



Arbeit im Dorf Kreuzstetten

Ort Hauptstrasse 11,
2124 Niederkreuzstetten, AT

Gebäudetyp ehem. Einfamilien-Wohnhaus

Umnutzung gemeinschaftlich genutzte
Arbeitsräume für Selbstständige

Nutzbare Fläche ca. 85 m², davon 60 m² 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

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*)

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

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
- Gemeindezuschuss (~ 3.000 €)

Förderungen: praktisch keine (*Gemeindezuschuss*)

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 Räumen 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 **bedarfsgtriebenes 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** **frühezeitig 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**



Foto Credits: © Daniela Hill,
Nina Hertlein & Gerhard Gepp,
Arbeit im Dorf