



## Arbeit im Dorf Kreuzstetten

### Ort

Hauptstrasse 11,  
2124 Niederkreuzstetten, AT

### Gebäudetyp

ehem. Einfamilien-Wohnhaus

### Umnutzung

gemeinschaftlich genutzte  
Arbeitsräume für Selbstständige

### Nutzbare Fläche

ca. 85 m<sup>2</sup>, davon 60 m<sup>2</sup> Arbeitsräume

### Investitionskosten

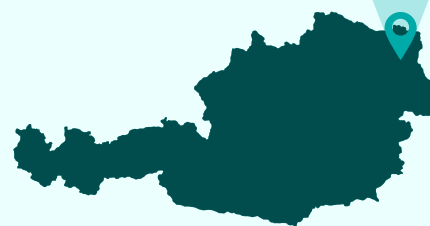
ca. 5.000€

### Trägermodell

Verein Arbeit im Dorf

### Zeitraum bis zur Eröffnung

3-4 Monate - Eröffnung Juli 2021



### Ausgangslage

- Wunsch, wohnortnahe **Arbeitsmöglichkeiten für Frauen** und Selbstständige **im Ort** zu schaffen
- **Bedarf an** flexiblen, leistbaren **Arbeitsräumen** im ländlichen Raum - Suche nach **geeigneten Räumlichkeiten** im Ortskern
- Fund eines geeigneten **leerstehenden Einfamilienhauses** mit guter Lage, Erreichbarkeit & Sichtbarkeit
- Nur **geringer Adaptierungsbedarf** notwendig

### Umnutzungsstrategie

**Strategie:** minimalinvasive & kostenschonende Adaptierung mit gemeinschaftlicher Organisation

#### Raumprogramm:

- 2 große langfristig vermietete Räume (*tragen die Betriebskosten*)
- 1 kleiner flexibel buchbarer Raum (*stunden-/tageweise*)
- Gemeinschaftsräume (*Vorraum, Küche, WC*)

#### Wesentliche Entscheidungen:

- Weitgehende Nutzung vorhandener Bausubstanz
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Niederschwelliger Zugang für Nutzer\*innen

### Zielnutzen

- **Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze** (*Pendeln reduzieren*)
- **Förderung lokaler Selbstständigkeit** im ländlichen Raum
- **Aufwertung der Ortskern-Infrastruktur** (*Friseur, etc.*)
- **Stärkung sozialer Netzwerke im Ort** (*u.a. von Frauen & Familien*)

### Finanzierung & Kosten

- **Gesamtsanierung** ~ 5.000 € (*minimalinvasive Anpassungen*)
- **Keine Mietkosten** aufgrund einer sozialen Vereinbarung mit der Eigentümerin
- Laufende **Betriebskosten** ~ 800 € / Monat

#### Finanzbausteine:

- Keine Fremdfinanzierung
- Private Vorfinanzierung der Vereinsmitglieder
- Mitgliedsbeiträge
- Gemeindegeldzuschuss (~ 3.000 €)

**Förderungen:** praktisch keine (*Gemeindegeldzuschuss*)

**Einkommensquellen:** Untermieten + Veranstaltungen als zusätzliche Einnahmen

## Betriebskonzept

- **Betrieb:** Verein Arbeit im Dorf
- **Nutzungskonzept:** Kombination aus langfristiger Raumvermietung & flexibel buchbaren Arbeitsräumen
- **Gemeinschaftlicher Arbeitsort** für Selbstständige
- **Ziel:** Förderung regionaler Selbstständigkeit bei gleichzeitig niederschwelliger Nutzung
- **Nutzungsmix:** Kosmetik, Heilmassage, psychosoziale Beratung, Hebamme, Seelenkommunikation (früher auch: Friseurin)
- **Marketing:** lokale Medien (Gemeindezeitung, Bezirksblatt), Flugblätter, Website, soziale Medien (Facebook)

## Herausforderungen & Lösungen

- **Herausforderung: Geeignete Räume finden**
  - Lösung: Nutzung persönlicher Netzwerke & Geduld
- **Herausforderung: Vereinsorganisation**
  - Lösung: Klare Rollenverteilung & transparente Kommunikation
- **Herausforderung: Technische Gebäudeprobleme**
  - Lösung: kleine Rücklagen & Eigenhilfe
- **Herausforderung: Nutzerwechsel**
  - Lösung: bewusste Akzeptanz als Teil des "Sprungbrett-Modells"

## Akteure

- **Hauptträger:** Verein Arbeit im Dorf (mit ehrenamtlichem Vorstand - Organisation, Koordination, Abrechnungen, usw.)
- **Eigentümerin:** Private Vermieterin (gemeinnützige Nutzung statt Leerstand)
- **Unterstützende Akteure:** Gemeinde (einmaliger Zuschuss ~ 3.000 €)
- **Nutzer\*innen:** Selbstständige Dienstleister\*innen (hohe Eigenverantwortung & Mitgestaltung)

## Übertragbarkeit

### Was macht dieses Beispiel besonders lehrreich?

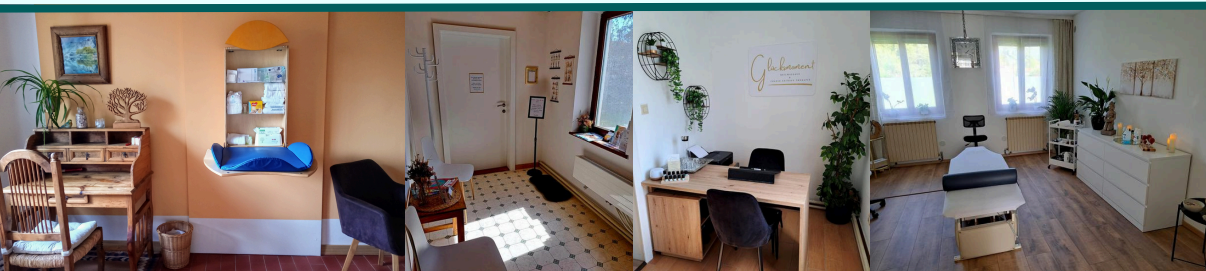
- Zeigt ein **bedarfsgetriebenes Umnutzungsmodell** (von sozialer Idee zu Leerstand als passende Antwort)
- Demonstriert ein **extrem niederschwelliges Kostenmodell**
- Verdeutlicht die Vorteile **flexibler Raumkonzepte**
- **"Sprungbrett-Prinzip"** (Fluktuation ≠ Scheitern, sondern Erfolg)

### Für wen ist dieses Modell geeignet?

- Für kleine Gemeinden mit leerstehenden Wohnhäusern im Ortskern
- Für gemeinnützige Initiativen
- Für Projekte mit begrenzten Investitionsmitteln

## Tipps

- ✓ Konkretes **Nutzungsinteresse vor Projektstart** klären
- ✓ **Rücklagen** für Reparaturen **einplanen**
- ✓ **Engagierte Nutzer\*innen aktiv einbinden**
- ✓ **Kompetenzen** im Team gezielt **nutzen**
- ✓ **Fördermöglichkeiten frühzeitig prüfen**
- ✓ **Erfahrungen** aus bestehenden Vereinsstrukturen **nutzen**
- ✗ **Räumlichkeiten ohne gesicherte Nachfrage** anmieten
- ✗ **Verantwortlichkeiten & Erwartungen im Verein** ungeklärt lassen
- ✗ **Zu hohe Fixkosten** generieren
- ✗ Leerstand als Selbstzweck sehen - **Bedarf zuerst abklären**



**Arbeit im Dorf**  
Kreuzstetten

<https://www.arbeitimdorf.at/blog/>

<https://www.facebook.com/ArbeitsimDorf/>