich errichtet. Ein Festplatz mit Brunnen, Raum für Kunst und Kultur sowie Fuß- und Radwegeverbindungen zu anderen, neuen öffentlichen Räumen im Ort sind in der Entwicklungs-Pipeline. „Förderungen sind für die meisten Gemeinden bei solchen Projekten wohl unverzichtbar. Vor allem, wenn man die Dinge in guter, nachhaltiger Qualität machen will“, meint Schredl. Der Festplatz „Schlossallee“ – ein moderner, zur Hauptstraße abgeschirmter Festplatz mit Kinderspielbereich, Outdoor-Möblierung, Ballspielplatz und Nebengebäude – ist in Planung. Genau genommen gibt es in Breitenfurt zwei Ortskerne: einen im Osten, einen im Westen. Beide sollen, unter Einbeziehung der Bevölkerung, belebt und modernisiert werden. „Wir haben einen stufenweisen Plan zur Umsetzung bis 2023 und darüber hinaus entwickelt“, sagt Bürgermeister Schredl. „Ein komplexes Zukunftsprojekt wie die Ortskernbelebung hat einen Anfang, aber – im Gegensatz zur Wurst – kein Ende.“



„BIS ZU 20 %  
MEHR FÖRDERUNG  
FÜR LÄNDLICHE  
REGIONEN.“

Martin Eichtinger,  
Landesrat

Datenbank einzutragen, um so einen besseren Überblick über die Nutzungspotenziale im Ortskern zu erhalten.“ Bei der Umsetzung der Projekte helfen das Land beziehungsweise gemeinnützige Wohnbauträger.

#### EBENFALLS NEU: REGIONSPLUS

Auch für private „Häuslbauer“ gibt es beim Neubau in Ortskernen zusätzlich zur regulären Wohnbauförderung je nach Projekt und Lage bis zu 12.000 Euro an weiteren Förderungen. Die Revitalisierung und Nutzung von Bestandsgebäuden, auch Neubauten im Zentrum, hilft übrigens gegen Grundlandverbauung und Verhüttelung. Neben der Ortskernförderung ist der Regionsbonus eine wichtige Säule der seit 1. Oktober 2019 gültigen neuen Förderschiene: „Der ländliche Raum soll noch mehr zum Zukunftsraum werden. Daher wollen wir einen finanziellen Bonus für jene einräumen, die im ländlichen Raum bleiben oder sich im

**Gebäude in Top-Lage:** Die Revitalisierung von Bestandsgebäuden im Orts-Zentrum – wie hier in Breitenfurt – ist ökologisch und ökonomisch sinnvoll.



# NEUE FÖRDEROFFENSIVE: ZIELE & HINTERGRÜNDE

Was mit „Ortskernförderung“ und „Bonus für die Regionen“ erreicht werden kann, zeigen Gemeinden wie Breitenfurt und Eichgraben. Details zu den Förderprogrammen und welche politischen Überlegungen und langfristigen Ziele dahinterstehen, erfahren Sie hier.

**W**ohnbau-Landesrat Martin Eichtinger und NÖ Gemeindebund-Präsident Alfred Riedl präsentierten den Wohnbaubonus für die Regionen im ländlichen Raum und die Förderung für Ortskerne. Mit der Verdoppelung des Förderdarlehens für Jungfamilien von 5.000 auf 10.000 Euro, einer Förderung des Ölkesseltauschs von bis zu 3.000 Euro, einer Begrünungsoffensive für 10.000 Häuser und Wohnungen, einer 5-Millionen-Euro-Förderung im Rahmen von „Sicheres Wohnen“ sowie einer

Erhöhung der Eigentumsquote sind einige der zentralen Punkte der blau-gelben Wohnbaustrategie bereits umgesetzt.

## REGIONSPLUS UND ORTSKERNFÖRDERUNG

Das Land Niederösterreich gewährt für Neubau und Sanierung einen finanziellen Bonus, um ländliche Regionen als Wohnraum weiterhin attraktiv zu halten. Dafür wurde ein Schlüssel errechnet: Es wird die Bevölkerungsentwicklung von 2008 bis 2018 als Indikator herangezogen. Bei einer Abwanderung aus der Region »

Weitere Informationen  
bekommen Sie auf  
[www.noewohnbau.at](http://www.noewohnbau.at)  
sowie bei der  
NÖ WOHNBAU-HOTLINE:  
02742/22133



FÜR DEN NACHWUCHS:  
JUNGE FAMILIEN ÜBER-  
LEGEN GENAU, WO SIE  
WOHNEN WOLLEN.

## BELEBUNG DER ORTSKERNE

1. **Bauherrenmodell für gewerbliche Bauträger:** Für die Sanierung leer stehender Gebäude in Ortszentren.
2. **Zusatzförderung bei Neubau im Ortskern:** Bis zu 12.000 bzw. 19.000 Euro mehr.
3. **Bonus für Sanierung im Ortskern**
4. **Förderung von Geschäftsflächen im Ortskern:** Bis zu 170.000 Euro Haftungsdarlehen bei max. 130 m<sup>2</sup>.

im Ausmaß von 2,5 bis 4,9 % gibt es einen regionsbezogenen Ausgleichsbonus von bis zu 3.000 Euro. Beträgt das Ausmaß mehr als 5 %, sind es bis zu 6.000 Euro mehr.

### EIGENTUM: DIE EIGENEN VIER WÄNDE

Für „Häuslbauer“ gibt es beim Neubau in Ortskernen zusätzlich zur regulären Wohnbauförderung je nach Projekt und Lage bis zu 12.000 Euro an weiteren Förderungen. Als konkretes Beispiel nennen Eichinger und Riedl eine Jungfamilie mit einem Kind, die im Ortskern ein Haus baut oder saniert: „Hier sind bis zu 19.000 Euro mehr an Förderung des Landes möglich.“ Mit der Förderoffensive für den ländlichen Raum sollen auch die Vielfalt im Land und das Miteinander in Niederösterreichs Gemeinden weiter gestärkt werden. Dabei spielt das Eigentum

eine zentrale Rolle: Bislang sind 70 % der „eigenen vier Wände“ in Eigentumsbesitz. „Wir wollen diesen Weg konsequent weitergehen, deshalb haben wir gemeinsam mit den Wohnbaugenossenschaften in Niederösterreich ein klares Ziel definiert: Wir wollen die Eigentumsquote in den nächsten zehn Jahren von 70 auf 80 % steigern“, so Eichinger.

### GEWERBLICHE „BAUHERREN“

Neu ist außerdem die Einführung eines „Bauherrenmodells“ für gewerbliche Bauträger, damit auch diese Förderungen beantragen können. Bei thermischen Gesamtansanierungen im Ortskern gibt es seitens des Landes zusätzlich zur bestehenden Ankaufsförderung einen Einmalzuschuss. Auch die gemeinnützigen Genossenschaften können in Form einer Ankaufsförderung einen Ortskernbonus erhalten. •