

DORF-PLATZ

St. Andrä-Wördern

Ort Josef-Karner-Platz 1
3423 St. Andrä-Wördern, AT

Gebäudetyp ehem. Gestüt & landwirtschaftlicher Hof

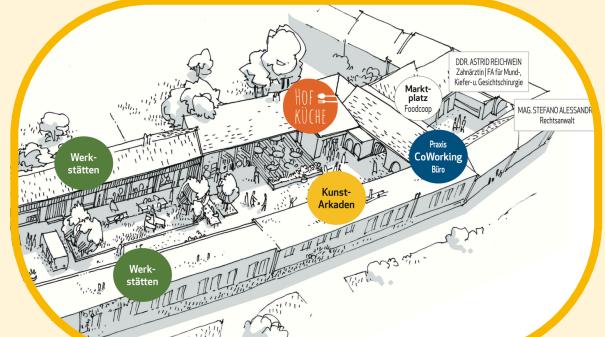
Umnutzung Multifunktionshaus (Co-Working, Werkstätten, Gastronomie, usw.)

Nutzbare Fläche ca. 2.500 m² (Gesamtareal: 6.800 m²)

Investitionskosten ca. 440.000 €

Trägermodell FlexCo. (zuvor GmbH) & Verein

Zeitraum bis zur Eröffnung 3 Jahre (1 Jahr intensiv, 2 Jahre sukzessive) - Eröffnung 2015



Ausgangslage

- Wunsch nach einem **gemeinschaftlichen Dorfplatz & Begegnungsort** im Ort
- Bedarf an Räumen** für Initiativen, Selbstständige, Handwerk & Kulturangebote
- Zufällige Entdeckung eines zentral gelegenen, teilweise **untergenutzten Hofs**
- Kauf war nicht möglich - Nutzung wurde **bewusst** über ein **Mietmodell** realisiert

Umnutzungsstrategie

Strategie: schrittweise, partizipative Entwicklung mit nutzungsorientierter Planung

Raumprogramm:

- Gemeinschaftsbüro & Co-Working
- Praxisräume (Massage, Hebamme, Zahnarzt)
- Werkstätten & Ateliers (u.a. Tischlerei, Sattlerei)
- Gastronomie ("Hofküche")
- Kultur- & Veranstaltungsfächen
- Frei zugänglicher Innenhof mit Spiel-, Aufenthalts- & Austauschmöglichkeiten

Wesentliche Entscheidungen:

- Kombination aus fixen & flexiblen Nutzungen
- Produktion, Dienstleistung & Begegnung bewusst nebeneinander
- Miete statt Eigentum
- Starke Nutzerbeteiligung

Zielnutzen

- Schaffung eines "**Dritten Ortes**" ohne Konsumzwang
- Verbindung von **Arbeiten, Handwerk, Kultur & sozialem Miteinander**
- Belebung des Ortkerns & Sichtbarmachung lokaler Kompetenzen**
- Ein Ort für alle **Generationen** - niederschwellig, offen, alltagstauglich

Finanzierung & Kosten

- Gesamtsanierung** ~ 440.000 €
- Hoher **Eigenleistungsanteil** (reduzierte Baukosten)
- Investitionen trotz Mietmodell** bewusst umgesetzt

Finanzbausteine:

- Private Nachrangdarlehen
- Förderungen (AWS "Gründer am Land", LEADER und weitere)
- Bankkredit (klein)
- Crowdfunding (projektbezogen)
- Preisgelder

Einkommensquellen: Untermieten, Umsätze aus Gastronomie (+ Mieten für Feiern, etc.), Mitgliedsbeiträge (Verein), Spenden (Veranstaltungen)

Betriebskonzept

- **Betrieb:** gemeinschaftlich & professionell organisiert durch FlexCo. & Verein
- **Verein** = Gesellschafter der **FlexCo.**
- **Nutzungskonzept:** Kombination aus Arbeits-, Kultur- & Sozialfunktionen (*langfristige Einbindung & Mitverantwortung der Nutzer*innen*)
- **Hybrider Alltagsort** für verschiedene Nutzergruppen
- **Ehrenamt** bleibt **zentral**, wird aber durch klare Strukturen getragen
- **Ziel:** langfristiger, stabiler Gemeinschaftsort mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit
- **Marketing:** Soziale Medien (*Instagram, Facebook*), Website, Newsletter, Kulturaussendungen, Kulturprogramm, Amtsblatt, Printmedien (*Plakate, Flyer, usw.*)

Herausforderungen & Lösungen

- **Herausforderung: Genehmigungen** (größte Herausforderung)
 - *Lösung: Intensive Kommunikation, kreative Lösungen, Beharrlichkeit*
- **Herausforderung: Politische Widerstände**
 - *Lösung: Fokus auf Tun statt Blockaden, zivilgesellschaftliches Engagement*
- **Herausforderung: Sanierung im laufenden Betrieb**
 - *Lösung: Schrittweise Umsetzung*

Akteure

- **Hauptträger:** FlexCo. & Verein
- **Verein** als ideeller Träger (*soziale Komponente*)
- **FlexCo.** für wirtschaftliche Abwicklung
- **Eigentümer:** Privater Vermieter
- **Nutzer*innen:** Gemeinschaftlich eingebunden
- Organisation teilweise **soziokratisch**, mit klaren Rollen

Übertragbarkeit

Was macht dieses Beispiel besonders lehrreich?

- Zeigt **erfolgreiche Aktivierung** eines Leerstands **ohne Eigentum**
- Demonstriert Wirkung **partizipativer Planung**
- Verdeutlicht Vorteile **schrittweiser Entwicklung**
- Zeigt die Bedeutung **früher Einbindung** potenzieller **Nutzer*innen**
- Verdeutlicht, wie realistisch organisierte Ehrenamtsstrukturen die **Einbindung verschiedener Generationen** ermöglichen

Für wen ist dieses Modell geeignet?

- Für Gemeinden mit großen Hofstrukturen
- Für zivilgesellschaftliche Initiativen
- Für Projekte mit langfristiger sozialer Zielsetzung
- Für Konstellationen, bei denen Eigentum nicht möglich, aber Miete verhandelbar ist

Tipps

- ✓ Ein **vielfältiges Kernteam** aufbauen
- ✓ Vision & Umsetzungskompetenz verbinden
- ✓ Auf **persönliche Ressourcen** achten
- ✓ Von Beginn an **transparent kommunizieren**
- ✓ **Bestehende Strukturen** wertschätzen
- ✓ **Nutzungsmischung** aktiv fördern

- ✗ Projekte **im Alleingang** starten
- ✗ **Überforderung im Engagement** ignorieren
- ✗ Neue Konzepte als **Konkurrenz** darstellen
- ✗ **Einseitige Nutzung** entwickeln



Foto Credits: © Barbara Resl,
Dorfplatz St. Andrä-Wördern

DORF-PLATZ

St. Andrä-Wördern
<https://dorffplatz-staw.net/>
<https://www.facebook.com/DorfplatzSTAW/>
https://www.instagram.com/dorfplatz_staw/