



RAUM für schlummernde Potentiale - Leerstandskonzept Neulengbach - Abschlussbericht

Ausgangssituation:

Das historische Zentrum der Stadtgemeinde Neulengbach verliert seit Jahren immer mehr an Attraktivität. Der zunehmende Leerstand und die fehlende Vision, welchen Branchenmix es braucht in Kombination mit Abwanderung von Betrieben an die B19 lassen ein immer mehr verwaistes Zentrum entstehen. Die Pandemie, die Inflation und die Energie- und Mietpreiserhöhungen haben die Abwanderung beschleunigt.

Kurzüberblick:

In den letzten eineinhalb Jahren haben wir versucht, das Thema Leerstand in den Mittelpunkt zu rücken, um mehr Aufmerksamkeit sowohl bei der Bevölkerung als auch bei der Stadtverwaltung dafür zu erhalten. Dieses Thema ist nämlich sehr vielschichtig, da es unterschiedliche Personengruppen einschließt und betrifft. Da gibt es die Bewohner:innen eines Zentrums, die Unternehmer:innen, die Besucher:innen, Kinder und Schüler:innen, die Autofahrer:innen und Fußgänger:innen, Jugendliche und die Hausbesitzer:innen und die Stadtverwaltung selber. Und alle haben andere Bedürfnisse, andere Lebenssituationen und ihren eigenen Blick auf unser Zentrum. Um all die Bereiche und Interessen ‚an einen Tisch zu bekommen‘, muss ständig die achtsame Kommunikation zum Thema im Vordergrund stehen und eingefordert werden. Mit Plakaten, Schaufenstergestaltung, Workshops, Inseraten, Berichten, spontanen Aktionen und gezielten Einladungen zum Thema kann immer wieder auf die aktuelle, angespannte Situation hingewiesen werden und mit Zukunftsbildern und Visionen gemeinsam für ein langfristiges Ziel und dessen Umsetzung für ein lebendiges Zentrum gearbeitet werden. Durch die finanziellen Belastungen in der Bau- und Immobilienbranche ist es uns leider nicht gelungen, die Hausbesitzer:innen zur langfristigen Erneuerung der leerstehenden Gewerbeflächen zu bewegen. Viele der leerstehenden Gewerbeflächen entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und können somit ‚nur‘ für nicht-gewerbliche Zwischennutzungen verwendet werden. Es hat sich aber in den letzten eineinhalb Jahren die Notwendigkeit gezeigt, das Thema Leerstand und Betriebsansiedlungen immer wieder anzusprechen und auch nicht locker zu lassen. So ist die Aufmerksamkeit zu diesen Themen bei allen betroffenen Akteur:innen angekommen und wir von der Aktiven Wirtschaft werden inzwischen immer wieder mit einbezogen, um zumindest kurzfristig Lösungen in leerstehenden Räumen zwischen Nutzer:innen und Betreiber:innen zu vermitteln. Die nächsten Seiten sollen aufzeigen, was alles gut funktioniert hat und woran wir noch weiter beständig arbeiten müssen, um den Leerstand im historischen Zentrum von Neulengbach nicht mehr werden zu lassen und die bestehenden Gewerbeflächen wieder in Schuss zu bekommen.



Unsere Leerstände:



07 bis 12/2023 Zwischennutzungen in den Leerständen

- Second Hand Pop Up
- Büro Mitmachregion
- Ideenwerkstatt Stadtgemeinde
- Innenraumplanerin
- Ausstellungen von Kunsthandwerker:innen



lust auf Urlaub zuhause?

MACH ES DIR GEMÜTLICH.

MEIN ANGEBOT

EINRICHTUNGSBERATUNG

- Stil- und Farbberatung
- Raumplanung in 2D und 3D
- Inspiration durch Moodboards
- Tipps und Tricks für mehr Komfort

KOSTENLOSES ERSTGESPRÄCH

- Anmeldung
office@naturlichzuhause.at
0677 621 231 91
- Erstgespräch am Hauptplatz 16
im Zeitraum 4.09.-20.09.

RITA SCHEPENS
www.naturlichzuhause.at



Erstes ‚Kamingespräch‘ mit Hausbesitzer:innen und Immobilienmakler:innen am 12.09.2023 zum Thema Wirtschaftsstandort und Branchenmix im Zentrum Neulengbach

Generalversammlung der Aktiven Wirtschaft Neulengbach am 21.09.2023, Präsentation Masterarbeit Branchenmix, erste Ergebnisse aus der Ideenwerkstatt der Stadtgemeinde zur Stadterneuerung 3.0
<https://www.aktivewirtschaft.at/events-veranstaltungen/generalversammlung/>

Workshop ‚Gründen im Zentrum‘ am 28.09.2023, 16:00 bis 19:30 in der Ideenwerkstatt Neulengbach (Leerstand alte Putzerei) gemeinsam mit WKNÖ und riz up
<https://www.aktivewirtschaft.at/gruenden-im-zentrum/>

Inhaltliche Schwerpunkte und Ziele:
Der Workshop diente als Plattform für:

Informationsvermittlung über Gründungsprozesse in Niederösterreich:
Vorgetragen durch Gernot Binder und Markus Sulzer von riz up Niederösterreichs Gründeragentur GmbH.

Themen:
notwendige Schritte, verfügbare Unterstützungsangebote und Ansprechpartner:innen.

Motivation zur Wiederbelebung des Ortszentrums:
Obmann Stv. Günther Frank hob die Notwendigkeit hervor, junge Unternehmer:innen zu ermutigen, ein attraktives Zentrum zu schaffen.

Business Model Canvas Einführung:
Die Teilnehmerinnen wurden in die Struktur und Anwendung des Business Model Canvas eingeführt, um Geschäftsideen systematisch zu entwickeln.

Praxisorientierte Perspektive:
Paul Schober (Hafelekar Unternehmensberatung) präsentierte ein Fallbeispiel zur **Entwicklung einer Geschäftsidee:**
Fokus: Kund:innenperspektive.
Wichtige Aspekte: Identifikation von Problemen, Nutzen, Zielgruppenanalyse, Beziehungspflege und Vertriebskanäle.





**GIB
DEINEN
IDEEN
RAUM**

GRÜNDEN IM ZENTRUM

Wir laden Sie/Dich/Euch herzlich ein!

PROGRAMM:

16:00 Ankommen

16:30 WKNÖ Gernot Binder - Serviceleistungen der Wirtschaftskammer NÖ für Gründer:innen ... danach Möglichkeit zum persönlichen Austausch

17:30 Vorstellung des riz up Gründerinnen Service ... danach Möglichkeit zum persönlichen Austausch

18:30 ‚Business Models Canvas‘ - eine Methode der Gründungsberatung, Paul Schober, Hafelekar Unternehmensberatung

19:00 Netzwerken mit Mitgliedern der Aktiven Wirtschaft Neulengbach

ORT: Ideenwerkstatt Neulengbach (alte Putzerei), Hauptplatz 16, 3040 Neulengbach

KONTAKT: Michaela Schmitz +43 660 125 81 20

DONNERSTAG

**28
SEPT
AB
16:00**

Ideenwerkstatt
Neulengbach



**GIB
DEINEN
IDEEN
RAUM**

★ ADVENTGESPRÄCH

Wir laden Sie/Dich/Euch herzlich ein!

In gemütlich-weihnachtlicher
Atmosphäre laden
wir zum Adventgespräch
in der Ideenwerkstatt ein!

DONNERSTAG
14
DEZ
AB
18:30
Ideenwerkstatt
Neulengbach



Wie geht es mit unserem Leerstandskonzept weiter?

Wer hat welche Ideen, die sie/er konkret in einem der Leerstände umsetzen will?

Welche Nutzungskonzepte sind möglich, welche nicht?

... das und vieles mehr möchten wir an diesem Abend besprechen und RAUM geben!

Für ein kleines Buffet ist gesorgt, Ende ca. 20:00

ORT: Ideenwerkstatt Neulengbach, Hauptplatz 16, 3040 Neulengbach

KONTAKT: Michaela Schmitz +43 660 125 81 20



WIR SUCHEN GRÜNDER:INNEN



HÄFELEKAR

NEU||LENGBACH



10/11/12 2023 Zwischennutzungen in den Leerständen

-Designeria - Lampen Upcycling und im Rahmen des Neulengbacher Adventkalender Patenschaft Nutzung Leerstandsschaufenster

-Innenraumplanerin und im Rahmen des Neulengbacher Adventkalender Patenschaft Nutzung Leerstandsschaufenster

-Kunsthandwerksgalerie art & wiese im Rahmen des Neulengbacher Adventkalender Patenschaft Nutzung Leerstandsschaufenster

-Im Rahmen des Neulengbacher Adventkalender Patenschaft Nutzung Leerstandsschaufenster IHHI Ingenieurbüro Harald Hirschmüller

-Ideenwerkstatt Stadtgemeinde

Neulengbacher Adventkalender - 24 weihnachtlich gestaltete Schaufenster, auch in den Schaufenstern unserer Leerstände. Mittels Voting wird das schönste Schaufenster ermittelt - dem Betrieb wird das goldene Schaferl verliehen

<https://www.aktivewirtschaft.at/wanderpokal-das-goldene-schaferl-2023>



2. Platz beim Schaufenster Voting
Neulengbacher Adventkalender -
Nutzung Leerstandsschaufenster durch die
Designeria, Theresa Thaler und
Daniel Wenzlik
Foto Maria Hörmandinger,
Dekorateurin Andrea Mahrl



3. Platz beim Schaufenster Voting Neulengbacher Adventkalender - Nutzung Leerstandsschaufenster durch IHHI Ingenieurbüro Harald Hirschmüller
Foto Maria Hörmandinger, Dekorateurin Andrea Mahrl

NUTZUNG ‚Alter Spar‘ Ulmenhofstraße

Der Verein ‚Stachel‘ Gruppe Neulengbach nutzt ab 01/2024 den Leerstand ‚Alter Spar‘ für Kunstprojekte. Eröffnung 1. Mai 2024. Gemeinsam mit der Stadtgemeinde und dem Hausbesitzer EGLO Immobilien GmbH wurde eine Nutzungsmöglichkeit erarbeitet und kleine Sanierungsarbeiten getätigt.



Woche 17/2024 NÖN

„KUNST IST DADA“

Kunstfreiraum öffnet Pforten

Mit Unterstützung von mehreren Seiten wird das Projekt ermöglicht.

VON RENATE HINTERDORFER

NEULENBACH Der alte Sparmarkt an der B44, der seit Jahren leer steht, wird belebt: Die Künstlergruppe „Stachel“ gestaltet einen „Kunstfreiraum“, der öffentlich zugänglich wird.

Ermöglicht wurde dieses Projekt durch die Unterstützung der Stadtgemeinde Neulengbach und auch durch die Initiative von Paul Schober im Rahmen des Projekts Leerstandskonzept der Aktiven Wirtschaft, das von der Wirtschaftskammer gefördert wird. Der Hausbesitzer EGLO Immobilien stellt dem Verein das Gebäude mietfrei zur Verfügung.

Am Mittwoch, 1. Mai, um 14 Uhr wird die Pop Up-Galerie eröffnet. Einführende Worte spricht der Philosoph, Historiker und Literaturwissenschaftler Andreas Wagner. Die Künstlergruppe „Stachel“ präsentiert ihr Programm für 2024. Um 19 Uhr wird eine musikalische Kunstintervention präsentiert.



▲ Die Eigentümer stellen den alten Spar-Markt mietfrei zur Verfügung.

Weitere Kunstinterventionen sind am 17. Mai und am 31. Mai geplant.

Die Initiative für den Kunstfreiraum stammt wie berichtet von Erich Heyduck und Gerhard Malecik von der Künstlergruppe Stachel. Diese Gruppe versteht sich als interdisziplinäres, künstlerisches Netzwerk, das künstlerische Projekte entwickelt und umsetzt. „Die Ästhetik des Verfalls als ein permanenter Prozess eines symbiotischen Lebenskreislaufs, ist der künstlerische Inhalt und Ausdruck der Künstlergruppe“, heißt es seitens des Vereins.



▲ Arbeiten mehrerer Künstlerinnen und Künstler werden im alten Spar-Markt an der B44 zu sehen sein. Fotos: Hinterdorfer

01 bis 06/2024 Zwischennutzungen in den Leerständen im Zentrum

-Innenraumplanerin Büro/Kundenbesprechungen Hauptplatz 16



lust auf Urlaub zuhause?

MACH ES DIR GEMÜTLICH.

MEIN ANGEBOT

EINRICHTUNGSBERATUNG

- Stil- und Farbberatung
- Raumplanung in 2D und 3D
- Inspiration durch Moodboards
- Tipps und Tricks für mehr Komfort

KOSTENLOSES ERSTGESPRÄCH

- Anmeldung office@naturlichzuhause.at
- 0677 621 231 91
- Erstgespräch am Hauptplatz 16
- im Zeitraum 4.09.-20.09.

RITA SCHEPENS
www.naturlichzuhause.at

INTERIOR DESIGN

06 bis 08/2024 Zwischennutzungen in den Leerständen im Zentrum

-Secondhandshop Gabi Tuma Kropik Hauptplatz 16



Veranstaltungen 2024:

Ausstellung ‚Frauenwelten‘ Juni 2024 – Karin Komosny, wohlgeformte Damen aus Keramik, Jackie Komarek, Frauenbilder – Vernissage Fr, 31.05.2024, 18:30, ORT: Ideenwerkstatt Neulengbach, Hauptplatz 16. Eine Kooperation zwischen Aktive Wirtschaft/Leerstandskonzept und der Initiative ‚Frauenpower im Wienerwald‘



Veranstaltungen 2024:

Mo, 17.06.2024, 14:00 bis 18:00, Ideenwerkstatt Neulengbach, Hauptplatz 16, 3040 Neulengbach - KI Sprechstunde für Gründer:innen und Unternehmer:innen



DER RAUM WAGEN

21. – 29. September
Am Finsterhof



Der Raum_Wagen ist ein 14 m² großer, voll ausgestatteter Raum, den DU für deine Ideen und Projekte nutzen kannst!

Was soll im Raum_Wagen am Finsterhof passieren?

Kleidertausch
Konzerte

gemeinsam kreativ sein



Kinderprogramm

Handarbeit



Veranstaltungen 2024:

Der Raum_Wagen sollte im August 2024 im Zentrum von Neulengbach vor den Leerständen Hauptplatz 14 und 16 stehen. Eine engagierte Raumplanerin, die gerade an ihrer Masterarbeit zur Nutzung von alternativen Räumen arbeitet, wollte in dieser Zeit den Wagen ‚bespielen‘ und die Bevölkerung nach neuen oder auch fehlenden Nutzungskonzepten im Zentrum befragen. Leider wurde das Aufstellen des Raum_Wagens von der Stadtgemeinde nicht bewilligt. So wurde im September eine Woche am Finsterhof zum Thema ‚Leerstand und neue Nutzungskonzepte‘ geforscht. Die Masterarbeit dazu wird im März 2025 fertig gestellt.

Veranstaltungen 2024:

Am 14.09. & 15.09.2024 findet das Park Food Festival der Aktiven Wirtschaft Neulengbach statt. Mit dieser Initiative möchten wir Kulinarik ins Zentrum von Neulengbach bringen und darauf hinweisen, wie wichtig eine gute, funktionierende Gastronomie für ein historisches Zentrum ist. Auch regionale Gastronomie wird anwesend sein. Einige Architekturstudent:innen sind bei der Planung der Leerstände (Refill Neulengbach TU Wien) auch auf den Gastronomiebedarf eingegangen und haben dazu Pläne entwickelt, welche am 26.09.2024 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung präsentiert werden.

Wegen großen Regenmengen abgesagt

SA 14.9. 11.00 – 24.00
SO 15.9. 11.00 – 22.00

Projekt „Refill Neulengbach“

Projektdetails:

Projekttitel: Refill Neulengbach – Raum für schlummernde Potenziale

Zeitraum: März 2024 – September 2024

Ort: Neulengbach, Hauptplatz 14 und 16, sowie Technische Universität Wien

Beteiligte Akteure:

Studierende: Architektur- und Raumplanungsstudierende der TU Wien

Stakeholder: Stadtgemeinde Neulengbach, Aktive Wirtschaft Neulengbach, Eigentümer der Liegenschaften, Mitmachregion Neulengbach

Leitung: Bob Martens und Oliver Tschuppik (TU Wien)

Unterstützung: Stadtplanungsexpert:innen und lokale Vertreter:innen

Veranstaltungen im Rahmen des Projekts:

1. Kick-off Workshop – „Von der Nicht- zur Neunutzung“

Datum: 11. März 2024

Ort: Hauptplatz 14 und 16, Neulengbach

Ziel: Einführung der Studierenden in die Problemstellung und Erkundung der Leerstände vor Ort.

Inhalt:

Besichtigung der leerstehenden Gebäude und Diskussion vor Ort.

Präsentationen von Stakeholdern zu Themen wie Nachhaltigkeit, Mobilität, integrierte Planung und Zentrumsstärkung.

Input für die Studierenden, um realitätsnahe Entwürfe zu erstellen.

2. Zwischenpräsentation der Nutzungskonzepte

Datum: 17. Mai 2024

Ort: Technische Universität Wien

Ziel: Erste Rückmeldung zu den Konzepten der Studierenden und deren Weiterentwicklung.

Ergebnisse:

17 Konzeptstudien wurden vorgestellt, darunter Ansätze zur Revitalisierung der historischen Bausubstanz und zeitgemäße Nutzungen.

Fokus auf Multifunktionalität, Nachhaltigkeit und innovative Raumgestaltung.

Positiver Austausch zwischen Studierenden und Stakeholdern.

3. Abschlusspräsentation des Architekturprojekts

Datum: 20. Juni 2024

Ort: Technische Universität Wien

Inhalt:

Präsentation finaler Entwürfe, die sowohl historische als auch moderne Anforderungen berücksichtigen.

Nutzungsszenarien reichten von Teilerhalt bis zu Neukonzeption.

Erste Schritte zur Vernetzung von Stakeholdern zur Realisierung.

4. Öffentliche Präsentation und Ausstellung

Datum: 26. September 2024

Ort: Rathausaal, Kirchenplatz 2, Neulengbach

Inhalt:

Präsentation von Entwürfen mit thematischen Schwerpunkten wie:

- Dynamik „Dritter Orte“ (Rebecca Mildenberger)
- Piazza Neulengbach (David Braitto)
- Werkhof Neulengbach (Michael Goller)
- Die Achse (Michael Haidinger)
- Landhaus I und II (Paolo Kerschbaumer, Artur Ruck)
- Impulsquartier (Sina Stadlbauer)
- Stadt Land Platz (Patrick Strassberger)
- Ausstellung der Arbeiten im Rathaus.
- Begleitprogramm mit traditioneller Bewirtung und Diskussion.

Ergebnisse

Das Projekt „Refill Neulengbach“ erzielte bedeutende Fortschritte in der Revitalisierung der Leerstände am Hauptplatz und leistete einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Die 18 innovativen Entwürfe der Architekturstudierenden präsentierten vielfältige Ansätze, die historische Bausubstanz mit zeitgemäßen Anforderungen verbinden und als Grundlage für zukünftige Planungen dienen können. Die intensive Zusammenarbeit zwischen den beteiligten Akteuren – Studierenden, Liegenschaftseigentümern, der Gemeinde und Bürger:innen – schuf eine einzigartige Plattform für Austausch und Vernetzung. Diese Kooperation stärkte nicht nur die Beziehungen vor Ort, sondern legte auch den Fokus auf zentrale Themen wie Zentrumsbelebung, Mobilität, Verkehrskonzepte und die multifunktionale Nutzung von Räumen.

Die öffentliche Diskussion, angestoßen durch die Präsentationen und Veranstaltungen, regte weitreichende Gespräche über die zukünftige Entwicklung des Ortszentrums an. Die breite Berichterstattung in Regionalmedien und auf Online-Plattformen zeigte das große Interesse an diesem Projekt und machte die Bedeutung einer nachhaltigen Stadtplanung für die Region sichtbar.

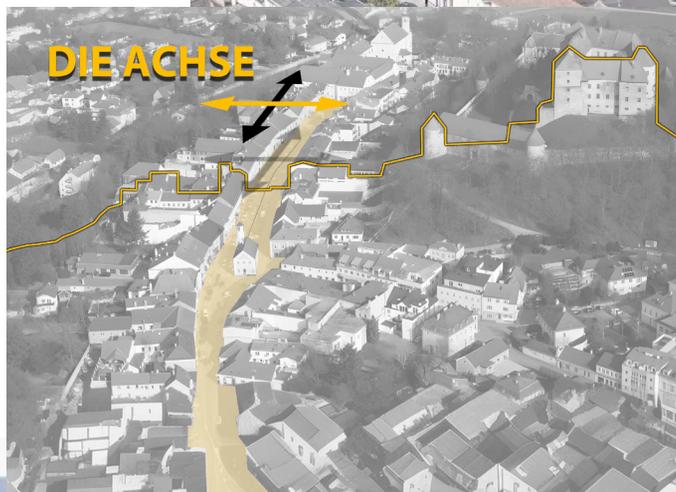
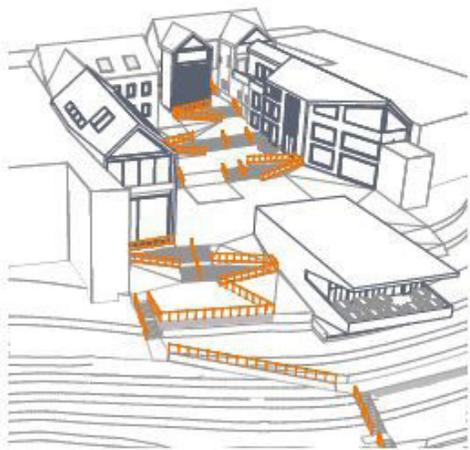
Das Projekt hat sowohl auf lokaler als auch auf akademischer Ebene einen starken Impuls für kreative und zukunftsorientierte Lösungsansätze gegeben, die nun als Modell für ähnliche Herausforderungen dienen können. Die Ergebnisse zeigen, dass durch interdisziplinäre Zusammenarbeit und gezielte Einbindung der Öffentlichkeit innovative und nachhaltige Konzepte entstehen können.





KURhof

Mia Gillitzer
Entwerfen Refill Neulengbach
Schlusspräsentation am 20.06.2024





DONNERSTAG

26
SEPT

AB
19:30
Rathaus
Saal



PRÄSENTATION RAUM FÜR SCHLUMMERNDE POTENZIALE – REFILL NEULENGBACH

Wir laden Sie/Dich/Euch herzlich ein! Donnerstag, 26.09.2024, 19:30

ORT: Neues Rathaus, Sitzungssaal, Kirchenplatz 2, 3040 Neulengbach

Arbeiten von Studierenden der TU Wien, Studiengänge Raumplanung und Raumordnung sowie Architektur, Moderation Paul Schober (Aktive Wirtschaft)

Uhrzeit	Programmpunkt
19:30 - 19:35	Begrüßung der Aktiven Wirtschaft <i>Obmann Stv Günther Frank</i>
19:35 - 19:45	Begrüßung durch die Stadtgemeinde <i>Bgm Jürgen Rummel, Vbgm Paul Mühlbauer, Citymanagerin Katharina Ehart</i>
19:45 - 20:00	<i>Rebecca Mildenberger:</i> Dynamik 'Dritter Orte' am Beispiel der Stadtgemeinde Neulengbach
20:00 - 20:10	<i>David Braito:</i> Piazza Neulengbach
20:10 - 20:20	<i>Michael Goller:</i> Werkhof Neulengbach
20:20 - 20:30	<i>Michael Haidinger:</i> Die Achse
20:30 - 20:40	<i>Paolo Kerschbaumer und Artur Ruck:</i> Landhaus I und II
20:40 - 20:50	<i>Sina Stadlbauer:</i> Impulsquartier
20:50 - 21:00	<i>Patrick Strassberger:</i> Stadt Land Platz
21:00 - 21:30	Austausch und Diskussion
danach	Ausklang mit kleinem Buffet

Wir freuen uns auf zahlreiche Teilnahme und bitten um verbindliche
Anmeldung unter info@aktivewirtschaft.at oder +43 660 125 81 20 - danke!



ab 10 2024 Zwischennutzung in den Leerständen im Zentrum

-Der kleine Genuss Hauptplatz 16



ab 11 2024 Zwischennutzung in den Leerständen im Zentrum

-wow__Kunst Rathausplatz 5

WOW__ kunst

Kunst und Design Pop-up Store

IRIS SAGEDER
MICHAEL ORNAUER
CLEMENS WOLF
VERLAG FÜR MODERNE KUNST

Eröffnung:
22.11.2024, 15-20 Uhr

wow__Kunst
Rathausplatz 5
3040 Neulengbach

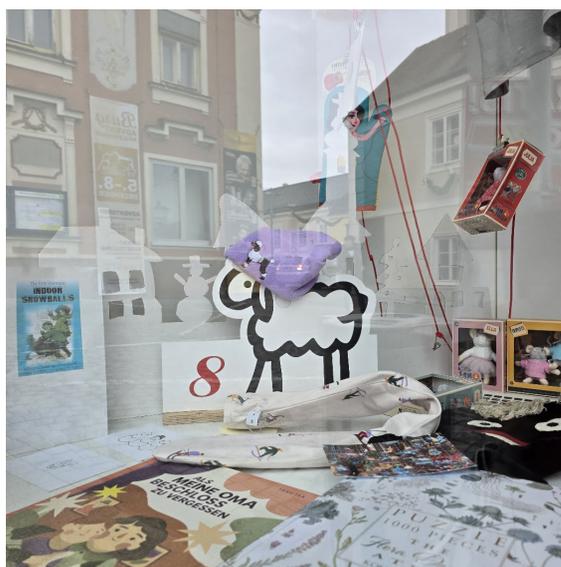
Öffnungszeiten:
22.11.-21.12.2024
Mi: 14-19 Uhr
Fr&Sa: 10-18 Uhr

Oder nach Vereinbarung 0664/8145912, wolf@vfmk.org



Neulengbacher Adventkalender - 24 weihnachtlich gestaltete Schaufenster, auch in den Schaufenstern unserer Leerstände. Mittels Voting wird das schönste Schaufenster ermittelt - dem Betrieb wird das goldene Schaferl verliehen.

Was hier als Dokumentation fehlt, sind die Schaufenster des Leerstands Hauptplatz 16 ehemals alte Putzerei: Hier wurden Leinwanddrucke von Fotos und Aquarellen Neulengbacher Künstler:innen zur Gestaltung angeschafft



2023 wurde das Leerstandsmanagement KOMSIS von Wallenberger & Linhard Regionalberatung (<https://web.regionalberatung.at/komsis.html>) für die Nutzung von drei Jahren angekauft. Gemeinsam mit der Citymanagerin der Stadtgemeinde Neulengbach soll diese Datenbank mit den relevanten Leerstandsdaten befüllt und genutzt werden.

Herzlichen Dank für die Unterstützung!



ZVR: 838033847 | ATU 59211356 | Hauptplatz 21 | 3040 Neulengbach
Raiffeisenbank Wienerwald IBAN AT40 3266 7000 0076 8051
www.aktivwirtschaft.at | info@aktivwirtschaft.at