



Kurzbericht, 23.04.2026

Junges Wohnen⁺

Gemeinschaftliches Wohnen im großvolumigen Leerstand am Beispiel der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach

Kennzeichen: F2-F-2306-2024 Einreicher: dieTextilers OG

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Setzung des Forschungsprojektes untersucht, wie leerstehende, großvolumige und erhaltenswerte Gebäude in Ortskernen als Potenzial-Strukturen für leistbares, gemeinschaftliches Wohnen wahrgenommen werden können. In der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach wurde ein Leerstandsaktivierungsprozess entwickelt, wie aus einem historischen Industriegebäude ein zukunftsfähiges gemeinschaftliches Wohnmodell für junge sowie jung-gebliebene Menschen entstehen kann. Im Zentrum stand dabei **nicht nur die baulich-planerische Frage, sondern vor allem die soziale, organisatorische und wirtschaftliche Machbarkeit** eines solchen Vorhabens.

Das Projekt verfolgte drei miteinander verbundene Ziele:

- **Attraktivierung** - Bewusstsein für den Leerstand schaffen
- **Aktivierung** - Interessierte Menschen und Akteur*innen vernetzen
- **Nutzungsüberführung** - Menschen in den Anfangsschritten zur Wohngruppe bzw. Baugruppe begleiten

2. Prozess und zentrale Erkenntnisse

Die sieben Formate des Forschungsprojekts waren so angelegt, dass sie schrittweise von der Sichtbarmachung des Ortes über die Aktivierung von Interesse bis hin zur Konkretisierung von Wohnmodellen und Finanzierung führten.

Erkenntnisse im Prozess:

- **Bewusstseinsbildung** entsteht im Objekt bzw. der Objektnutzung
- **Sichtbarmachung** erfolgt mit dem, was um das Objekt passiert (Kommunikation, Auftritt Social Media)
- **Vorstellung von Wohnen** erfolgt über abgestimmte Formate

#dieTextilfabrik - Leerstandsaktivierung der ehemaligen Strickwarenfabrik Hirschbach im Waldviertel

info@dietextilfabrik.at | www.dietextilfabrik.at | Vitiser Straße 110 | 3942 Hirschbach
dieTextilers - Arbeit, Kultur und Urlaub OG | Gesellschafter:in DI Barbara Calas-Reiberger und Arch DI Dr. David Calas

Erkenntnisse der Formate (Wohn | Events):

- **Niederschwelligkeit** durch kreative und offene Formate
- **Verbleib im Objekt** baut Vorbehalte ab
- **Gruppenbildung (Baugruppe)** entsteht während kreativen Formaten

Erkenntnisse Wohnnutzung:

- **Bedürfnisse** entstehen im Prozess
- **Zusammenspiel** von Privatheit + Gemeinschaft muss vermittelt werden
- **Planliche** Darstellung von möglichen Grundrissen + finanzielle Szenarien bilden die Entscheidungsgrundlage

Erkenntnisse Bestandsobjekt:

- **Räumliche Besonderheiten** werden durch Vermittlung wahrgenommen
- **Räumliche Atmosphären** entwickeln sich durch intimere Gespräche
- **Räumliche Bedingungen** im Bestand werden selten hinterfragt (ausgenommen Barrierefreiheit)

3. Erfolgsfaktoren des Projekts

Prozess: Die Planungsstudien entstanden durch einen vielschichtigen Entwicklungsprozess, der Kommunikation, Beteiligung, Reflexion und Dokumentation verbindet. Diese Struktur half, aus einer abstrakten Idee Schritt für Schritt konkrete Wohnszenarien zu entwickeln und zu prüfen.

Sprachrohr: Die Kombination aus Website, Social Media, analogen Materialien und Veranstaltungen (Wohn | Events) sorgte dafür, dass das Projekt sichtbar, verständlich und zugänglich wurde. Gerade die transparente Informationsvermittlung senkte die Einstiegshürden für wohn-interessierte Menschen.

Verknüpfung mit bestehenden Netzwerken und Referenzprojekten: Die Begegnung mit dem Wohnprojekt „Wohnstrudel“ und das Finanzierungsmodell über HabiTAT lieferten nicht nur Wissen, sondern auch Vertrauen bei wohn-interessierten Menschen. Das Projekt konnte dadurch zeigen, dass gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum nicht theoretisch ist, sondern bereits praktisch funktioniert.

Vielschichtige Beteiligung: Durch Umfragen, Gesprächsrunden, Wohnbilder, Workshops und gemeinsame Reflexion wurden Bedürfnisse nicht nur abgefragt, sondern aktiv zum Material des Entwurfs gemacht. Die Teilnehmenden konnten sich als Mitgestaltende erleben, was die Bindung an das Projekt deutlich stärkte.

Atmosphäre: Vertrauen, Offenheit, Freundlichkeit und ein positives Raumgefühl waren wesentlich, sodass sich Menschen auf das Projekt einließen. Gemeinschaftliches Wohnen beginnt nicht erst im späteren Alltag, sondern schon in der Art, wie der Prozess zur Formierung der Baugruppe gestaltet wird.

4. Was besonders gut funktioniert hat

Besonders wirksam waren Formate, die **Information, Begegnung und Erlebnis miteinander verbunden** haben. Die Wohn-Events waren deshalb erfolgreich, weil sie nicht nur Vorträge boten, sondern zugleich **Raum für Fragen, kreatives Arbeiten, Diskussion und informellen Austausch** schufen. So entstand ein Setting, in dem sowohl emotionale als auch sachliche Aspekte des Wohnens verhandelt werden konnten.

Auch die Verbindung von **Kultur und Wohnen** hat sich als strategisch stark erwiesen. Kunstworkshops, textile Bezüge und historische Inputs machten das Projekt anschlussfähig für ein breiteres Publikum und verhinderten, dass es nur als technisches Wohnbauvorhaben wahrgenommen wurde.

Ein weiterer wichtiger Erfolg war die **Herausarbeitung einer ersten wohn-interessierten Gruppe von Menschen**. Auch wenn sich noch keine Kerngruppe offiziell formiert hat, zeigt das Forschungsprojekt klar, dass ein Kern von engagierten Menschen entstanden ist. Für die nächste Phase ist genau diese Gruppe entscheidend, weil **gemeinschaftliche Wohnprojekte am Anfang viel „Commitment“, Verlässlichkeit und aktives Mittragen brauchen**, bevor es zur technischen Umsetzung kommt.

5. Ausblick

Trotz der positiven Erkenntnisse bleibt die Bildung einer tragfähigen Wohngruppe die zentrale Herausforderung. Derzeit befinden sich 9 Menschen, darunter eine junge Kleinfamilie (3), 2 Pensionist*innen und 2 junge Paare, in einem Moderationsprozess zur offiziellen Formierung einer Baugruppe. Dieser Schritt ist wesentlicher Teil der Folgeförderung [„Textil-RE-acts - Rethink, Reuse and Renovate - dieTextilfabrik als Reallabor für Revitalisierung und Resilienz nach den NEB-Prinzipien“](#). Ebenfalls Bestandteil dieser Folgeförderung ist die Herausarbeitung des favorisierten Wohnszenarios. Während die Festlegung von Kriterien und Grundrissen bereits im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung erarbeitet wurde, entsteht im Rahmen von Textil-RE-acts nun eine einreichfähige Planung.

Das Forschungsprojekt „Junges Wohnen+“ macht deutlich, dass der Prozess sehr zeitintensiv ist. Gerade **die Klärung von Rollen, Verbindlichkeit, Konfliktfähigkeit und langfristiger Verantwortungsübernahme bleibt offen und muss in der Folge weiter begleitet werden**. Auch die wirtschaftliche und rechtliche Ausarbeitung muss vertieft werden. Zwar wurde ein belastbares Finanzierungsmodell skizziert und ein wirtschaftliches Abbild entwickelt, doch die konkrete Umsetzbarkeit hängt von weiterer Planung und zusätzlicher Klärung im Rahmen der Folgeförderung Textil-RE-acts ab.

Fazit des Forschungsprojektes: Das Projekt hat aus einem großvolumigen Leerstand ein reales Zukunftsthema gemacht. Es hat Wissen erzeugt, Netzwerke aktiviert, Interesse gebündelt und eine methodische Grundlage zur Übertragung geschaffen, auf der konkrete Pilotprojekte weiter aufbauen können. Wie Leerstands Attraktivierung und -Aktivierung gelingt, kann in diesem Leitfaden nachgelesen werden >>>

