

Synergien gestalten. Räumliche und energetische Transformations- szenarien für Kleinstädte und Ge- meinden am Beispiel der Region Wagram (NÖ)

Berichte aus Energie- und Umweltforschung 55/2026

Wien, 2026

Impressum

Medieninhaber, Verleger und Herausgeber:

Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur,
Radetzkystraße 2, 1030 Wien

Verantwortung und Koordination: Abteilung III/3 - Energie und Umwelttechnologien

Leitung: DI (FH) Isabella Warisch

Kontakt zur Mission „Klimaneutrale Stadt“: DIⁱⁿ (FH) Katrin Bolovich

Kontakt zu „Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt“: DIⁱⁿ (FH) Isabella Warisch

Autorinnen und Autoren:

Lorenzo De Chiffre, Lea Fröhlinger, Hartmut Dumke, Ernst Gruber, Sebastian Hafner, Monika Heindl, Ruth Hoepler, Margarete Huber, Kristina Orehounig, Christian Peer, Bernhard Redl, Thomas Romm, Daniel Youssef

Wien 2026

Ein Projektbericht gefördert im Rahmen von



Rückmeldungen:

Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an iii3@bmimi.gv.at.

Rechtlicher Hinweis

Dieser Ergebnisbericht wurde von die/der Projektnehmer:in erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität sowie die barrierefreie Gestaltung der Inhalte übernimmt das Bundesministerium für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) keine Haftung.

Mit der Übermittlung der Projektbeschreibung bestätigt die/der Projektnehmer:in ausdrücklich, über sämtliche für die Nutzung erforderlichen Rechte – insbesondere Urheberrechte, Leistungsschutzrechte sowie etwaige Persönlichkeitsrechte abgebildeter Personen – am bereitgestellten Bildmaterial zu verfügen.

Die/der Projektnehmer:in räumt dem BMIMI ein unentgeltliches, nicht ausschließliches, zeitlich und örtlich unbeschränktes sowie unwiderrufliches Nutzungsrecht ein, das übermittelte Bildmaterial in allen derzeit bekannten sowie künftig bekannt werdenden Nutzungsarten für Zwecke der Berichterstattung, Dokumentation und Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit der geförderten Maßnahme zu verwenden, insbesondere zur Veröffentlichung in Printmedien, digitalen Medien, Präsentationen und sozialen Netzwerken.

Für den Fall, dass Dritte Ansprüche wegen einer Verletzung von Rechten am übermittelten Bildmaterial gegen das BMIMI geltend machen, verpflichtet sich die/der Projektnehmer:in, das BMIMI vollständig schad- und klaglos zu halten. Dies umfasst insbesondere auch die Kosten einer angemessenen rechtlichen Vertretung sowie etwaige gerichtliche und außergerichtliche Aufwendungen.

Vorbemerkung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Ergebnisse eines Projekts aus dem FTI-Schwerpunkt „Klimaneutrale Stadt“ des Bundesministeriums für Innovation, Mobilität und Infrastruktur (BMIMI) und Klima- und Energiefonds (KLIEN). Im Rahmen dieses Schwerpunkts werden Forschung, Entwicklung und Demonstration von Technologien und Innovationen gefördert, mit dem Ziel, einen essentiellen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität in Gebäuden, Quartieren und Städten zu liefern. Gleichzeitig wird dazu beigetragen, die Lebens- und Aufenthaltsqualität sowie die wirtschaftliche Standortattraktivität in Österreich zu erhöhen. Hierfür sind die Forschungsprojekte angehalten, einen gesamtheitlichen Ansatz zu verfolgen und im Sinne einer integrierten Planung – wie auch der Berücksichtigung aller relevanten Bereiche wie Energieerzeugung, -speicherung und -verteilung, Berücksichtigung von gebauter Infrastruktur, Mobilität und Digitalisierung – angewandte und bedarfsorientierte Fragestellungen zu adressieren.

Um die Wirkung des FTI-Schwerpunkts „Klimaneutrale Stadt“ zu erhöhen, ist die Verfügbarkeit und Verbreitung von Projektergebnissen ein elementarer Baustein. Durch Begleitmaßnahmen zu den Projekten – wie Kommunikation und Stakeholdermanagement – wird es ermöglicht, dass Projektergebnisse skaliert, multipliziert und „Von der Forschung in die Umsetzung“ begleitet werden. Daher werden alle Projekte nach dem Open Access Prinzip in der Schriftenreihe des BMIMI über die Plattform nachhaltigwirtschaften.at frei zugänglich gemacht. In diesem Sinne wünschen wir allen Interessierten und Anwender:innen eine interessante Lektüre.

Inhalt

1 Kurzfassung	6
2 Abstract	9
3 Projekthinhalt	12
3.1 Ausgangslage, Projektreferenzen und Forschungsfragen	12
3.1.1 Übergeordnete Lage der Situation im ländlichen Raum.....	12
3.1.2 Forschungsstand nach Fachdisziplinen	14
3.1.3 Grundlagenerhebung und Kontaktaufnahme mit Stakeholder:innen.....	18
3.1.4 Referenzprojekte.....	19
3.1.5 Forschungsfragen	22
3.2 Entwurfslehrveranstaltung mit Architekturstudierenden.....	23
3.2.1 Vorgangsweise und Arbeitsprozess	23
3.2.2 Interaktionen mit dem Gemeindevertreter:innen.....	25
3.2.3 Interaktionen mit dem Expert:innen-Team	27
3.2.4 Ausstellungen	28
3.3 Projektkonzept Expert:innenteam.....	33
3.3.1 Sondierungsgespräche in den Gemeinden	33
3.3.2 Erstellung einer interdisziplinären Evaluierungsmatrix	36
3.3.3 Szenarienausarbeitung der einzelnen Disziplinen	39
3.3.4 Projektauswahlprozess.....	39
4 Ergebnisse	41
4.1 Lehrprojekt <i>Wagram Synergien</i>	41
4.1.1 Lehrgeleitete Forschung.....	41
4.1.2 Feldarbeit und Interaktion mit Stakeholder:innen	43
4.1.3 Interaktion mit Expert:innen.....	47
4.1.4 Ausstellung Dissemination und Austausch mit der Lokalbevölkerung.....	48
4.2 Projektkonzept <i>Synergiezentrum</i>	50
4.2.1 Gasthaus Reloaded.....	52
4.2.2 Nutzungskonzept <i>Synergiezentrum</i>	53
4.2.3 Ortsmitte als dritte Betreuer:in.....	57
4.2.4 Regionale Daseinsvorsorge und Mobilität	64
4.2.5 Akteur:innen- und Kooperationsstrukturen	67
4.2.6 Betreiber- und Finanzierungsmodelle.....	68
4.2.7 Projektkonzept <i>Synergiezentrum</i> in Kirchberg am Wagram.....	69
4.2.8 Projektkonzept <i>Synergiezentrum</i> in Großweikersdorf.....	71

4.3 Prozessbegleitung <i>Synergien Gestalten</i>	73
4.3.1 Befragung am Anfang von Projektphase 1.....	74
4.3.2 Befragung am Anfang von Projektphase 2.....	75
4.3.3 Befragung zu Projektende.....	76
5 Schlussfolgerungen.....	78
6 Ausblick und Empfehlungen.....	82
Anhang	84
Data Management Plan (DMP)	85
1. Datenerstellung und Dokumentation	85
2. Ethische, rechtliche und Sicherheitsaspekte.....	90
3. Datenspeicherung und -erhalt	90
4. Wiederverwendbarkeit der Daten	90
Tabellenverzeichnis.....	91
Abbildungsverzeichnis.....	92
Literaturverzeichnis	95
Bibliografie	98
Webseiten:	100
Referenzprojekte	102

1 Kurzfassung

In der Regel werden Maßnahmen zur Bekämpfung der Klimakrise als isolierte, thematisch und disziplinär voneinander getrennte Vorhaben betrachtet und umgesetzt. Die übergeordnete Motivation des Projekts *Synergien gestalten* besteht darin, interdisziplinäre Lösungsansätze zu entwickeln, um eine ganzheitliche, nachhaltige Transformation der gebauten Umwelt zu erreichen. Im Rahmen des Sondierungsprojekts wird konkret das Potenzial für integrierte Lösungsansätze zur Dekarbonisierung von Gemeindezentren in ländlichen Regionen untersucht. Dabei werden Strategien für synergetische Verknüpfungen von Leerstandaktivierung, die Bildung von kollektiven Mikro-Energienetzen sowie Konzepte für soziale Innovation mit Fokus auf die Daseinsvorsorge für Senior:innen erarbeitet. Der Fokus auf Ortsmitten eröffnet zudem den öffentlichen Raum als Drehscheibe für eine Vielfalt an Interventionen und Maßnahmen. Es wird dabei postuliert, dass die Reaktivierung von Dorfkernen durch multigenerationale und intersektionale Sozialräume im Sinne der „Ortsmitte als dritte Betreuer:in“ auch einen positiven Effekt auf die umgebende Region und das allgemeine Mobilitätsverhalten haben kann.

Die Studie thematisiert zwei miteinander verflochtene Probleme, die sich im Kontext von Abwanderung und Donut-Effekt verschärfen: einerseits den Mangel an sozialer Infrastruktur — fehlende Tagesstätten für Senior:innen, altersgerechte Wohnformen und konsumfreie Aufenthaltsräume für Jugendliche —, andererseits die unzureichende thermische Gebäudesanierungsrate und den schleppenden Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme. Leerstehende Gebäude in Ortskernen bieten hier einen gemeinsamen Hebel: Ihre Aktivierung schafft Raum für soziale und energetische Transformation zugleich. Großes Potenzial wird dabei in integrativen, gemeinschaftlich basierten Ansätzen gesehen, die — getragen von kollektiven Governance- und Finanzierungsmodellen — über Dekarbonisierungsmaßnahmen hinaus soziale Innovationen in ländlichen Gemeinden hervorbringen können. Auf dieser Grundlage verfolgt *Synergien gestalten* das Ziel, ein realisierbares Lösungsmodell zu entwickeln, das einen substantiellen Beitrag zur integrierten Bearbeitung dieses komplexen Themenfelds leistet.

Ausgangspunkt der zweiteiligen Studie war die Idee eines *Synergieclusters* als Konzeptmodell für einen integrierten Lösungsansatz, der eine Vielzahl von Stakeholder:innen, Wissensdomänen und Expertisen einbezieht. Um diese multiperspektivische Fragestellung

synthetisierend bearbeiten zu können, wurde der methodische Ansatz des entwerferischen Denkens (Design Thinking) eingesetzt. Dieser Ansatz wurde für die Ausarbeitung architektonischer Umbaukonzepte angewendet. Maßgeblich für das Gesamtprojekt war das Prinzip der lehrgeleiteten Forschung, das im Rahmen einer Entwurfslehrveranstaltung am Institut für Architektur und Entwerfen der TU Wien umgesetzt wurde. Hierdurch konnten in enger Zusammenarbeit mit einem Expert:innenteam und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten konkrete Nachnutzungsszenarien für mehr als 20 Liegenschaften in vier Gemeinden der Region Wagram entwickelt werden. Diese Ergebnisse bildeten erstens die Grundlage für öffentliche Ausstellungen, mit denen die regionale Bevölkerung für das Potenzial von Bestandstransformation und Leerstandaktivierung sensibilisiert werden sollte. Zweitens bildeten sie auch den Ausgangspunkt für ein vom Forschungskonsortium ausgearbeitetes Konzept für ein *Synergiezentrum*. Diese Konzeptidee wurde in enger Abstimmung mit lokalen Expert:innen für Regionalentwicklung, Stakeholder:innen sowie Entscheidungsträger:innen entwickelt.

Die Basis für das *Synergiezentrum* bilden leerstehende Gasthäuser in Ortsmitten. In den untersuchten Gemeinden Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf sind Liegenschaften dieser Art vorhanden. Das Konzept sieht vor, eine Tagesstätte für Senior:innen in diesen ehemaligen Gasthäusern unterzubringen. Auch Räume für Jugendliche und allgemeine kulturelle Aktivitäten sowie die Reaktivierung der Gastronomienutzung sind Bestandteil des Konzepts. Ergänzend werden altersgerechte Wohnungen, soweit möglich, als Teil des *Synergiezentrums* gesehen. Der Fokus auf vulnerable Gruppe in zentraler Lage in der Ortsmitte wird außerdem zum Anlass genommen, eine Verkehrsberuhigung und eine barrierefreie Freiraumgestaltung umzusetzen. Dadurch wird der öffentliche Raum integraler Bestandteil des *Synergiezentrums*. Die Aktivierung der Ortsmitte soll auch auf energetischer Ebene erfolgen: Unter dem Hauptplatz werden Tiefenbohrungen als Teil eines Anergienetzes mit Wärme- und Kühlfunktion vorgeschlagen. Das *Synergiezentrum* soll somit auch die Plattform für ein bauplatzübergreifendes, kleinräumiges Netz erneuerbarer Energieträger bilden, das die benachbarten Gebäude miteinander verknüpft. In beiden Fällen werden auch Potenziale für Synergien der vorhandenen Daseinsvorsorge wie Ärztezentren, Apotheken usw. in den Ortsmitten aufgezeigt.

Im Rahmen der Studie hat sich gezeigt, dass für die Umsetzung eines *Synergiezentrums* genauere Untersuchungen zu Pflegekonzepten, Finanzierungsformen, Businessplänen und Prozessen erforderlich sind. Dabei sollen die Stakeholder:innen durch Co-Kreations- und Co-Produktionsmethoden aktiv eingebunden werden. Diese erweiterten Parameter sind

zusammen mit vertieften Konzepten für die räumlich-energetische Bestandstransformation und eine zeitgemäße, barrierefreie Freiraumgestaltung des öffentlichen Raums noch zu konkretisieren. Die Präzisierung dieser einzelnen Aspekte und ihre Zusammenführung eignen sich ausgezeichnet für ein vertiefendes Forschungsprojekt im Bereich der Systeminnovation. Aber im Rahmen des Sondierungsprojekts hat sich zudem die Möglichkeit ergeben, das allgemein anwendbare Konzept in einem Prototyp in Kirchberg am Wagram konkret umzusetzen. Insofern bildet das Ergebnis des Sondierungsprojekts eine gute Basis für ein weiterführendes Systeminnovationsprojekt sowie für ein weiterführendes F&E-Realisierungsprojekt – oder im Idealfall für eine Kombination aus beiden.

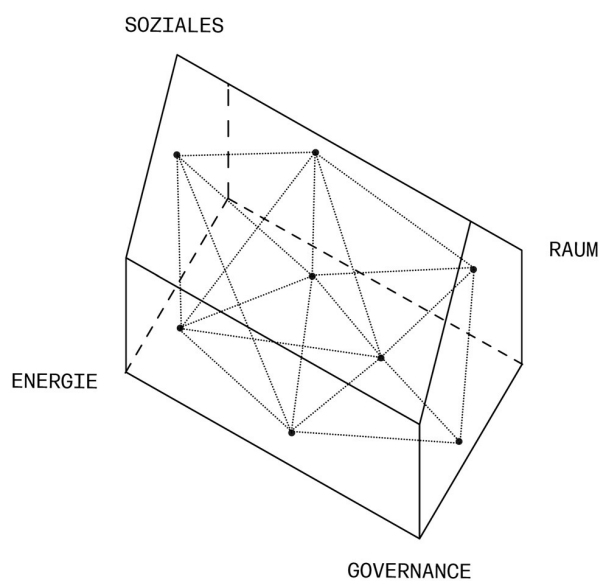


Abbildung 1 Vereinfachte Darstellung des *Synergieclusters* mit den vier konstituierenden Aktionsfeldern. (TU Wien)

2 Abstract

Measures to combat the climate crisis are typically viewed and implemented as isolated initiatives that are thematically and disciplinarily separate from one another. The overarching goal of the *Synergien gestalten* project is to develop interdisciplinary solutions aimed at achieving a holistic, sustainable transformation of the built environment. Specifically, this exploratory project examines the potential for integrated solutions to decarbonize village centres in rural regions. It develops strategies for synergistic linkages between revitalising vacant properties, establishing collective micro-energy networks, and concepts for social innovation with a focus on public services for senior citizens. In this connection focusing on village centres opens public space as a pivot for the different proposed interventions and measures. It is posited that the revitalization of village centres through multi-generational and intersectional social spaces—in the sense of the “village centre as a third caregiver”—can also have a positive effect on the surrounding region and general mobility patterns.

The study addresses two intertwined problems that are caused by population outflow and the “donut effect”: on the one hand, the lack of social infrastructure—including a shortage of daycare centres for seniors, age-appropriate housing, and non-commercial recreational spaces for young people—and, on the other hand, the insufficient rate of building retrofits for energy efficiency and the slow transition to renewable energy systems. Vacant buildings in town centres offer a common lever here: their activation creates space for both social and energy transformation. Great potential is seen in integrative, community-based approaches that—supported by collective governance and financing models—can generate social innovations in rural communities beyond straight forward decarbonisation measures. On this basis, *Synergien gestalten* pursues the goal of developing a feasible solution model that makes a substantial contribution to the integrated handling of this complex issue.

The starting point for this two-part study was the idea of a ‘synergy cluster’ as a conceptual model for an integrated approach that incorporates a wide range of stakeholders, fields of knowledge, and areas of expertise. To address this multi-perspective issue in a synthesizing manner, the methodological approach of design thinking was employed. This approach was applied to the development of architectural renovation concepts. Central to the overall project was the principle of teaching-led research, which was implemented as

part of a design course at the Institute of Architectural Design at TU Wien. This enabled the development of concrete reuse scenarios for more than 20 properties in four municipalities in the Wagram region, in close collaboration with the project team of experts and responding carefully to local knowledge. These results on one hand served as the basis for public exhibitions aimed at raising awareness among the regional population regarding the potential of existing building transformation and the activation of vacant properties. On the other hand, they also formed the starting point for a concept for a so-called *Synergeizentrum* developed by the research consortium. This conceptual idea was developed in close consultation with local experts in regional development, stakeholders, and decision-makers.

The resulting *Synergeizentrum* (Synergy Centre) is focusing on vacant inns located in village centres. In the municipalities of Kirchberg am Wagram and Großweikersdorf, which were the focus of the study, properties of this type are prominently present. The concept calls for establishing a day centre for seniors in these former inns. Spaces for youth and general cultural activities, as well as the reactivation of the buildings' use as restaurants, are also part of the concept. In addition, age-appropriate housing is envisioned, where possible, as part of the *Synergeizentrum*. The focus on vulnerable groups in a central location within the village centre also serves as an opportunity to implement traffic calming measures and barrier-free open-space design. This makes the public space an integral part of the *Synergeizentrum*. The revitalization of the village centre is also intended to take place on an energy level: deep boreholes beneath the main square are proposed as part of an energy network with heating and cooling functions. The *Synergeizentrum* is thus intended to serve as a platform for a small-scale, local network of renewable energy sources that connects the neighbouring buildings. In both cases, potential synergies with existing public services—such as medical centres, pharmacies, etc.—in the village centres are also highlighted.

The study has shown that implementing a *Synergeizentrum* requires more detailed analysis of care concepts, financing models, business plans, and processes. Specifically, stakeholders should be actively involved through co-creation and co-production methods. These expanded parameters, along with in-depth concepts for the spatial and energy-related transformation of existing structures and a contemporary, barrier-free design of public open spaces, still need to be further defined. The clarification of these individual aspects and their integration are ideally suited for an in-depth research project in the field of system innovation. However, within the framework of the exploratory project, an oppor-

tunity has also arisen to develop and implement the generally applicable concept in a prototype in Kirchberg am Wagram. In this respect, the outcome of the exploratory project provides a solid foundation for a follow-up system innovation project as well as for a follow-up R&D implementation project—or, ideally, for a combination of both.

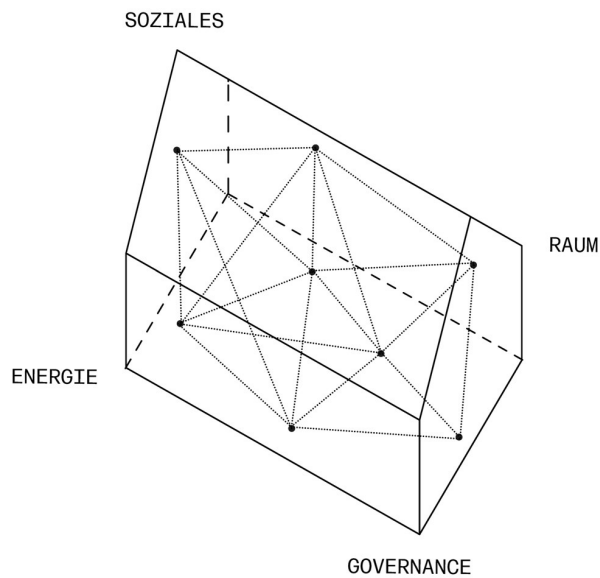


Abbildung 2 Simplified diagram of the *synergy-cluster*, showing its four constituent areas of activity (Social, Space, Governance, Energy). (TU Wien)

3 Projekthalt

3.1 Ausgangslage, Projektreferenzen und Forschungsfragen

3.1.1 Übergeordnete Lage der Situation im ländlichen Raum

Im Österreich-Vergleich, Prognose 2021-2050 hat gerade Niederösterreich eine besonders große Bandbreite von schrumpfenden und wachsenden Gemeinden, von -16% im nördlichen Waldviertel bis +20% im Speckgürtel Wiens.

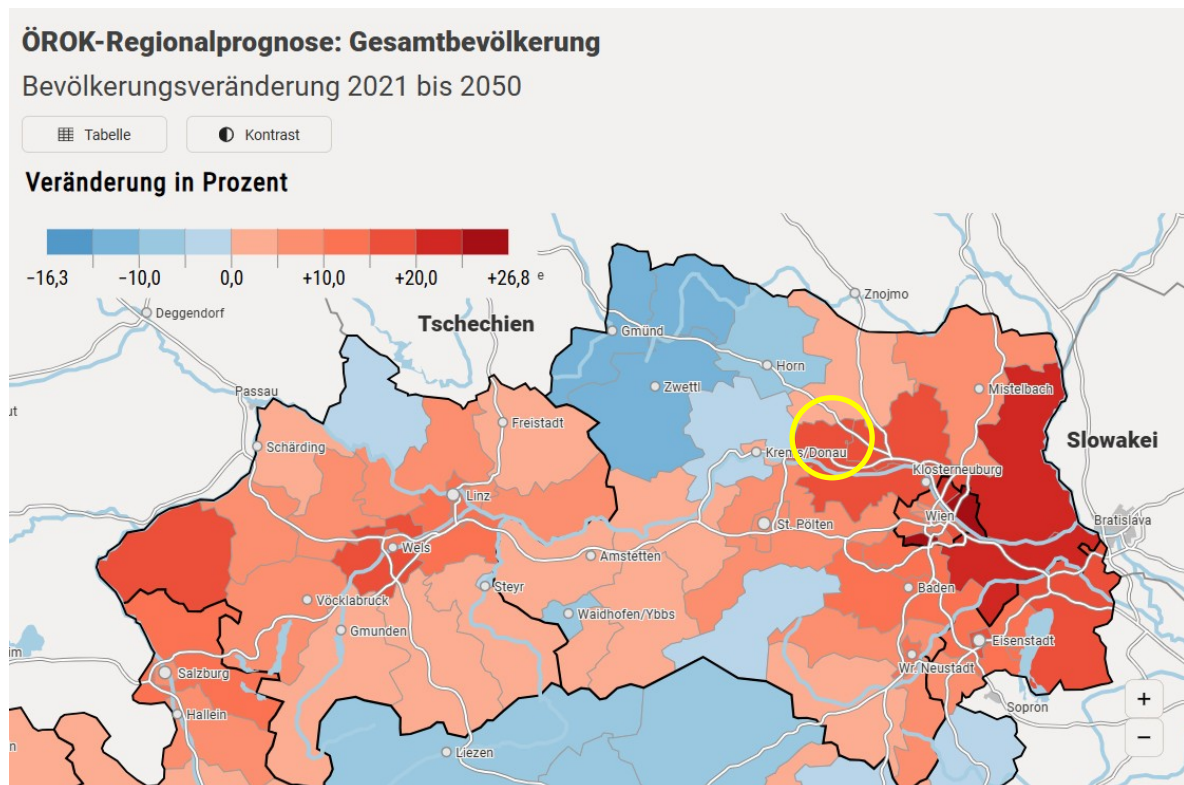


Abbildung 3 ÖROK Bevölkerungsprognose und 2021-2051. (ÖROK 2026)

Zwar sind **Schrumpfung und Wachstum** natürliche Trends, die räumlich und strukturell schon immer zusammengehört haben, aber im Kontext der Themen-Foci dieses Forschungsprojektes ist hierbei die Differenzierung nach sozialen Kohorten wichtig: Junge, insbesondere weibliche und gut ausgebildete, räumlich mobile Menschen wandern über-

proportional häufiger und schneller in urbane Regionen ab als alte und mobilitätseingeschränkte Menschen (Stumfol, 2017), die oft isoliert in ländliche Gemeinden verbleiben. Als ‚urban‘ werden dabei, stark vereinfachend, attraktive, bevölkerungsstarke, wachsende und hoch funktionsgemischte Standorte verstanden, und unter ‚ländlich‘ das Pendant – wenig attraktiv, geringe und schrumpfende Bevölkerungszahlen, funktionsentmischt oder monofunktional als ‚Schlafdorf‘. Tatsächlich haben Standorte jeglicher Lage und Größe sowohl ‚urbane‘ als auch ‚ländliche‘ Siedlungsteile, was aber die räumliche und strategische interkommunale Kooperation essentiell macht.

Ein Spezialfall der funktionellen Entmischung ist der sogenannte **Donut-Effekt**. Beim Donut Effekt verlieren vormals zentral gelegene Dienstleistungs- und Handelsangebote aufgrund vieler Gründe – gesteigerte und diversifizierte Konsumansprüche, Pensionierungen, wirtschaftliche Probleme im dauerhaften Betrieb u.v.m. – Bedeutung und Nutzflächen an in Siedlungsrändern liegende Lagen. Dabei geht nur das Angebot selbst – etwa: Güter des täglichen Bedarfs – verloren, sondern die Zentren verlieren zusätzlich generell Lebensqualität. Begleitend entstehen zusätzliche Umweltschäden, weil die Läden und Dienstleister weiter entfernt als früher sind, bzw. dann eben nicht mehr mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes erreichbar sind, sondern häufig ausschließlich mit PKWs. Obwohl Österreich aktuell zu den europäischen Staaten mit den meisten Einkaufszentren-Flächen pro Person gehört (Regiodata, 2024), hält dieser Trend wohl auch künftig an, und konterkariert auch zugleich die **Grundsätze der Innenentwicklung**: Innen vor außen, Nachverdichtung und Bestandstransformation statt Neubau, integrierte, langfristige Steuerungsansätze statt monofunktionaler, kurzfristiger Gewinnmaximierung. Grundsätzlich können sowohl die allgemeinen Demografischen Trends als auch speziell der Donut Effekt dazu beitragen, dass immer mehr wertvolle öffentliche und konsumfreie, zentrale Räume verloren gehen- und darunter werden vor allem die ohnehin schon vulnerablen Gruppen ‚Alte‘ und ‚Junge‘ leiden.

Ein weiterer Innenentwicklungs-Spezialfall, den wir mit unserem Forschungsvorhaben adressieren, ist die **Leerstandsaktivierung**. Leerstände, in unserem Fall ehemalige Gasthäuser, sind gänzlich ungenutzte oder unternutzte Gebäude oder Gebäudeteile, die häufig in einem schlechten Allgemeinzustand oder mit sehr hohen Energieverbräuchen und -kosten belastet sind (TU Wien – Institut für Raumplanung, 2025). Personelle und materielle Ressourcen sind häufig nicht vorhanden oder zu knapp, um Leerstände wieder zu aktivieren. Leerstandsmanager:innen, die sich über einen längeren Zeitraum hinweg um Leerstände, welche am regulären Immobilienvermittlungsmarkt nur schwer oder schon über einen längeren Zeitraum nicht vermittelbar sind, kümmern, können hilfreich sein, benötigen aber

eine sorgfältige institutionelle Planung und Budgetierung - s. dazu auch Abschnitt 4.2.5: Akteurinnen- und Kooperationsstrukturen.

Zur integrierten Strategie um die bisher kurz angerissenen Themen Daseinsvorsorge, Innenentwicklung, Zentrenstärkung und Leerstandsmobilisierung sei abschließend noch erklärt, was die **Energieraumplanung** synergetisch beitragen kann. Im akademischen Diskurs ist zwar noch nicht entschieden, ob die Energieraumplanung ein Teil der Raumplanung ist oder umgekehrt (Giffinger et. al., 2021), aber die Energieraumplanung bemisst im Gegensatz zur „normalen“ Raumplanung deren Entwicklungsziele mit messbaren quantitativen Zahlen zwischen dem gegenwärtigen Status quo Zustand und einem künftigen Szenario. Anhand von drei wichtigen Zieldimensionen seien dazu Möglichkeiten illustriert, die in diesem Bericht in Entwürfen, Strategien und Berechnungen detailliert ausgeführt werden:

- **Energie sparen.** Alte Gebäude haben aufgrund ihres schlechten Zustandes oder ihrer Gebäudehüllen-Eigenschaften einen sehr hohen Heizwärmebedarf (HWB). Aus diesem Grunde sollte der Schritt eins integrierter Konzepte die Reduktion des HWB sein, um Kosten und Emissionen einzusparen, anstatt auch weiterhin auf extreme Temperatur-Leistungen fossiler Brennstoffe angewiesen zu sein.
- **Funktionsmischung wieder stärken und damit Mobilitäts-Energie sparen.** Wenn Zentren entwickelt werden, soziale Infrastrukturen dorthin zurückkehren und Güter des täglichen Bedarfes mit kurzen Wegen und per Umweltverbund erreichbar sind, gewinnen dadurch alle Bewohner:innen Lebensqualität und sparen sich viel Zeit- und nebenbei gibt es weniger Strecken-Emissionen und verbesserte Chancen auf soziale Interaktionen.
- **Den Versorgungsanteil aus erneuerbaren und dekarbonisierten Energieträgern steigern.** Erst wenn die beiden zuvor beschriebenen Maßnahmen gemacht wurden, sollte man daran gehen, auch die Energietechnik zum heizen, kühlen, zur Stromproduktion auf ‚erneuerbar‘ umzustellen- idealerweise dies aber nicht isoliert bei einzelnen Gebäuden, sondern in Energiegemeinschaften und Anergienetzen entwickelnd (siehe Abschnitt 4.2.3.2).

3.1.2 Forschungsstand nach Fachdisziplinen

Im Sinne des interdisziplinären Forschungsansatzes wird im Folgenden eine Zusammenfassung des allgemeinen Forschungsstands der am Projekt beteiligten Disziplinen in Bezug auf die Dekarbonisierung ländlicher Regionen erstellt.

3.1.2.1 Architektur und Bestandstransformation (TU Wien):

Der Paradigmenwechsel von einer linearen zu einer kreislaufbasierten Bauwirtschaft hat grundlegende Auswirkungen auf die Entwurfspraxis. Die Bestandstransformation verlangt im Vergleich mit dem Neubau einen anderen entwerferischen Zugang, der auf die konkret vorgefundene Gebäudestruktur, die Nutzer:innen und den erweiterten Kontext dialogisch eingeht. Der konstruktive Umgang mit meistens heterogenen historischen Strukturen, die im Sinne des kreislauffähigen Bauens mit zerlegbaren Verbindungen und bio-regionalen Materialien erfolgen muss, eröffnet dabei ein kreatives Gestaltungsfeld.

3.1.2.2 Raumplanung & Energieraumplanung (TU Wien):

Nach aktuellem Stand des Wissens können allein mit den klassischen nominellen Steuerungsinstrumenten der Raumplanung – Flächenwidmung, Bebauungsplanung und örtliches Entwicklungskonzept – im „eigenen Wirkungsbereich“ der Gemeinden (Amt der NÖ Landesregierung 2026) die im Abstract formulierten, integrierten Aufgabenstellungen rund um Zentren- und Innenentwicklung, Energiewende, Leerstands- und Akteur:innenmobilisierung nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grund werden für das vorliegende Forschungsprojekt ergänzend Steuerungsansätze aus der NÖ Dorf- und Stadterneuerung, den Klima- und Energiemodellregionen und der Energieraumplanung respektiert und adaptiert. Diese Zugänge gehören nicht zur hoheitlichen Ordnungsplanung, sondern zur zukünftigen Gestaltungsplanung. Raumplanung und Energieraumplanung werden dabei als kommunizierende Mindsets angesehen (Giffinger et al 2021), wobei beide ‚Welten‘ trotz aller technischen quantitativen Parameter ganz grundsätzlich eine künftig verbesserte Lebensqualität anstreben.

3.1.2.3 Bauphysik (TU Wien)

Die bauphysikalische Resilienz im ländlichen Raum gewinnt angesichts klimatischer und energetischer Herausforderungen zunehmend an Bedeutung. Ziel ist es, Gebäude und Infrastrukturen so zu gestalten, dass sie gegenüber Extremwetterereignissen, Temperaturschwankungen und Versorgungsengpässen widerstandsfähig bleiben, und gleichzeitig ihre Energieversorgung dekarbonisiert wird. Besonders im Zusammenhang mit dezentralen Energiesystemen – etwa durch Photovoltaik, Wärmepumpen oder lokale Speicherlösungen – entstehen neue Möglichkeiten, die Energieautonomie und Versorgungssicherheit ländlicher Regionen zu stärken. Energiesystemgemeinschaften die durch sogenannte Ener-

gyHubs als koordinierende Infrastrukturknoten dienen, ermöglichen eine effiziente Kopplung dieser dezentralen Erzeugungs- und Speichertechnologien für eine resiliente, sektorgekoppelte Energieversorgung im ländlichen Raum.

3.1.2.4 Integrierte Gebäudekonzepte (Romm ZT)

Die Transformation des Bestands ist zentral für die Ressourcenschonung in der gebauten Umwelt. Oftmals entstehen jedoch Zielkonflikte bei energetischen Potenzialen (PV auf Dachflächen) und Aspekten des kulturellen Erbes (z.B. Ensembleschutz). Ausgehend von diesen Herausforderungen werden Potenziale des öffentlichen Raums sowie materieller (z.B. Flächen für Energiefelder) und immaterieller Ressourcen (z.B. Varianz von Nutzungen) als essenzielle Bestandteile einer zirkulären Transformation untersucht. Vor dem Hintergrund der These, dass die zirkuläre Transformation des Bestands auch sozioökonomischen Wandel durch die Überschreibung und Verdichtung der Nutzung gestalten muss, wurden im Rahmen des Sondierungsprojekts Konzepte und Perspektiven entwickelt.

3.1.2.5 Soziale Innovation, Partizipation und Prozessbegleitung (wohnbund:consult)

Der aktuelle Forschungsstand im Fachbereich von wohnbund:consult konzentriert sich auf nutzer:innenzentrierte Prozessgestaltungen. Ein zentraler Fokus liegt auf dem liegenschafts-übergreifenden Handeln, wie im Projekt Klimagemeinschaften¹. Kern ist die These, dass durch räumlich abgegrenztes, gemeinsames Handeln in Mikroquartieren Ressourcen gebündelt, Synergien genutzt und die Lebensqualität dadurch gesteigert werden kann. Methodisch steht dabei die Weiterentwicklung klassischer Beteiligungsformate hin zu komplexen Co-Kreations- und Co-Produktionsprozessen im Vordergrund. Umsetzungsrelevant ist in weitere Folge die Einbindung unterschiedlicher Akteur:innen beispielsweise im Rahmen von Stakeholder:innen-Workshops. Inhaltlich reicht das Spektrum dabei von Themen der Nutzung, Synergien durch Nutzungsmischung und Nutzungsergänzung bis hin zu innovativen Träger- und Finanzierungsmodellen wie Vermögenspools, um die wirtschaftliche Realisierbarkeit und soziale Nachhaltigkeit dieser Projekte zu gewährleisten.

¹ www.klimagemeinschaften.at

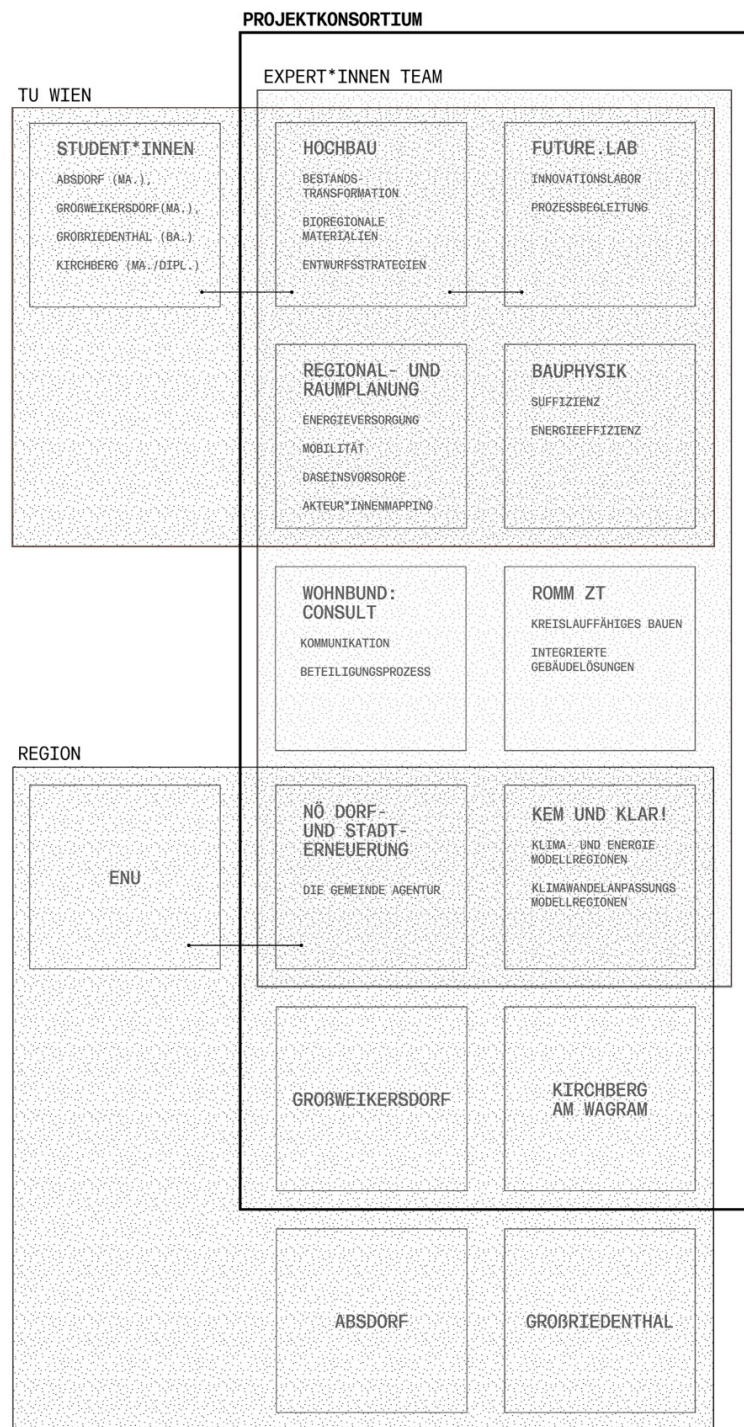


Abbildung 4 Graphische Darstellung des Projektteams, hierunter die Verteilung der fachlichen Kompetenzen und die institutionellen Zugehörigkeiten. (TU Wien)

3.1.3 Grundlagenerhebung und Kontaktaufnahme mit Stakeholder:innen

Für das Sondierungsprojekt wurden die Ergebnisse aus der Online-Befragung sowie eine Leerstandserhebung in den Gemeinden als Grundlage für eine konkrete Feldstudie herangezogen.

3.1.3.1 Leerstandserhebung

Um den Umgang mit dem nicht vermehrbaren Gut Boden insbesondere in der Gemeindeführung und Verwaltung zu schulen, führte die Klimawandelanpassungsregion Wagram 2022 das Projekt „Innen vor außen“ durch. Dazu wurden Leerstandserhebungen in den drei Gemeinden Großweikersdorf, Absdorf und Kirchberg durchgeführt. Regionalberaterin Monika Heindl (NÖ Dorf & Stadterneuerung) erfasste in Zusammenarbeit mit den Bau- und Meldeämtern pro Gebäude zahlreiche Kriterien, die u.a. der Klassifikation des Flächenmanagementtools des Landes NÖ folgten. In der Zusammenschau wurde das beträchtliche Ausmaß des nutzbaren Potentials im Inneren der Siedlungen deutlich. So war 2022 in Großweikersdorf und Kirchberg ca. jedes vierte Haus im Ortskern von einem Leerstand bzw. Teilleerstand betroffen, in Absdorf jedes fünfte. Die Leerstände bestanden oft schon lange Jahre. Für die Gemeinde Großriedenthal stand eine Leerstandserhebung aus dem früheren von der Dorf- und Stadterneuerung und der Universität Wien/ Geographisches Institut begleiteten Projekt „Demografischer Wandel“ zur Verfügung. Im Zuge der Studie konnte zudem festgestellt werden, dass es in den Ortskernen an junger Bevölkerung fehlte. Im Rahmen der vorliegenden Studie wurden die Leerstandserhebungen durch einen Abgleich mit dem Melderegister aktualisiert und den Studierenden für die Auswahl von geeigneten Gebäuden zur Verfügung gestellt.

3.1.3.2 Bürger:innenbefragung

Im März 2025 führte wohnbund:consult, ein Expertenteam für Prozessbegleitung, Nutzer:innenbeteiligung und Kommunikation, eine Online-Befragung durch, um die Bedürfnisse der Bevölkerung in den Fokusgemeinden zu erheben. Beispielhafte Fragen aus der Umfrage waren:

- **Identifikation mit dem Ort:** „LIEBLINGSPLÄTZE & BESONDERE ORTE: Was macht Ihre Gemeinde aus? – Erzählen Sie uns von Ihrem Lieblingsplatz und was Ihre Gemeinde für Sie einzigartig macht!“

- **Bedarfserhebung:** „IDEEN FÜR UNSERE GEMEINDE: Was fehlt Ihnen in Ihrer Gemeinde? – Welche Angebote, Treffpunkte oder Nutzungen würden das Leben hier noch besser machen?“
- **Leerstandsaktivierung** („Haus sucht Vision“): „Haben Sie ein leerstehendes oder wenig genutztes Gebäude? Teilen Sie es mit uns! Vielleicht steckt darin eine neue Chance für Ihren Ort.“
- **Partizipationsbereitschaft:** „MITREDEN & MITGESTALTEN: Möchten Sie sich weiter in unser Projekt einbringen – vielleicht bei einem Gespräch oder einem gemeinsamen Spaziergang durch den Ort? Oder möchten Sie einfach informiert bleiben und Einladungen zu unseren Veranstaltungen erhalten?“
- **Allgemeine Daten:** „In welcher Gemeinde leben Sie?“

Die Ergebnisse dieser Befragung flossen direkt in die Konzepte ein und halfen dabei, spezifische Mängel – wie etwa den Mangel an sozialen Treffpunkten (Kaffeehäuser, klassische Gasthäuser) – in den Fokusgemeinden zu identifizieren.

- **Zentrale Erkenntnisse:** In allen Gemeinden wurde ein eklatanter Mangel an sozialen Treffpunkten wie Kaffeehäusern, klassischen Gasthäusern („ohne Schickimicki“) und gemeinschaftlichen Räumlichkeiten artikuliert.
- **Spezifische Bedarfe:**
 - Kirchberg am Wagram: Wunsch nach mehr Grünflächen, Radwegen und einer Belebung des Marktplatzes, z. B. durch Gastro-Angebote im Gefängnisgarten
 - **Großweikersdorf:** Fokus auf die Belebung des Hauptplatzes und die familienfreundlichere Gestaltung von Freizeiteinrichtungen (Freibad)
- **Partizipationsbereitschaft:** Viele Befragte zeigten Interesse daran, über das Projekt informiert zu bleiben oder sich aktiv in Gespräche und Spaziergänge einzubringen.

3.1.4 Referenzprojekte

Das Sondierungsprojekt *Synergien gestalten* baut auf bestehenden Initiativen zur Ortskernbelebung, zur Aktivierung von Leerständen, zur Energiewende im ländlichen Raum sowie zu sozialen Innovationen auf. Diese dienen als methodische und inhaltliche Referenz. Auf Basis der ausgewerteten Strategien und Ansätze wurde der aktuelle Stand von Forschung und Praxis geprüft und als Grundlage für die Arbeit eingesetzt. Einen spezifischen Ausgangspunkt bildete dabei die von der TU Wien durchgeführte Studie mit ergänzendem

Handbuch „Leerstand mit Aussicht“ (Stumfol et al., 2023), in dem eine systematische Erfassung und Typisierung von Leerständen erarbeitet wurde.

Weitere in Betracht gezogene Referenzen zur Ortskernbelebung waren Studien, die von der Ziviltechniker:innen-Kammer herausgegeben wurden, wie die Hefte „Konzepte und Beispiele für zukunftsfähige Gemeinden. „Innenentwicklung als Schlüssel“ (Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten, 2024) und „Konzepte und Beispiele zur Quartiersentwicklung im urbanen und ländlichen Raum“ (Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten, 2022). Auch die Leitlinien der beiden Bundesländer Oberösterreich und Steiermark zur Innenentwicklung und zu starken Zentren wurden als Beispiele herangezogen. (Amt der Oö. Landesregierung, 2025 / Regionalmanagement Steirischer Zentralraum GmbH, 2023). In der allgemeinen Kategorie zur Ortskernbelebung wurde außerdem auf die Publikation „Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung“ (Bundesstiftung Baukultur, 2018) sowie die Studie „Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich“ (ÖROK, 2019) zurückgegriffen. Schließlich wurde die Broschüre „WIRzHAUS. Zukunftsorientierte Modelle für gemeinschaftlich organisierte Wirtshäuser“, herausgegeben von der Oberösterreichischen Landesregierung im Jahr 2019, mit den darin gesammelten Good-Practice-Beispielen, als Referenz für die Entwicklung des Transformationsszenarios für ein Synergiezentrum eingesetzt.

Umgesetzte Beispiele wie die Revitalisierung der „Giesserei“ in Ried im Innkreis, einem 700 Jahre alten Gebäude, das durch die Gründung einer Genossenschaft und mittels LEADER-Kofinanzierung zu einem „Haus der Nachhaltigkeit“ transformiert wurde, oder das Pilotprojekt „OKR Silz“ in Tirol, bei dem durch Sensibilisierung und Beratung ein Schneeballeffekt mit über 30 sanierten Objekten entstand, zeigen das Potenzial strategischer Leerstandsaktivierung.

Im Bereich Pflege, Wohnen und Altern knüpft das *Synergiezentrum*-Projekt an die Ausstellung „Wie geht's, Alter?“ (afo Architekturforum Oberösterreich, 2026) an. Diese setzt sich mit zukunftsfähigen Wohn- und Lebensmodellen im Kontext der demografischen Entwicklung auf dem Land auseinander. Die Ausstellung thematisiert notwendige strukturelle Veränderungen in der Förderpolitik, der Pflegeorganisation und der Baupraxis und betont die Bedeutung lebendiger Ortskerne, kurzer Wege und barrierefreier öffentlicher Räume für ein selbstständiges Leben im Alter.

Schließlich wurden Impulse aus der Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung (future.lab, TU Wien) aufgegriffen. Als besonders

relevant erweisen sich unkonventionelle Ansätze wie die Aktivierung von Leerstand durch Zwischennutzung, taktischer Urbanismus, Sharing-Modelle, kreislaufgerechtes Bauen sowie gemeinschaftliche Energieprojekte. Diese Konzepte betrachten räumliche Entwicklung als kooperativen, experimentellen und ressourcenschonenden Transformationsprozess.

3.1.4.1 Referenzprojekte gemeinschaftliche Senior:innenzentren

In Kleinzell im Mühlkreis wurde 2025 das Projekt „Wohnen mit Service“ eröffnet. Das innovative Wohn- und Betreuungskonzept für ältere Menschen gilt als Modellprojekt für die Region. Ziel ist es, älteren Menschen ein selbstbestimmtes Leben in Gemeinschaft zu ermöglichen und ihnen bei Bedarf Unterstützung anzubieten. Zu diesem Zweck wurde das ehemalige Gasthaus Wiederstein saniert und barrierefrei adaptiert. Es umfasst zehn Wohneinheiten, Gemeinschaftsräume, Gartenflächen, einen Werkraum sowie Praxisräume für Physiotherapie und Hebammenbetreuung. Ein eigens gegründeter Verein koordiniert Betreuung und Freizeitangebote der Bewohner:innen (Schütz, 2025; Agenda.Zukunft, 2025). Das Projekt entstand im Rahmen des Agenda.Zukunft-Follow-Up-Prozesses, in dem die Gemeinde Kleinzell gemeinsam mit der SPES Zukunftsakademie, der ProNah Genossenschaft und dem Verein „Wohnen mit Service“ innovative Lösungen für altersgerechtes Wohnen und die Nutzung von Leerständen entwickelte. Die Bürger:innen wurden aktiv in Planung, Standortauswahl und Umsetzung einbezogen, was breite Akzeptanz und Unterstützung schuf (Agenda.Zukunft, 2025). Die Finanzierung erfolgte über 31 private Investoren aus der Region sowie Fördermittel des Landes Oberösterreich, insgesamt rund 2,4 Millionen Euro. Nachhaltigkeit spielte ebenfalls eine zentrale Rolle: Die Sanierung erfolgte ressourcenschonend, über 90 % der Aufträge gingen an lokale Betriebe, geheizt wird mit Biomasse-Nahwärme und Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage deckt einen Großteil des Strombedarfs (Schütz, 2025; Agenda.Zukunft, 2025).

Ein weiteres für die Studie wichtiges Projektreferenz ist die Senior:innentagesstätte in Zeillern (Niederösterreich). Das Expert:innenteam konnte im Herbst 2025 einen Austausch mit den verantwortlichen Stakeholder:innen und Entscheidungsträger:innen führen, um einen Einblick in die Hintergründe und Hürden zu erhalten, mit denen man in Zeillern konfrontiert wurde.

3.1.5 Forschungsfragen

Den folgenden Fragen wurde im Rahmen der Studie nachgegangen:

Bauliche und soziostrukturelle Charakteristika: Welche baulichen und soziostrukturellen Merkmale kennzeichnen die Situation in den Ortskernen der vier Untersuchungsgemeinden – insbesondere hinsichtlich Leerstand?

Transformationspotenzial: Welches Transformationspotenzial lässt sich für die identifizierten Leerstände und Ortskernbereiche feststellen, wenn Kriterien wie Eigentümerbereitschaft, bauliche Qualität, Lage im Ortsgefüge und Anschlussfähigkeit an lokale Energie- und Versorgungsnetze betrachtet werden?

Gebäudemaßstab als Forschungsobjekt: Welche Möglichkeiten und Grenzen zeigt der Gebäudemaßstab als Ausgangspunkt für ökosoziale Transformationsszenarien im ländlichen Raum – und wo erfordert eine systemische Perspektive dessen Erweiterung?

Tragfähigkeit und Adaptierbarkeit des Begriffs Synergiecluster: Welche konzeptuelle Leistungsfähigkeit weist der Begriff *Synergiecluster* als Rahmenkonzept für ein interdisziplinäres Systeminnovationsprojekt zur Leerstandsaktivierung und Ortskernbelebung auf – und wie gut lässt er sich auf unterschiedliche lokale Situationen anpassen?

Lehrgeleitete Forschung: Inwiefern erweist sich lehrgeleitete Forschung als epistemisch produktiver Ansatz für die Entwicklung von Transformationsszenarien für Leerstände im ländlichen Raum – und unter welchen Bedingungen entfaltet dieser Ansatz sein Potential?

Transdisziplinäre Einbindung lokaler Akteure: Welchen spezifischen Beitrag leistet die transdisziplinäre Einbindung von Akteur:innen aus Gemeinde, Fachpraxis und Zivilgesellschaft zur Entwicklung ortsspezifischer Lösungsansätze – und wo liegen die Grenzen dieser Form der Wissensintegration?

Übertragbares Verfahren: Lassen sich aus dem Projektverlauf Ansätze für ein übertragbares Verfahren zur Entwicklung eines *Synergieclusters* identifizieren, das von der Szenarientwicklung mit dem Schwerpunkt „Design Thinking“ als methodischem Ausgangspunkt ausgeht?

Erneuerbare Energie und Energiegemeinschaften als Katalysator: Inwiefern kann die thematische Fokussierung auf erneuerbare Energie und Energiegemeinschaften als inhaltlicher Katalysator für die Entwicklung eines umfassenderen *Synergieclusters* wirken – und welche Voraussetzungen müssen dafür auf lokaler Ebene gegeben sein?

Emergenz einer Community of Practice: Inwiefern haben sich im Projektverlauf Merkmale einer Community of Practice (Praxisgemeinschaft) herausgebildet – und welche strukturellen Bedingungen haben deren Entstehung begünstigt oder erschwert?

Nicht antizipierte Aspekte: Welche für die Transformationsprozesse relevanten Aspekte wurden in der ursprünglichen Projektskizze nicht oder unzureichend vorgesehen – und welche Konsequenzen lassen sich daraus für künftige Vorhaben vergleichbarer Art ableiten?

3.2 Entwurfslehrveranstaltung mit Architekturstudierenden

Wie im Abschnitt 4 genauer erörtert wird, war die Entwurfslehrveranstaltung die im Sommersemester 2025 am Institut für Architektur und Entwerfen abgehalten wurde ein integraler Teil des Forschungsprojektes. Auch die in der Lehrveranstaltung gewonnenen Erkenntnisse werden im späteren Abschnitt festgehalten. In dem vorliegenden Teil wird ein kurzer Abriss der Struktur und Ablauf der Lehrveranstaltung sowie der wichtigsten methodischen Zugänge und Ereignisse gegeben, die für das Forschungsprojekt relevant sind.

3.2.1 Vorgangsweise und Arbeitsprozess

Die Studierenden haben in Gruppen von fünf bis sechs Personen in den vier Gemeinden gearbeitet. In der ersten Analysephase des Projekts führten die Studierenden Feldarbeit durch, bei der sie Beobachtungen, Analysen und Aufmessungen der Gebäude mit informellen Interviews mit Eigentümer:innen und Bewohner:innen kombinierten. Darauf folgten die Phasen der Konzeptformulierung und Projektausarbeitung. Nach Abschluss der regulären Entwurfslehrveranstaltung wurde eine weitere Lehrveranstaltung angehängt, in der die Konzeption und Durchführung der Ausstellungen umgesetzt wurde.

Die erste Begegnung mit den vier Gemeinden fand im Rahmen eines Field Trips statt, bei dem die Studierenden zusammen mit dem Expert:innenteam alle vier Ortschaften besuchten und auch einen ersten Austausch mit den Gemeindevertreter:innen hatten. Es folgten

weitere Besuche in den Gemeinden, bei denen die Studierenden in kleineren Projektgruppen arbeiteten. Ausgangspunkt war dabei jeweils die Leerstandserhebungstabelle [siehe 3.1.3.1]. Auf dieser Grundlage und durch eigene Erkundungen wurden leerstehende oder in vielen Fällen untergenutzte Gebäudeobjekte lokalisiert, die sich für eine Revitalisierung und Leerstandaktivierung anbieten würden. Die Besichtigung und Vermessung dieser Bauten erfolgte in Abstimmung mit den Besitzer:innen.



Abbildung 5 Das Team aus Studierenden und Expert:innen besuchte am 12. März 2025 die vier Gemeinden. Auf dem Bild stellt der Absdorfer Vizebürgermeister Leopold Weinlinger ihnen die Liegenschaften in der Stockerauerstraße vor. (TU Wien)

Es folgten Desktop-Analysen zu allgemeinen Themen und Trends, unter anderem zu den Bereichen Energieproduktion und Ressourcen, Bevölkerung, Demografie und Soziales, Gesundheit, Daseinsvorsorge und Bildung, Wirtschaft und Produktion, Klima, Geologie und Vulnerabilität sowie Mobilität. Parallel dazu wurden spontane und geplante Interviews mit Stakeholder:innen durchgeführt. Im Zuge dessen kam es zu einem vielfältigen Austausch

mit Akteur:innen aus der Privatwirtschaft, Verwaltung, Pflege, Pädagogik, Kultursphäre sowie der allgemeinen Bevölkerung.

Auf Basis der gesammelten Grundlagen wählten die einzelnen Studierenden jeweils eine Liegenschaft für die Weiterbearbeitung aus. Je nach den spezifischen Gegebenheiten in den einzelnen Gemeinden wurden gezielte Meta-Themen festgelegt. Ausgangspunkt für die Erstellung der Konzeptideen waren spekulative Visionen, in denen die Studierenden intuitiv konzeptuell-entwerferisch auf die Situation reagierten. Gemäß dem iterativen Prozess des entwerferischen Denkens kristallisierten sich im Laufe dieser Phase konkrete Nutzungskonzepte heraus, die anschließend weiterentwickelt wurden. Die Konzeptentwicklung wurde über diese Phase hinaus bis zum Abschluss der Lehrveranstaltung durch Feedback von Lehrenden, Peer-Diskussionen, Rückmeldungen von regionalen Expert:innen sowie lokalen Kontaktpersonen nachgeschärft.

Die Nutzungskonzepte wurden in Abstimmung mit den anderen Projektstandorten, die von den Gruppenkolleg:innen bearbeitet wurden, aus räumlicher, konstruktiver und nutzungstechnischer Sicht thematisch kuratiert und in architektonischen Entwürfen ausgearbeitet. Ein weiteres Projektziel war die Erstellung eines alternativen, bauplatzübergreifenden Konzepts für eine erneuerbare Energieversorgung. Diese Komponente der Entwurfsarbeit wurde konsequent parallel zur Ausarbeitung des architektonischen Entwurfs behandelt und in das Gesamtprojekt integriert. Um eine einheitliche Lesbarkeit des Gesamtprojekts zu gewährleisten, wurden die Darstellungstechniken soweit wie möglich angeglichen. Die fertigen Entwürfe weisen somit alle ein gemeinsames Konzeptteil mit einer übergeordneten Strategie und einem Lageplan zur Verortung der bearbeiteten Liegenschaften in den jeweiligen Gemeinden auf. Über die herkömmlichen planimetrischen Darstellungen hinaus wurden Volumenmodelle im Maßstab 1:100 sowie Modellfotos, die räumlich-atmosphärische Ausschnitte der Entwürfe zeigen, erstellt.

3.2.2 Interaktionen mit dem Gemeindevertreter:innen

Als wichtiger Bestandteil des Arbeitsprozesses führten die Studierenden einen laufenden Austausch mit Gemeindevertreter:innen und weiteren Entscheidungsträger:innen. Dabei wurden wichtige informelle Informationen und Wissen, die über offizielle Kanäle nicht unmittelbar erhältlich wären gesammelt und in die Entwurfsarbeit integriert. Dank der Lehrsituation und des dadurch entstandenen persönlichen Vertrauens zu den örtlichen Partner:innen konnten die Studierenden an Informationen gelangen, die im Rahmen eines herkömmlichen Forschungsprojekts nur schwer zu beschaffen gewesen wären. Beispiele

hierfür waren das Erkunden der Erdkeller unter dem Gemeindeamt in Kirchberg am Wagram, Einblicke in persönliche Beziehungen zwischen dem Gemeindezentrum und den Nachbarn in Großriedenthal, die wirtschaftlichen Agenden der Gemeindeverwaltung von Absdorf sowie die Skepsis gegenüber Bestandstransformationen, die auf familiäre Uneinigkeiten in Großweikersdorf zurückzuführen ist. All diese Erkenntnisse haben es ermöglicht, die Projekte auf eine alltägliche, realpolitische Ebene zu artikulieren.

Besonders hervorzuheben ist die Schlusspräsentation am Ende des Semesters, bei der die Projekte für die vier Gemeinden direkt den Bürgermeister:innen und anderen Gemeindevertreter:innen präsentiert und gemeinsam reflektiert werden konnten. Im Rahmen der Ausstellungen in den vier Gemeinden hatten die Studierenden außerdem die Möglichkeit, ihre Projekte der Lokalbevölkerung und weiteren Entscheidungsträger:innen vorzustellen, zu diskutieren und direktes Feedback zu erhalten.



Abbildung 6 Am Ende des Semesters stellten die Studierenden ihre Entwurfskonzepte im World-Café-Setting den Gemeindevertreter:innen der vier Gemeinden vor. Juni 2025, We-ritas Gebietsvinothek, Kirchberg am Wagram. (TU Wien)

3.2.3 Interaktionen mit dem Expert:innen-Team

Die Studierenden erhielten in drei Veranstaltungen Input vom Expert:innenteam. Zu Beginn des Semesters gab es eine Inputveranstaltung als Einstieg und Einstimmung auf die Aufgabe, in der die Expert:innen disziplinspezifisches, für die Fragestellung relevantes Wissen präsentierten (siehe Abschnitt 3.1.2). Im April wurde eine Veranstaltung organisiert, die für die Interaktion zwischen Studierenden und Expert:innen von zentraler Bedeutung war. Anstelle der herkömmlichen Zwischenpräsentation, bei der die Arbeiten der Studierenden in einem frontalen Setting von externen „Kritiker:innen“ bewertet werden, wurde im Sinne von „Rethinking the Crit: New Pedagogies in Design Education.“ (Flynn et.al. 2023 / Silberberger 2021 / Perkins et.al. 2025) ein neuartiges, interaktiveres Format entwickelt, das einen dialogischen Austausch ermöglicht. Unter dem Titel „Speed-Dating mit Expert:innen“ wurden die Projekte nach einer kurzen Vorstellungsrunde im Plenum bilateral mit den einzelnen Expert:innengruppen im World-Café-Setting diskutiert. Dabei stellte sich heraus, dass die Studierendengruppen in mehreren Fällen widersprüchliches Feedback und Empfehlungen erhielten, beispielsweise in Bezug auf den Erhaltungswert der ausgewählten Liegenschaften oder die Sinnhaftigkeit der vorgeschlagenen Nutzung. Dies wurde wiederum als positive Erfahrung reflektiert, da es den Studierenden gezeigt hat, dass es auf die Fragestellung keine endgültig ‚richtige‘ Antwort gibt.



Abbildung 7 Speeddating-Event mit Expert:innen. Mai 2025 an der TU Wien. (TU Wien)

Schließlich wurden die fertigen Projektarbeiten in zwei Schlusspräsentationen zunächst dem gesamten Expert:innenteam und später zwei externen Architekten mit Lokalexpertise vorgestellt (DI Ernst Pfaffeneder und DI Laurenz Vogel). In diesem Zusammenhang wurde über die Machbarkeit und den Innovationswert der einzelnen Entwürfe reflektiert. Das Feedback aus beiden Runden hat den Studierenden unterdessen geholfen, die Validität ihrer Konzepte einzuschätzen. Im Einklang mit den oben erwähnten Diskussionen über Projektpräsentationen in der Architekturausbildung hat sich das klassische Format der frontalen Kritik als nicht optimal für eine tiefgreifende Reflexion diskutiert. Aus didaktisch-pädagogischer Sicht wäre z. B. ein alternatives Marktplatz-Format (auch Posterpräsentation), wie es bei den Ausstellungen zum Einsatz gekommen ist, für eine qualitative Diskussion ergiebiger. Das Format der Schlusspräsentation ist allerdings stark auf den zeitlichen Rahmen der Lehrveranstaltung zugeschnitten und lässt sich aus strukturellen Gründen nur langsam verändern.

3.2.4 Ausstellungen

Als zentraler Anstoß für die Dissemination und als Grundlage für die Interaktion mit Stakeholder:innen sowie der allgemeinen Lokalbevölkerung wurden nach Semesterende vier Ausstellungen veranstaltet. Besonders bei der Eröffnung bot sich die Möglichkeit, die Projekte mit der Öffentlichkeit zu diskutieren. Ein wichtiger Bestandteil der Ausstellung war eine eigens hierfür angefertigte Zeitung, die in einer Auflage von 1.000 Exemplaren gedruckt wurde. In der Zeitung wurden alle 22 Arbeiten jeweils auf einer Seite präsentiert. (Siehe Anhang 1).

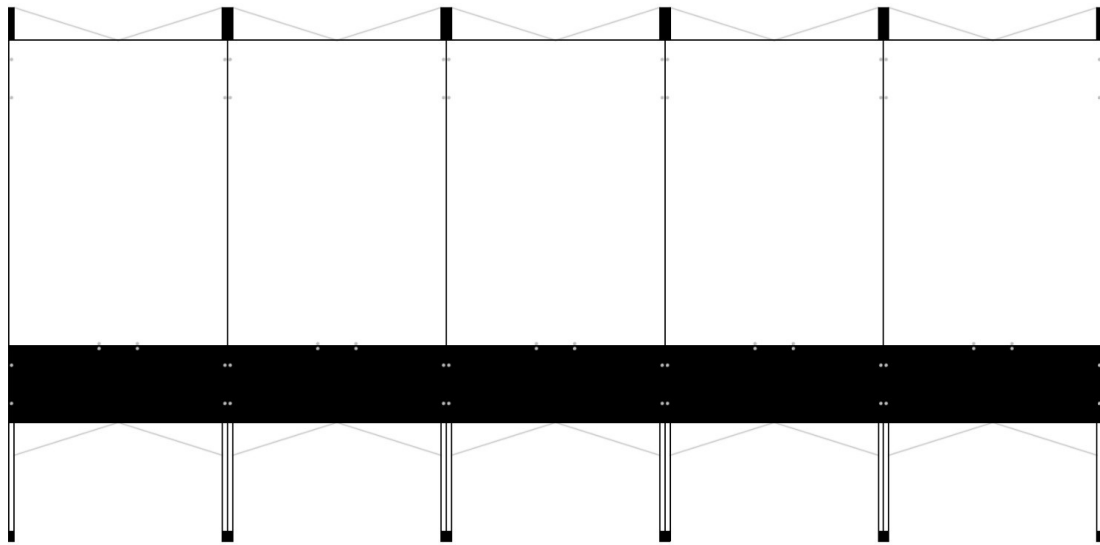


Abbildung 9 Modulare Stellwände aus Holzlatten, Kartonplatten und Kreuzstreben.
(TU Wien)

Die Ausstellung setzte sich aus modularen Stellwänden zusammen, die aus Holzlatten und Sandwichkartonplatten gefertigt wurden. Je nach örtlichen Gegebenheiten wurden diese auf unterschiedliche Weise aufgestellt: von einer linearen Abfolge im Pfarrsaal von Absdorf über raumbildende Wandelemente in Kirchberg und Großweikersdorf bis hin zu einer freien Anordnung im Pfarrgarten von Großriedenthal. Jedes Projekt wurde auf zwei Stellwandmodulen präsentiert. Ergänzend wurden projektspezifische Architekturmodelle im Maßstab 1:100 auf Podesten präsentiert. Schließlich wurde zur Veranschaulichung des Themas Energie für jede Ausstellung eine ‚Leuchte‘ angefertigt, die mittels PV-Paneel eine skulptural wirkende Lichtinstallation mit Strom versorgte.



Abbildung 10 Ausstellungen in den vier Gemeinden Kirchberg am Wagram (o.l.), Absdorf (o.r.), Großreidenthal (u.l.) und Großweikersdorf (u.r.). (TU Wien)

Bei der Erstellung der Ausstellung wurde darauf geachtet, so viele rezyklierbare Materialien wie möglich zu verwenden. Dies ist angesichts des geringen Budgets und der Natur einer Ausstellung eine weitere Komplikation. Aus diesem Hintergrund war das tragende Konzept, dass die für die Ausstellung notwendigen Modell-Podeste aus Euro-Boxen nach der Ausstellung als mobile Spinde in den Zeichensälen der Fakultät für Architektur und Raumplanung weiterverwendet werden. So können die Holzlatten, die für die Stellwände verwendet wurden, als Regalsystem für die Euroboxen wiederverwendet werden. Die Sandwichkartonplatten werden hingegen als Modellbaumaterial für die Studierenden der Fakultät zur Verfügung gestellt.

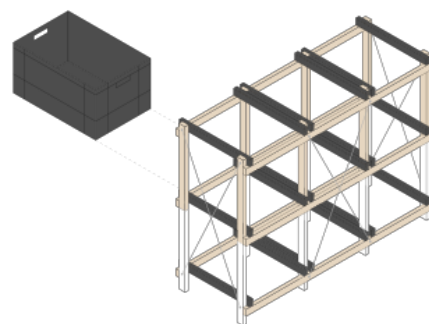
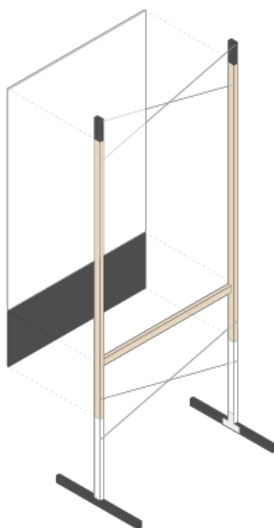


Abbildung 11 Recycling des Ausstellungsdisplays als Regal in den Zeichensälen der TU Wien. Ausgeführt von den Studierenden Dario Anderl und Constantin Schaum. (TU Wien)

3.3 Projektkonzept Expert:innenteam

3.3.1 Sondierungsgespräche in den Gemeinden

Im Rahmen der Ausstellung wurden am 12.09.2025 drei Sondierungsgespräche in den Gemeinden Kirchberg am Wagram, Großriedenthal und Großweikersdorf durchgeführt. Das Format basierte auf von wohnbund:consult moderierten Workshops mit zentralen Stakeholder:innen, insbesondere Bürgermeister:innen und Gemeindevertreter:innen und Eigentümer:innen relevanter Liegenschaften. Ursprünglich war eine offene Bürgerbeteiligung vorgesehen. Im Projektverlauf verlagerte sich der Fokus jedoch auf konkrete Realisierungsperspektiven einzelner Objekte, wodurch sich auch die Zielsetzung der Workshops von einem breiten Beteiligungsformat hin zu einer projektbezogenen Sondierung entwickelte. Die Einladung der Teilnehmenden erfolgte in Abstimmung mit den jeweiligen Bürgermeistern und richtete sich gezielt an Personen mit unmittelbarem Bezug zu den diskutierten Liegenschaften. Die Gespräche wurden durch das Projektteam sowie durch Vertreter:innen der Klima- und Energie-Modellregion (KEM) und der Stadt- und Dorferneuerung begleitet. Als methodische Grundlage dienten konkrete Entwürfe, Visualisierungen und Modellstudien, die im Rahmen der Ausstellung präsentiert wurden. Bereits früh in der Sondierungsphase stellte sich heraus, dass die Gemeinde Absdorf kein konkretes Interesse an dem Erhalt der zwei von den Studierenden bearbeiteten Liegenschaften hatte. Aus diesem Grund wurde hier kein Stakeholder:innen-Workshop durchgeführt.

In Kirchberg am Wagram standen zum Beginn mehrere Bestandsobjekte im Zentrum der Betrachtung, darunter das ehemalige Gasthaus Dr. Eiselt und das benachbarte Gebäude mit einer Raiffeisenbank-Filiale, die ehemalige Volksbank-Filiale (Marktplatz 8), eine aufgelassene Schlosserei sowie das Gemeindeamt mit dem vorgelagerten Grünraum am Marktplatz 5. Im Verlauf des Gesprächs kristallisierte sich, entsprechend dem Entwurf der studentischen Arbeit, eine Zusammenlegung des Gasthauses Dr. Eiselt mit der ehemaligen Raika als mögliches „Visionsprojekt“ heraus. Diskutiert wurden unterschiedliche Nutzungsszenarien von einem Mehrgenerationenwohnprojekt mit gemeinschaftlichen Bereichen über ein Café- bzw. Backstubenmodell bis hin zu einem Tagesbetreuungszentrum für Senior:innen in Kooperation mit sozialen Trägern. Gleichzeitig wurden die Rahmenbedingungen deutlich benannt: Seit 2023 gilt am Marktplatz Ensembleschutz, wodurch bauliche Eingriffe (z. B. Dachgauben oder Photovoltaik zur Platzseite) untersagt sind. Als zentrale Herausforderungen wurden die Kooperation mit Eigentümer:innen, die Finanzierung sowie die frühzeitige Einbindung potenzieller Betreiber:innen identifiziert. Zugleich wurde betont, dass eine langfristige, identitätsstiftende Entwicklung wichtiger sei als kurzfristiger

Verwertungsdruck. Es folgten im Dezember 2025 weitere separate Gespräche mit den Eigentümer:innen der beiden Liegenschaften.



Abbildung 12 Kirchberg am Wagram: Plan mit Gebäuden, die für eine Nachnutzung in Erwägung gezogen wurden. Von links nach rechts: Raiffeisenbank/ehemals Gasthaus Dr. Eisel, Marktplatz 8 (ehemals Volksbank) sowie Nebengebäude Gemeindeamt. (TU Wien)

In Großriedenthal lag der Fokus auf dem Bereich rund um Gemeindeamt und Pfarrhaus. Diskutiert wurde die Idee eines „gemeinsamen Dorfzentrums“, das bauliche Sanierung, soziale Funktionen und energetische Synergien verbindet. Im Pfarrhaus-Nebengebäude befindet sich eine seit 2010 betriebene Hackschnitzelanlage, die grundsätzlich das Potenzial bietet, angrenzende Gebäude energetisch mitzuversorgen. Organisatorisch stellt die Abstimmung zwischen Gemeinde, Pfarre und weiteren Eigentümer:innen eine zentrale Herausforderung dar. Zudem wurde Skepsis in Teilen der Bevölkerung gegenüber Neuerungen angesprochen. Positiv hervorgehoben wurde, dass bereits ein Bauträgerkonzept für Amtsgebäude und Wohnungen existiert, das inhaltliche Überschneidungen mit den präsentierten Entwürfen der Student:innen aufweist. In der unmittelbaren Folge des Stakeholder:innen-Workshops teilte der Bürgermeister mit, dass eine konventionelle Sanierung ohne in-

novativen Charakter geplant sei. Somit gab es keine Basis für weitere Konzeptentwicklungen mit dem Projektteam. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde zudem klar, dass die Besitzverhältnisse des Gemeindeamts ungeklärt waren.²

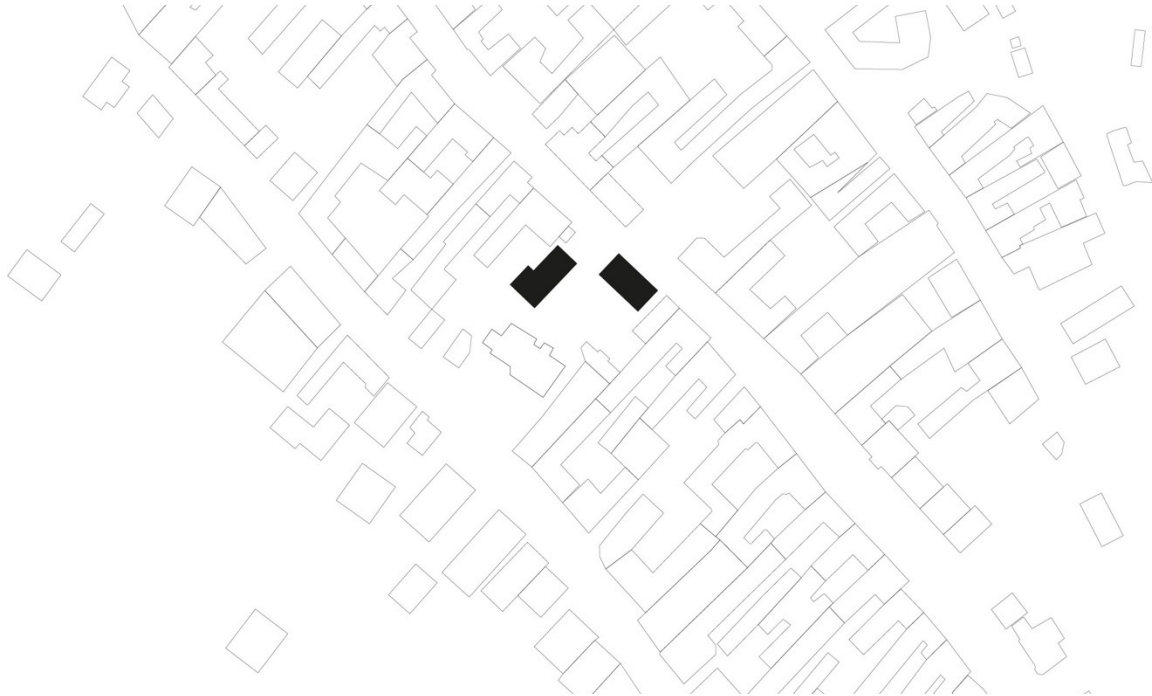


Abbildung 13 Großriedenthal: Plan mit Gebäuden, die für eine Nachnutzung in Erwägung gezogen wurden. Gemeindeamt (links) und Pfarrhof (rechts). (TU Wien)

In Großweikersdorf drehte sich die Diskussion um das leerstehende Wirtshaus am Hauptplatz und eine Liegenschaft im Gemeindeeigentum am nördlichen Ortsrand. Das rund 300 Jahre alte in der Ortsmitte gelegene Gasthaus-Gebäude mit großen Saalflächen bietet Potenzial für eine Kombination aus Veranstaltungssaal, Proberäumen und ergänzender sozialer Nutzung. Ergänzend wurde ein Bedarf an begleitetem Wohnen für Senior:innen sowie an Tagesbetreuungsangeboten ausgesprochen. Als mögliche Betreiber wurden Organisationen wie das Rote Kreuz diskutiert. Deutlich wurde jedoch auch hier die angespannte finanzielle Situation der Gemeinde, insbesondere aufgrund laufender Investitionen in die Kindergartenerweiterung. Projekte müssten daher wirtschaftlich tragfähig sein und dürfen keine dauerhafte Belastung für das Gemeindebudget darstellen. Als synergetischer Lösungsansatz wurde die Verknüpfung der beiden Liegenschaften in Betracht gezogen. Die

² <https://www.derstandard.at/story/3000000303659/gemeinde-in-niederoesterreich-stellt-fest-dass-ihr-das-eigene-amtshaus-nicht-gehoert> (12. Jänner 2026)

Gemeinde verfügt über ein bebaubares Grundstück am Ortsrand, benötigt jedoch einen Veranstaltungsraum und eine Tagesstätte für Senior:innen in der Ortsmitte. Es bietet sich die Möglichkeit, mithilfe eines Wohnbauträgers das Gasthaus mit Veranstaltungsraum im Rahmen eines PPP-Modells zu übernehmen und dafür das zweite Grundstück vom Bauträger entwickeln zu lassen. (Siehe Abbildung 31).



Abbildung 14 Großweikersdorf: Plan mit Gebäuden, die für eine Nachnutzung in Erwägung gezogen wurden. Unten Gasthaus am Marktplatz, oben ein ehem. Wohnhaus mit Landwirtschaft im Besitz der Gemeinde. (TU Wien)

3.3.2 Erstellung einer interdisziplinären Evaluierungsmatrix

Auf Grundlage der Stakeholder:innen-Workshops wurden die zwei Gemeinden Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf anhand einer mehrdimensionalen Evaluierungsmatrix

analysiert. Das Expertenkonsortium beleuchtete dabei die Kategorien lokaler Rückhalt, Innovationspotenziale (technisch, sozial, wirtschaftlich), Risiken und ortsspezifische Besonderheiten.

3.3.2.1 Lokaler Rückhalt

Beide Gemeinden verfügen über ein grundsätzliches politisches Interesse an Transformation: Die jeweiligen Bürgermeister (Bgmst. Aigner in Kirchberg, Bgmst. Zetsch in Großweikersdorf) signalisierten Bereitschaft zur Umsetzung konkreter Projekte. In Kirchberg konzentrieren sich die Aktivierungsbestrebungen vorrangig auf das leerstehende Gasthaus als künftiges Tageszentrum sowie subsidiär auf Marktplatz 5; der Rückhalt bzw. Interesse seitens der Privateigentümer war jedoch zu Beginn noch nicht gesichert und müsste erst durch gezielte Gespräche geweckt werden. In Großweikersdorf besteht ein klarer kommunaler Bedarf an altersgerechtem Wohnen und Pflegeplätzen an der Hollabrunner Straße 1 sowie nach einem multifunktionalen Veranstaltungsraum. Das Bewusstsein für lokale Bedürfnisse ist in beiden Orten ausgeprägt; begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen bremsen jedoch die Umsetzungsdynamik. Die lokale Identifikation – in Kirchberg mit dem Marktplatz als gemeinschaftlichem Zentrum, in Großweikersdorf mit Themen wie Daseinsvorsorge, Mobilität und Jugend – bildet eine wichtige Ressource für die Projektentwicklung.

3.3.2.2 Innovationspotenziale

Die beiden Ortsmitten bieten großes Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energien, die Aktivierung von Leerständen und die Entwicklung gemeinschaftlicher Energielösungen. Dazu zählt insbesondere die Nutzung der historischen Unterkellerungen in den Ortszentren von Kirchberg und Großweikersdorf für ein kleinräumiges Energienetz auf Basis von Tiefensonden. Ergänzt durch Photovoltaikanlagen auf den umliegenden Dachflächen sowie gemeinschaftliche Batteriespeicher erscheint ein solches Energiekonzept in beiden Gemeinden realisierbar. Kirchberg verfügt durch seine Keller über einen strukturellen Vorteil; Großweikersdorf könnte Synergien zwischen Gasthaus, Rathaus und angrenzenden Gewerbebetrieben (etwa der Bäckerei Burger) nutzen. Voraussetzung ist in beiden Fällen die thermische Sanierung der eingebundenen Gebäude auf Energieeffizienzklasse B oder besser sowie die Bereitschaft zu parzellenübergreifender Kooperation. Soziale Innovationspotenziale liegen in der Verknüpfung von Senioren- und Jugendangeboten, in der Mehrfachnutzung von Bestandsstrukturen sowie in partizipativen Energiegemeinschaften

als „Demokratisierung der Energiewende“. Wirtschaftlich werden kooperative Trägermodelle (Bauträger und sozialer Träger), Querfinanzierungskonzepte zwischen Liegenschaften sowie innovative Finanzierungsinstrumente wie Vermögenspools und Zeitbanken als vielversprechend eingestuft. Simultan umgesetzte Maßnahmen – thermische Sanierung, Nachverdichtung, Heizungsumstellung und PV – sind gemäß Raumplanungseinschätzung erheblich kosteneffizienter als isolierte Eingriffe.

3.3.2.3 Risiken

Als zentrales Risiko gilt in beiden Gemeinden der sogenannte Lock-in-Effekt: Werden Einzelmaßnahmen an einem Objekt isoliert und schnell umgesetzt, ohne den integrierten Gesamtansatz zu berücksichtigen, sinkt die Wahrscheinlichkeit weiterer Transformationschritte an demselben Standort über viele Jahre erheblich. In Kirchberg gefährden die fehlende Bereitschaft der Gasthauseigentümer sowie die angespannte Gemeindefinanzierung (Marktplatz 5) die Projektumsetzung. In Großweikersdorf sind unklare Trägerschaften, der wirtschaftliche Druck auf potenzielle Eigentümer sowie die verkehrliche Situation an der Bundesstraße als Hemmnisse identifiziert. Übergreifend bestehen Risiken in der begrenzten Beteiligungsbereitschaft lokaler Akteure und in der Überforderung kleiner Gemeinden bei der Koordination komplexer, parzellenübergreifender Vorhaben.

3.3.2.4 Besonderheiten und Übertragbarkeit

Kirchberg am Wagram zeichnet sich durch seine Funktion als regionales Zentrum mit hoher Außenwirkung aus: Der lebendige Hauptplatz, die historische Bausubstanz (Eiskeller, Ensembleschutz) und die kurzen Wege ohne Durchgangsverkehr bieten günstige Ausgangsbedingungen für eine integrierte Ortsmittenstärkung, die als Referenzprojekt für die Region dienen kann. Großweikersdorf wird als Beispiel für übertragbare Lösungen im Umgang mit alternden Bevölkerungen, schwindender Ortskernidentität und fehlendem Pflegeangebot im ländlichen Raum Niederösterreichs gesehen; das Konzept einer Konzentration verschiedener Pflegestufen und Daseinsvorsorge im Ortskern gilt als besonders innovativ und replizierbar. In beiden Fällen unterstreicht das Konsortium die Notwendigkeit, im Folgeprojekt den Umsetzungswillen ausdrücklich zu verankern und die breite, interdisziplinäre Expertise – Bauphysik, Energieraumplanung, Soziales und Finanzierungsmodelle – als Qualitätsmerkmal gegenüber Förderstellen herauszustellen.

3.3.3 Szenarienausarbeitung der einzelnen Disziplinen

Auf Basis der Evaluationsmatrix entwickelten das Expert:innenteam zwei Projektkonzepte mit Fokus auf Daseinsvorsorge und insbesondere Tagespflegeeinrichtungen für Senior:innen. Ergänzend wurde ein Szenario für eine Verkehrsberuhigung als Möglichkeit zur Aufwertung des Freiraums um die beiden Liegenschaften entwickelt. Dabei wurde auch ein Prozess zur Einbindung der lokalen Bevölkerung und vor allem der potenziellen Nutzer:innen entwickelt. Die Expert:innen für Raumplanung haben eine Kartierung der Daseinsvorsorge in der Region Wagram entwickelt und eine Akteur:innen- und Kooperationsmatrix ausgearbeitet, um den Bedarf an Tageszentren für Senior:innen empirisch-quantitativ zu belegen. Des Weiteren skizzierten die Expert:innen für Bauphysik ein Systemkonzept für die Kombination von Erdsonden, Photovoltaik und Wärmepumpen für den Standort Großweikersdorf.

3.3.4 Projektauswahlprozess

Von Beginn an war es das Ziel des Sondierungsprojekts, ein Konzept für ein konkretes Realisierungsprojekt zu entwickeln. Dies wurde transparent in den Projektbesprechungen kommuniziert und hat die Gespräche mit den Stakeholder:innen vor Ort entsprechend geprägt. Im Projektverlauf hat das Projektteam diese Zielsetzung jedoch hinterfragt und relativiert. Erstens haben sich die Aussichten, einen konkreten Projektpartner für eine Liegenschaftsentwicklung zu finden, als zunehmend unsicher erwiesen. Zweitens musste festgestellt werden, dass sich die vorhandenen Kompetenzen im Projektkonsortium besser für ein übergeordnetes Projekt als für ein konkretes Bauprojekt eignen. So wurde während der Konzeptentwicklung der Fokus auf ein Systeminnovationsprojekt mit Realisierungsabsicht geändert, anstatt ein konkretes Bauprojekt zu verfolgen. Inzwischen hat sich herausgestellt, dass sowohl ein allgemeines Systeminnovations- als auch ein Realisierungsprojekt in Kirchberg am Wagram – u.u. in Kombination – umgesetzt werden können.

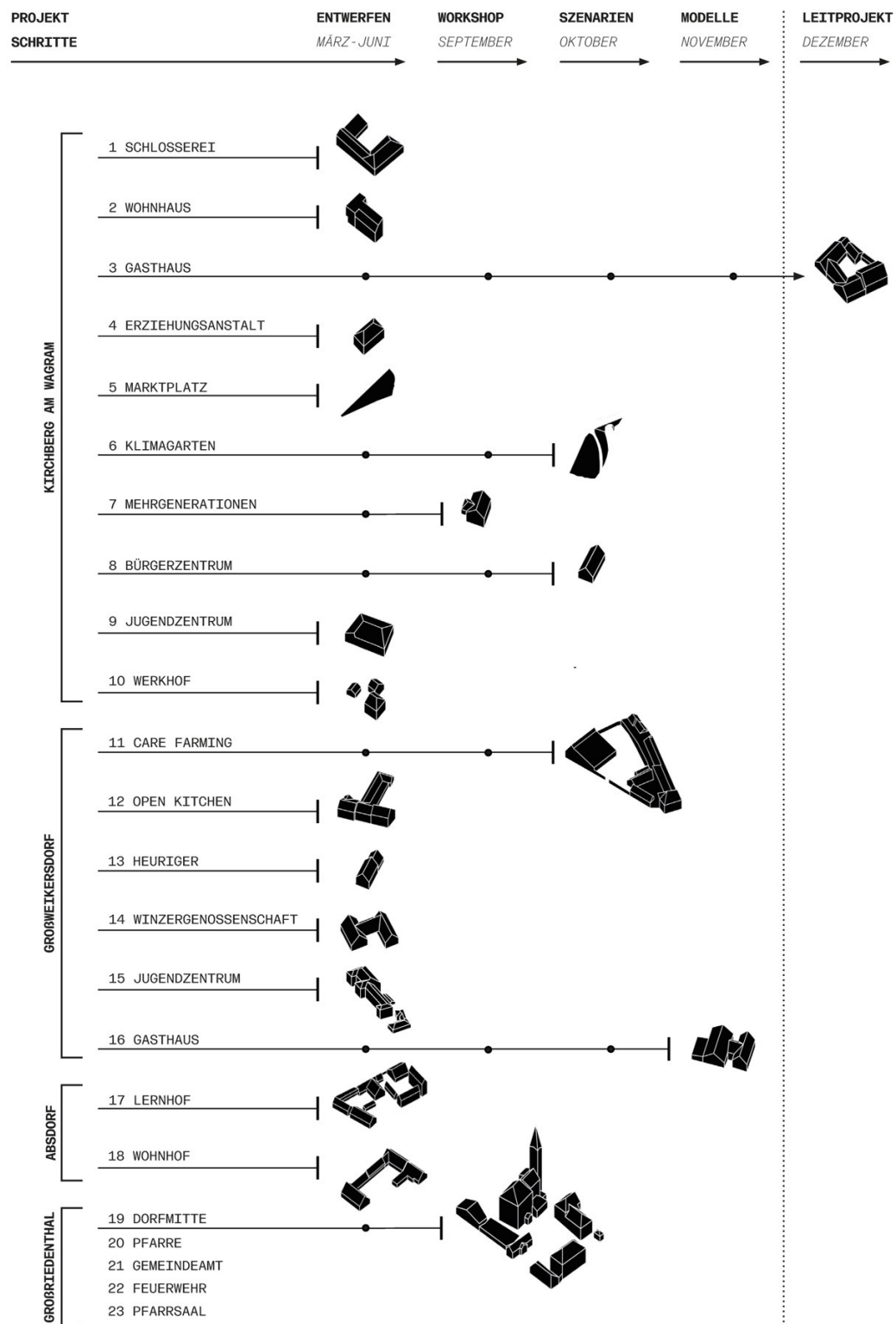


Abbildung 15 Ablauf des Auswahlprozesses der zur Wahl stehenden Liegenschaften nach Projektphasen. (TU Wien)

4 Ergebnisse

Die Ergebnisse des Sondierungsprojekts werden in zwei Teile gegliedert: (1) das Lehrprojekt Wagram Synergien sowie (2) das Projektkonzept *Synergiezentrum*, das auf Basis des Lehrprojektes vom Expert:innen Team ausgearbeitet wurde. Um die Übersichtlichkeit und die Wechselwirkung zwischen den beiden Projektteilen zu verdeutlichen, werden die Projektergebnisse zunächst getrennt voneinander erörtert und anschließend zusammengeführt. Das gesamte Projekt wurde vom future.lab Innovationslabor begleitet. Insbesondere wurde die Kombination von Expert:innenwissen im Zusammenspiel mit der Projektbeteiligung der Studierenden untersucht (3). Hierzu werden im Teil 4.3 die wichtigsten Erkenntnisse zusammengefasst.

4.1 Lehrprojekt *Wagram Synergien*

4.1.1 Lehrgeleitete Forschung

Die Integration der lehrgeleiteten Forschung im Sondierungsprojekt wurde bewusst als Forschungsbedingung eingesetzt. Im Gegensatz zur herkömmlichen forschungsgeleiteten Lehre, bei der die Forschung vorgibt, was gelehrt wird, bildet die lehrgeleitete Forschung eine Situation, in der Forschungsfragen erst formuliert und gestellt werden. Wissen entsteht dabei nicht durch Vermittlung, sondern im Dialog zwischen Lehrenden und Studierenden: Die Studierenden werden zu Koproduzent:innen von Wissen, und die Ungewissheit zu Beginn des Projektprozesses gilt als produktive Grundlage.

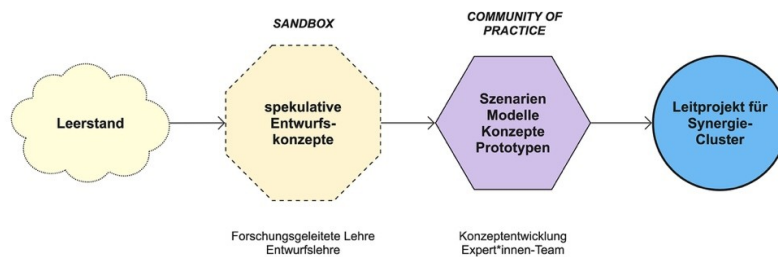


Abbildung 16 Schematische Einordnung der Entwurfslehrveranstaltung im Gesamttablauf des Projektes und die Erstellung des Leitprojekts. Eigene Darstellung, aus dem Projektantrag. (TU Wien)

Diese Situation öffnet einen epistemischen Raum, in dem das Setting zur Bedingung der Möglichkeit von Wissensproduktion wird. Dieser Raum potenziert sich dadurch, dass das Entwerfen an sich eine epistemische Praxis ausmacht, bei der Artefakte wie Zeichnungen, Modelle und Bilder in erster Linie als Denkmittel dienen. Der dialogische Prozess zwischen Studierende, Lehrende und Expert:innen wird zudem zur Methode erhoben und spannt ein relationales Gefüge auf, das durch die Konstellation der Beteiligten eine weitere Ebene von epistemischer Beziehungsdynamik entfaltet. Das konkrete Studio lässt sich somit als relationale Einrichtung verstehen, in der Wissen auf emergente Weise entsteht. Dabei ist zu betonen, dass dieses Relationsfeld trotzdem ein inhärentes Machtgefälle aufweist und durch unterschiedliche Ambitionen geprägt ist – einerseits die Forschungsaufträge der Lehrenden und Expert:innen, andererseits die Absicht der Studierenden, ihre Lehrveranstaltung erfolgreich zu absolvieren. Dieser Aspekt muss als Teil des dialogischen Prozesses artikuliert werden, um falsche Erwartungen zu vermeiden.

Die konkreten Ergebnisse, die aus der Lehrveranstaltung gewonnen werden konnten, spannen einen breiten Themenbogen auf. Erstens haben die Studierenden eine integrative Feldarbeit durchgeführt, die bauliche sowie soziale Gegebenheiten untersuchte und so eine Basis für die Erstellung des Projektkonzepts lieferte. Zweitens sind die von den Studierenden ausgearbeiteten Entwurfsprojekte spekulative Konzepte, die in einer Sandbox-Umgebung als Entwurfsübungen entstanden sind. Diese projektiven Entwurfsszenarien dienen als impulsgebende Konzepte und wurden entsprechend in der Forschungsarbeit eingesetzt. Darüber hinaus haben die Studierenden gezeigt, wie sie als Brücke zwischen formalisiertem akademischem Wissen und der Gesellschaft im Bereich der universitären

Third Mission operieren. Die thematische Ausrichtung der Lehrveranstaltung mit ihrem Fokus auf den Paradigmenwechsel von einer linearen Neubau-Praxis zu einer kreislaufbasierten Umbaukultur beleuchtete zudem mehrere aktuelle Themen, die im Diskurs zur Entwurfspraxis im Fokus stehen, wie beispielsweise die zunehmende forschende Tätigkeit von Planungsbüros und deren Bestreben, die Entwurfspraxis durch direktes Handeln zu erweitern. Schließlich hat der pädagogische Zugang als Reaktion auf die veränderte thematische Ausrichtung zu methodischen Erneuerungen geführt.

4.1.2 Feldarbeit und Interaktion mit Stakeholder:innen

Durch die Feldarbeit konnten die Studierenden wertvolle Erkenntnisse für das Forschungsprojekt gewinnen. Dabei zeigte sich, dass sie von lokalen Stakeholder:innen – oft Schlüsselpersonen mit „Gatekeeper-Funktion“ – positiv und mit großer Hilfsbereitschaft aufgenommen wurden. In derartigen Situationen bilden die Studierenden wie erwähnt eine Brücke zwischen formalisiertem akademischem Wissen und lokaler Expertise und Know-how. So schaffen sie eine Vertrauensbasis, die sich unter normalen Umständen weniger leicht herstellen lässt. Dieser Aspekt ist eine der Qualitäten der entwurfslehrgeleiteten Forschung zur Bestandstransformation (De Chiffre, 2025a / 2025b).

Der inhaltliche Austausch mit lokalen Stakeholder:innen lässt sich in drei Kategorien unterteilen. (1) der Kontakt mit den Eigentümer:innen der untersuchten Liegenschaften, (2) der Austausch mit Nutzer:innen und allgemein betroffenen Gruppen in der Lokalbevölkerung sowie (3) der Austausch mit Entscheidungsträger:innen und Vertreter:innen der Verwaltung. Obwohl die gesammelten Informationen stark von der spezifischen Situation der jeweiligen Gemeinde abhängen, lassen sich nach dieser Einteilung allgemeine Erkenntnisse zusammenfassen.

Die Studierenden haben drei Kategorien von Liegenschaften analysiert: (a) in Privatbesitz, (b) in Besitz von gewerblichen Eigentümer:innen und (c) in Besitz der Gemeinde. In der ersten Kategorie bestand grundlegend wenig konkrete Absichten für geplante Sanierungen. In vielen Fällen wurde ein Eigenbedarf als Lagerfläche wahrgenommen und die leerstehenden Immobilien als Anlage für die kommende Generation gesehen. Die Studierenden trafen bei ihrer Feldforschung in mehreren Gemeinden auf dezidierte Ablehnung bzw. Abweisung. In Großweikersdorf beispielsweise sind mehrere Liegenschaften im Ortskern durch die Eigentümer:innen für eine Weiter- und Umnutzung blockiert. Dennoch konnte in einigen Fällen, beispielsweise bei den Gästehausimmobilien in Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf, die Absicht festgestellt werden, die Liegenschaften veräußern zu wollen.

Dabei sind einerseits die aktuelle Finanzlage mit hohen Zinsen und andererseits die Gebäudestrukturen für einen aktuellen Verkauf ungünstig.

Einige Liegenschaften befinden sich im Besitz von gewerblichen Eigentümer:innen. Eine zentral in Kirchberg am Wagram gelegene Liegenschaft wurde beispielsweise vom aktuellen Eigentümer als Investitionsobjekt erworben (z. B. Marktplatz 8). Trotz konstruktiven Austauschs hat sich eine nicht-kommerzielle Nutzung und vor allem eine energetisch fortschrittliche Sanierung als unerwünscht herausgestellt.

Schließlich konnten die Studierenden mit Vertreter:innen der Immobilien, die sich im Besitz der Gemeinden befinden, in Kontakt treten. Hier war die Bereitschaft, die Studierenden und das Forschungsprojekt mit Informationen und Zutritt zu unterstützen, durchgehend gegeben – auch, weil die Gemeinden sich im Vorfeld auf die Arbeit der Studierenden im Rahmen des Forschungsprojekts eingestellt hatten. In den Gemeinden Kirchberg am Wagram, Großweikersdorf und Großriedenthal konnten im Zuge der Feldarbeit Liegenschaften ausfindig gemacht werden, bei denen ein realer Bedarf und gegebenenfalls die Absicht besteht, eine Sanierung oder Entwicklung durchzuführen. In Absdorf hingegen waren die von den Studierenden lokalisierten Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial bereits von der Gemeinde für den Abriss vorgesehen. Der Fokus der Studierenden auf Bestandserhalt wurde somit von der Gemeinde als unerwünscht angesehen, weshalb kein weiterer Austausch möglich war. Mit anderen Stakeholder:innen aus dem Umfeld der Gemeinde konnte hingegen ein konstruktiver Austausch im Rahmen der Feldarbeit und in der weiteren Folge geführt werden.

Auch der Austausch mit den Nutzer:innen hat viele Erkenntnisse für die Forschungsarbeit geliefert. Die Studierenden haben mit Schulpersonal und Schüler:innen kleine informelle Workshops und Befragungen durchgeführt. Ein Hauptthema war dabei Orte des Freizeitaufenthalts. Es zeigte sich, dass beispielsweise in Kirchberg am Wagram, trotz eines großen Angebots an Vereinen, ein konsumfreier, jugendgerechter Ort fehlt. Ein ähnlicher Bedarf konnte auch in Großweikersdorf und Großriedenthal festgestellt werden, wenn auch weniger ausgeprägt (in Großweikersdorf ist ein Jugendtreff vorhanden). Im Rahmen der Feldarbeit haben die Studierenden auch den konkreten Bedarf an Orten für Senior:innen aufgegriffen. Vor allem die Gruppen in Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf konnten Informationen über den Bedarf und die Herausforderungen der lokalen Senior:innenvereine einholen.

In drei Gemeinden konnten die Gruppen im Rahmen lokaler Kulturveranstaltungen einen eigenen Auftritt gestalten. In Kirchberg am Wagram haben Studierende auf dem sogenannten Naschmarkt einen Informationsstand aufgestellt und mit Marktbesucher:innen informelle Gespräche über allgemeine Bedürfnisse sowie konkret über den Umstieg auf erneuerbare Energien geführt. Bei einer weiteren Veranstaltung der Großriedenthaler Musikkapelle konnte eine zweite Gruppe ebenfalls eine Befragung durchführen. Schließlich konnten im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Pfarrzentrum von Absdorf Kontakte zwischen den Studierenden und Interessierten geknüpft werden. Bei all diesen von den Studierenden umgesetzten Auftritten hat sich gezeigt, dass die wertvollsten Informationen über die Schlüsselpersonen mit „Gatekeeper“-Funktion gewonnen werden konnten, während der Austausch mit der allgemeinen Bevölkerung im Rahmen einer informellen Befragung wenige neue Erkenntnisse hervorbrachte.



Abbildung 17 Eine Gruppe Studierende haben in Kirchberg am Wagram einen „Popcorn und Pfitsigogerl“ Stand am wöchentlichen „Naschmarkt“ aufgestellt, um auf informelle Weise mit Bewohner:innen der Gemeinde und Umgebung über Wünsche und Bedürfnisse in Hinblick auf Ortskernbelebung zu sprechen. (TU Wien)



Abbildung 18 Die Gruppe, die in Großriedenthal arbeitete, organisierte im Zuge des Konzerts der örtlichen Blaskapelle einen interaktiven Info-Stand, um auf informelle Weise mit Bewohner:innen der Gemeinde in Austausch zu kommen. (TU Wien)



Abbildung 19 Die Gruppe, die in Absdorf arbeitete, wurde eingeladen, das Projekt an einer Veranstaltung im Kulturhaus an den Bewohner:innen kurz vorzustellen. (TU Wien)

4.1.3 Interaktion mit Expert:innen

Wie in Abschnitt 3.2.2 festgehalten, war die Interaktion zwischen den Studierenden und den Expert:innen des Forschungsprojekts eine wichtige und von beiden Seiten als erkenntnisreich wahrgenommene Erfahrung, die sich positiv auf die Qualität des Projekts auswirkte. Aus pädagogischer Sicht war der intensive Austausch und die Begleitung durch ein interdisziplinäres Expert:innenteam eine wertvolle Erweiterung der herkömmlichen forschungsgeleiteten Entwurfslehre.

Das Speed-Dating-Event war ein besonderes Highlight des Lehrprojekts und ist auch als didaktische Innovation einzustufen. Wie bereits erwähnt, sind die Zwischenpräsentation und die Schlusspräsentation in der Entwurfslehre zwei Meilensteine, in denen die Studierenden ihre Entwurfsideen einem Panel von Gastkritiker:innen präsentieren. Das Ziel besteht darin, eine außenstehende professionelle Meinung einzuholen. Allerdings kommt es häufig vor, dass der Austausch, auch durch das räumliche Setting, ein starkes Machtgefälle produziert (vgl. Flynn et. al., 2023 und Silberberger, 2021). Durch das eingesetzte World-Café-Setting wurde ein dialogischer Raum geschaffen, der die Studierenden in eine direkte, bilaterale Beziehung zu den einzelnen im Expert:innenteam vertretenen Disziplinen brachte.

Zwei Aspekte dieses Formats sind wichtig. Erstens wird den Studierenden gezeigt, dass die Prämissen je nach Disziplin unterschiedlich sind und in gewissen Fällen auch Widersprüche produzieren. Im Kontext der Architekturstudiums bereitet es die Studierenden unmittelbar auf die Rolle der Architektin bzw. des Architekten als Spezialist für das Ganze vor (Fischer, 2014).

Zweitens entsteht für das Planungsteam die konkrete Erfahrung einer „Community of Practice“ bzw. Planungsgemeinschaft (Wenger, 1998). In der allgemeinen Architekturproduktion und insbesondere, wenn mit Bestandsgebäuden und einer interdisziplinären Perspektive gearbeitet wird, entsteht Wissen in einem dialogischen Raum, in dem jede:r Fachplaner:in bzw. jede:r Expert:in Teil einer Praxisgemeinschaft ist. In diesem epistemischen Raum (vgl. 4.1.1) bildet das Gebäudeobjekt zusammen mit allen Aspekten, die damit einhergehen, eine Terra-Incognita-Situation, die sich durch Improvisation und Experiment bewältigen lässt (vgl. Latour und Yaneva, 2017).

4.1.4 Ausstellung Dissemination und Austausch mit der Lokalbevölkerung

Die Ausstellung der Studierendenarbeiten bildete den Rahmen für den Austausch zwischen akademischem Wissen und der lokalen Bevölkerung und kann ebenfalls als Highlight des Projektes eingestuft werden. Dank der ausgestellten Entwürfe konnte vielseitiges Feedback in Form spontaner Rückmeldungen der Bewohner:innen der vier Gemeinden eingeholt werden.

Die von den Studierenden bearbeiteten Themen und die angefertigten Projekte, die Wissen aus vielen Disziplinen auf integraler Weise kombinieren, sind inhaltlich sehr komplex und daher schwer an ein Laienpublikum zu vermitteln. Es wurde darauf geachtet, mit kurzen, verständlichen Textbeschreibungen und gut lesbarem, visuellen Material zu arbeiten. In diesem Zusammenhang haben sich die Architekturmodelle und die Modellfotos als besonders förderlich für die Vermittlung der Projektinhalte erwiesen. Einerseits wirkt das Modell als räumliches Objekt synthetisierend, da es eine Gleichzeitigkeit und multiperspektivische Verständlichkeit für den Ort bzw. das behandelte Gebäudeobjekt und -ensemble schafft. Andererseits machen die Modellbilder die abstrakten baulichen Konzepte als atmosphärische Situationen lesbar.

Wie zu erwarten war, erwies sich das Veranschaulichen des Energiethemas als anspruchsvolle Aufgabe. Um es auf direkte Weise zu veranschaulichen, wurden PV-Paneele auf den Architekturmodellen angedeutet, um ihre visuelle Wirkung zu zeigen. Aus gestalterischer Sicht ist das Unterbringen von PV-Paneeelen auf Schrägdächern eine empfindliche Sache, die einen großen Einschnitt in die visuelle gebaute Umwelt verursacht. Mit dem Projekt „Synergien gestalten“ bzw. „Wagram Synergien“ konnte dieses Thema nur indirekt behandelt werden. Ergänzend wurde ein Leucht-Objekt für die Ausstellung konzipiert. Diese skulpturale Installation sollte das Thema „Strom aus nachhaltigen Energiequellen – Sonnenenergie“ veranschaulichen. Im Ausstellungsraum wurde die Leuchte mit Regler und Batterie platziert und mit einem zweiten Ständer, der ein PV-Paneel verfügte und draußen aufgestellt war, über sichtbare Stromkabel verbunden.

Eine weitere Erkenntnis war die geringe Teilnahme an den Fragebögen. Obwohl der Fragebogen in allen vier Ausstellungen an einer zentralen Position aufgestellt wurde, konnten kaum Rückmeldungen gesammelt werden. Die Ausstellungszeitung hat sich hingegen als Erfolg erwiesen, und hat das spontane Interesse der Ausstellungsbesucher:innen weckte und mitgenommen wurde.

In der NÖ-Regionalzeitung wurde außerdem auf einer ganzen Seite ein Bericht über die vier Ausstellungen veröffentlicht.

42 Region Wagram Meine Region

WAGRAM SYNERGIES

Bio-Kraftwerk statt Gefängnis

Mit der Frage, wie Ortskerne belebt und wieder zu Orten der Gemeinschaft werden können, haben sich 20 Studierende der Technischen Universität Wien beschäftigt. Themen: Bildung, Mobilität, Energie.

VON GÜNTER RAPP UND CHRISTA WALLACK

REGION WAGRAM Viele Faktoren führen zu leeren Gebäuden oder Lagerschuppen. Das wurde von den Architekturstudenten in vier Gruppen in Kirchberg, Großweikersdorf, Großriedenthal und Absdorf untersucht. Dazu entwickelten die jungen Leute teilweise sehr spekulative, aber absolut realisierbare Nutzungskonzepte. „Diese Arbeiten entstanden



▲ Präsentation in Großriedenthal: Studenten Constantin Schaum und Dario Andriani, Stefan Czamantian (KEM Manager), Vorbürgermeisterin Gertrude Taubler, Lorenzo De Chiffre, Lea Fröhlinger (TU Wien Projektsassistentin), Umweltgremienrat Christoph Hehofer und Bürgermeister Franz Schneider. Foto: TU Wien



▲ Architekt Thomas Roman, Tim Guckelberger, Inessa Schander, Bürgermeister Franz Algrer, KEM-Manager Stefan Czamantian und Professor Lorenzo De Chiffre bei der Eröffnung in Kirchberg. Foto: Günter Rapp

in enger Abstimmung mit Experten und dem einzelnen Gemeinderat“, sagt Professor Lorenzo De Chiffre von der TU Wien.

In den Projekten „Wagram Synergies - Visionen für Leerstände in der Region - wurden Klimakrise, Ressourcenknappheit und gesellschaftlicher Wandel ebenfalls berücksichtigt. Auch erneuerbare Energie sowie die Energiegemeinschaften waren ein Thema. Hier gab es Unterstützung der Klima- und Energie-Moderation Wagram mit Manager Stefan Czamantian.

Projekte sollten alle realistisch sein

„Wichtig war den Studierenden, dass alle Projekte realistisch sind, nichts Utopisches“, führt De Chiffre weiter aus. Eingeflossen sind neben Sozialprojekten auch Überlegungen, erneuerbare Energie betreffend. So hat etwa Tim Guckelberger angeregt,

aus der ehemaligen Jugend-erziehungsanstalt in Kirchberg ein Wohnbau-Kraftwerk zu machen.

Die erste der vier Ausstellungen wurde im Kirchberg im Gemeindeforum Kirchberg statt. Bürgermeister Franz Algrer sprach von einer „besonderen Ausstellung“, die Hoffnung macht und Zukunftsperspektiven aufzeigt. Gerade die Leerstände sind ein Thema, das Kirchberg sehr betrifft. Und Algrer wehrt: „Leerstände sind nicht nur ungenutzte Gebäude. Sie sind ungenutztes Potenzial, Chance für Innovation und Gemeinschaftsbildung.“

Lebendige Treffpunkte im Ortszentrum

Die Arbeitsgruppe für Großweikersdorf setzte sich intensiv mit der Situation leerstehender Gebäude im Ort auseinander. Dazu führen die Studierenden Gespräche mit lokalen Akteuren - von Unternehmen bis hin zu einer Volkshochschule - um die Bedürfnisse, Ideen und Wünsche der Bevölkerung kennenzulernen.

So entstanden Konzepte zur künftigen Nutzung: als Orte für Bildung und Begegnung, für gemeinschaftliche Dienstleistungen, für kulturelle Veranstaltungen oder auch als Teil einer lokalen Energiegemeinschaft. Die Gebäude sollen nicht nur funktional genutzt, sondern zu lebendigen Treffpunkten im Ortszentrum transformiert werden.

NÖN

Mit Erfolg inserieren!
Für praktischen Berater für Ihre NÖN-Lokalausgabe

 Führer NÖN Rainer Wessely r.wessely@non.at 0664/8950870 0664/8921-3409	 Kirchenerberger NÖN Florian Andler f.andler@non.at 0664/8143887 0664/8921-3108
---	---

Kirchenerberger 3100 S. Pölsen, Gutenbergstraße 12 | Tel. 0664/8921-3100 | Fax 0664/8921-3430 | Tele. 3430 | Tele. Rathausplatz 3 | Top 1 | Tel. 0664/8921-3430 | Fax 0664/8921-3432

NÖN ist Vielfalt. NÖN.at

NÖN

NÖN Woche 37/2025



▲ Präsentation in Großweikersdorf: Peter Burger, die Gemeinderäte Josef Hiltnerberger, Eveline Bodnagbauer und Gert Thomas Ios, Thomas Roman (Experte Kreislaufwirtschaft), Lorenzo De Chiffre (Projektsassistent TU Wien), Bürgermeister Alois Zetsch, Student Hannes Wiede, Stefan Czamantian (KEM Manager), Lea Fröhlinger (TU Wien Projektsassistentin). Foto: TU Wien

„Die Ideen der Studierenden geben wertvolle Anregungen für unsere Gemeinde. Nun liegt es an uns, zusammen mit den Eigentümern zu prüfen, was wir davon umsetzen können“, meint Bürgermeister Alois Zetsch. Die Gemeinde Großweikersdorf werde nun gemeinsam mit den Projektpartnern überlegen, welche Ansätze realistisch umgesetzt werden können. „Damit könnten Leerstände nicht nur beseitigt, sondern auch zu einem Motor für ein lebendiges und nachhaltiges Dorfleben werden.“

Neues Leben in alten Bauernhöfen

In Absdorf fand die Präsentation der Pläne und Modelle im Rahmen des Pfarrfestes statt. Das TU-Wien-Team erstellte hier eine neue Nutzungskonzepte für leerstehende Hofstrukturen in der Stockerauerstraße und beschäftigte sich an-



▲ Präsentation in Absdorf: Bürgermeister Franz Dan, Leopold Frische, Stefan Czamantian (KEM Manager), Professor Lorenzo De Chiffre mit dem TU-Team und Vorbürgermeister Leopold Weingartner. Foto: Christa Wallack

Meine Region Region Wagram 43

ALTESTE BEWOHNERIN

Absdorf feiert Hermine Girsra

Glückwünsche zum 100. Geburtstag der bekannten Lehrerin auch von Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner.

VON CHRISTA WALLACK

ABSDORF Im Gasthaus Salomon fand eine bemerkenswerte Geburtstagsparty statt. Familie, Freunde, Ex-Schülerinnen, Vertreter des Landes und der Gemeinde stießen mit der ehemaligen Lehrerin Hermine Girsra auf ihren 100. Geburtstag an.

Durch ihre Lebendigkeit ist die Jubilantin vielen im Bezirk bekannt. Sie startete ihre berufliche Laufbahn in der Volksschule Zistersdorf (Bez. Gänserndorf) und ließ sich mit Schulbeginn 1945/46 in ihren Heimatbezirk versetzen, wo sie in St. Andrä-Wördern und Kirchberg an der Völksschule, in Großweikersdorf an der Hauptschule und ab 1976 an der Volksschule in Absdorf unterrichtete. 1977 wurde ihr der Titel „Schulrat“ verliehen.

„Hermine Girsra war eine Lehrerin mit Leib und Seele“, meinte Anni Maurer, eine ehemalige Schülerin aus Großweikersdorf, die bis heute regelmäßig mit ihr in Kontakt ist. „Ihre Schülerinnen und Schüler waren ' ihre Kinder', ergänzte Romana Tilkich, die Gattin des Nefen. Nach ihrer Pensionierung begann Girsra Gedichte zu schreiben - über ihr Leben, die Natur, die Jahreszeiten, den Wagram und mehr. Ihren Gedichtband „A Blatt Papier“ erhielten alle Gratulantinnen und Gratulanten. Darin schließt die Autorin ihre Zeilen zum 100. Geburtstag mit den Worten: „Könnte man dem Alter entrinnen, ich würde nochmals von vorne beginnen!“



▲ Vorbürgermeister Leopold Weingartner, Landtagsabgeordneter Bernhard Hainreischberger, geschäftsführender Gemeinderat Stefan Dettner, Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner, Romana Tilkich, Tanja Tilkich, Anna Dargatz, Nefin Tilkich, Bürgermeister Franz Dan und ÖVP-Landtagsgeschäftsführer Matthias Zauner gratulierten Hermine Girsra (vorne) zum 100. Geburtstag. Foto: Christa Wallack

Abbildung 20 Die vier Ausstellungen wurden auch von Journalist:innen der NÖN besucht. Es wurde ein über zwei Seiten langer Bericht über die Projektarbeiten in der Zeitung veröffentlicht. NÖN Ausgabe Woche 37/2025. (NÖN)

Schließlich konnte das Projekt auf der Website und Instagram-Seite des Fachmagazins Bauwelt (Bauwelt Campus), einem führenden Medium für Architektur im deutschsprachigen Raum, veröffentlicht werden.³

³<https://www.baunetz-campus.de/news/landidylle-oder-dorfoede-entwurfsszenarien-am-wagram-10246185> (Webseite) und https://www.instagram.com/p/DVOPDPFiCXv/?img_index=6 (Instagram)

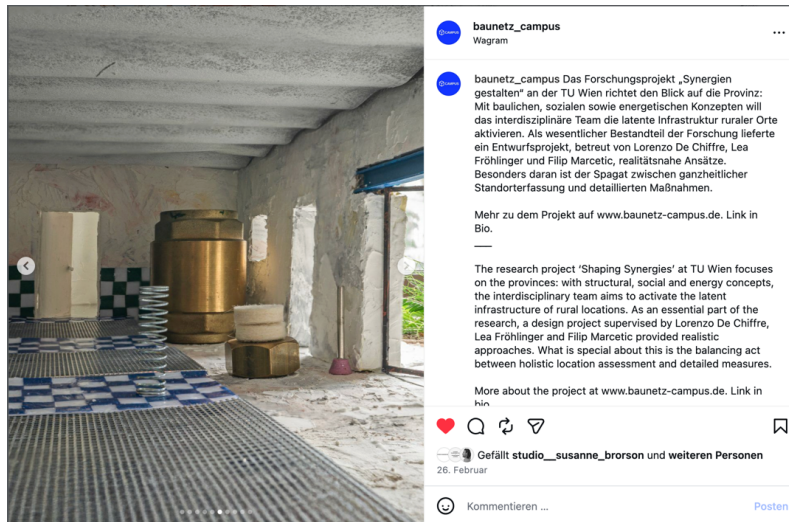


Abbildung 21 Das Lehrprojekt „Wagram Synergien“ wurde im Februar 2026 auf der Website sowie auf dem Instagram-Kanal von Baunetz Campus vorgestellt. (Baunetz Campus/Instagram)

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ausstellung die beabsichtigte Third-Mission-Funktion erfüllt hat, was anhand der vielen positiven Rückmeldungen und des regen Interesses von vielen Seiten deutlich wird.

4.2 Projektkonzept Synergiezentrum

Wie im Abschnitt 3.3 (Projektkonzept) bereits erörtert, wurde im Zuge des Sondierungsprojekts die ursprünglich allgemeine Idee des *Synergieclusters* weiterentwickelt und in einem Konzept für ein *Synergiezentrum* konkretisiert. Das Projektkonzept fokussiert sich auf Ortskerne in ländlichen Gemeinden als Setting für innovative Modelle der Altenbetreuung und Energieversorgung im Zusammenspiel mit der Umgestaltung des öffentlichen Raums. Dabei werden Aspekte der Leerstandsaktivierung durch die Überlagerung sozialer Nutzungen von Gast-, Veranstaltungs- und Tagesstätten mit innovativen Pflegekonzepten und konsumfreien Aufenthaltsräumen, die auf die Bedürfnisse von Jugendlichen abgestimmt sind, miteinander verknüpft. Ebenso wird die Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte mit dem Ausweisen von Potenzialflächen im öffentlichen Raum für Anergienetze kombiniert und im Gesamtkonzept eingebunden.

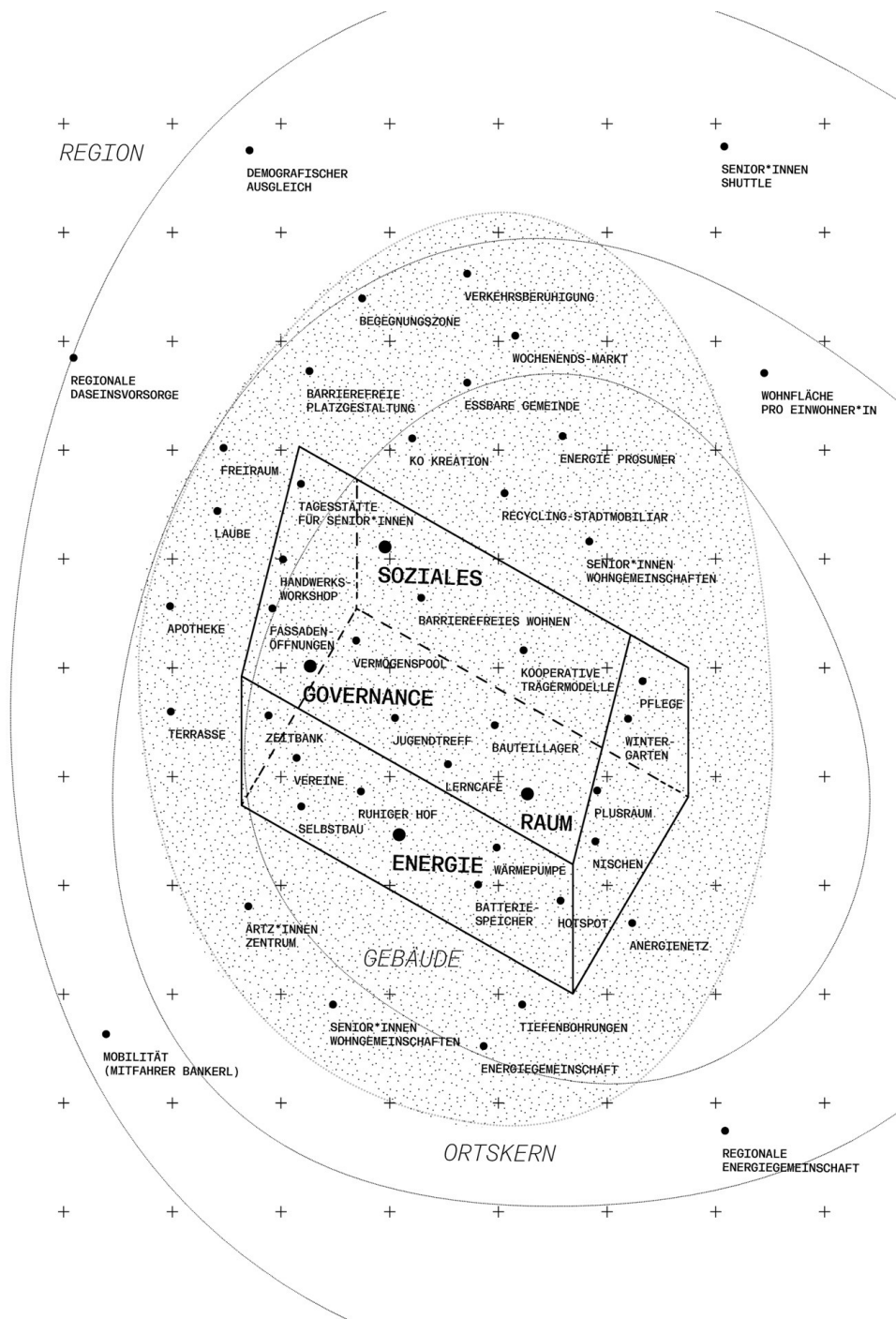


Abbildung 22 Der *Synergiecluster* ist ein multiskalares Gebilde, das sich zwischen den drei Maßstabsebenen: Gebäude, Ortskern und Region, ausspannt. Vier Aktionsfelder: Raum, Energie, Soziales und Governance, überlagern und definieren den *Synergiecluster*. Eine Vielzahl an einzelnen Maßnahmen spannen ein Interaktionsnetz von Synergien aus. (TU Wien)

Innerhalb der im Rahmen der Sondierung stattfindenden Lehrveranstaltung wurden von den Studierenden in den jeweiligen Gemeinden einzelne Visionen artikuliert. Die Ergebnisse der Erhebung von Leerstand und Transformationspotenzial, aus diesem Projektteil ließen noch keine klare Gesamtvision eine Systeminnovation als Sondierungsergebnis zu. Erst in der finalen Workshopphase, die jeweils in drei Gemeinden stattfanden, ist unter der aktiven Teilnahme von Eigentümer:innen, Betroffenen und Gemeindevorständen eine klare Vision von Synergien entstanden: Ausgehend von der demographischen Entwicklung wurde seitens der Gemeinden zuerst der übergeordnete Bedarf an Begleitetem Wohnen und stationärer Betreuung von Pflegepatient:innen thematisiert. Die größten Synergien versprach schließlich die Aktivierung brachliegender Gasthäuser in Ortsmitten. Das innovative Konzept zur Nutzung des Leerstands und zur Einrichtung einer Tagesstätte für die Altenbetreuung wurde somit Co-kreativ in einem transdisziplinären Setting entwickelt.

4.2.1 Gasthaus Reloaded

Zentral für das Projektkonzept ist das Phänomen des Wirtschaftssterbens. Dieses allgemein bekannte Problem wird auch in den nationalen Medien behandelt, beispielsweise in der ORF-Sendung „Dok 1: Ruhetag für immer – Wenn das Wirtshaus zusperrt, 2025“.⁴ Die Hintergründe dieses Strukturwandels können übergeordnet im Zusammenhang mit dem in 3.1.1 beschriebenen demografischen Wandel in ländlichen Regionen verstanden werden. Laut einer Studie der Universität Innsbruck zum Gasthaussterben gibt es viele Gründe für dieses Phänomen: die allgemeine Anfälligkeit von KMU für Marktänderungen, aber auch konkrete Faktoren wie Fachkräftemangel, Veränderung des Kundenstamms, starker Wettbewerb und daraus abgeleiteter Innovationsdruck. (Plaikner et al. 2021). Zudem werden Ereignisse wie die Corona-Pandemie, das allgemeine Rauchverbot sowie die Senkung der Promillegrenze für Autofahrende zu Verhaltensänderungen in der Gastronomie im Allgemeinen und insbesondere in Landgemeinden geführt (Heute online, 2021). Mit dem Schließen von Gasthäusern geht ein wichtiger Teil der sozialen Infrastruktur in den Gemeinden verloren. Dieses Problem lässt sich auch für die Region Wagram ableiten, wie die im Zuge des Projekts durchgeführten Online-Befragungen zeigen (siehe 3.1.3.2).

Das innovative Betreibermodell für eine Tagesbetreuung von Pflegepatienten, die von ihren Angehörigen gebracht und abgeholt werden, schafft einen Geschäftsfall für sozialmedizinische Träger und Bauträger. In Verbindung mit begleitetem Wohnen ergeben sich

⁴ <https://tv.orf.at/program/orf1/dok410.html>

Nutzungssynergien und Gestaltungsspielräume für innovative Pflege- und Wohnmodelle, die in Österreich aktuell rar sind, aber einen Bedarf darstellen (Heissl und Daxner, 2021)

In Großweikersdorf würde die Nutzung des Gasthauses als Tagesstätte eine erhebliche Synergie für das benachbarte Gesundheitszentrum (Ärztehaus) bringen. In Kirchberg am Wagram kann der Leerstand des Gasthauses durch die Zusammenlegung mit der leerstehenden Bank in unmittelbarer Nachbarschaft wieder in den ursprünglichen Zustand vor der Teilung der Liegenschaft zurückversetzt und damit das Potenzial des Gasthauses wiederhergestellt werden.

4.2.2 Nutzungskonzept *Synergiezentrum*

4.2.2.1 Raumstruktur

Herkömmliche Gasthäuser folgen einem klar erkennbaren Muster. Sie bestehen aus mehreren Gasträumen, einer Küche und Nebenräumen wie WCs und Lagerflächen. Im Hauptraum, in dem sich in der meisten Fällen auch die Verbindung zur Küche befindet, gibt es in der Regel eine Theke. Äußerlich ähneln Gasthäuser Wohnhäusern und unterscheiden sich in erster Linie durch ihre Beschilderung und Lage. Typisch sind auch Wohnungen im Obergeschoss sowie Nebengebäude in zweiter Reihe, die zusammen einen Hofraum bilden. Wie sich in der Sondierungsphase herausgestellt hat, verfügen Gasthäuser häufig auch über anschließende Veranstaltungsräume (Oö Landesregierung, 2019)

Gasthäuser eignen sich gut für die Nutzung als Tagesstätten für Senior:innen, da sie von Natur aus barrierefrei oder barrierearm sind. Ein Beispiel hierfür ist ein Heuriger in Zeillern (NÖ), der in eine Tagesstätte für Senior:innen umgenutzt wurde. Die Räume werden für unterschiedliche Aktivitäten wie Lesen, Interaktion in Kleingruppen, kreative Aktivitäten (Malen, Nähen, Töpfern etc.) sowie Essen genutzt. Sofern es die Räumlichkeiten und vor allem die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zulassen, wird im Synergiezentrum die Weiterführung des Gasthauses angestrebt.

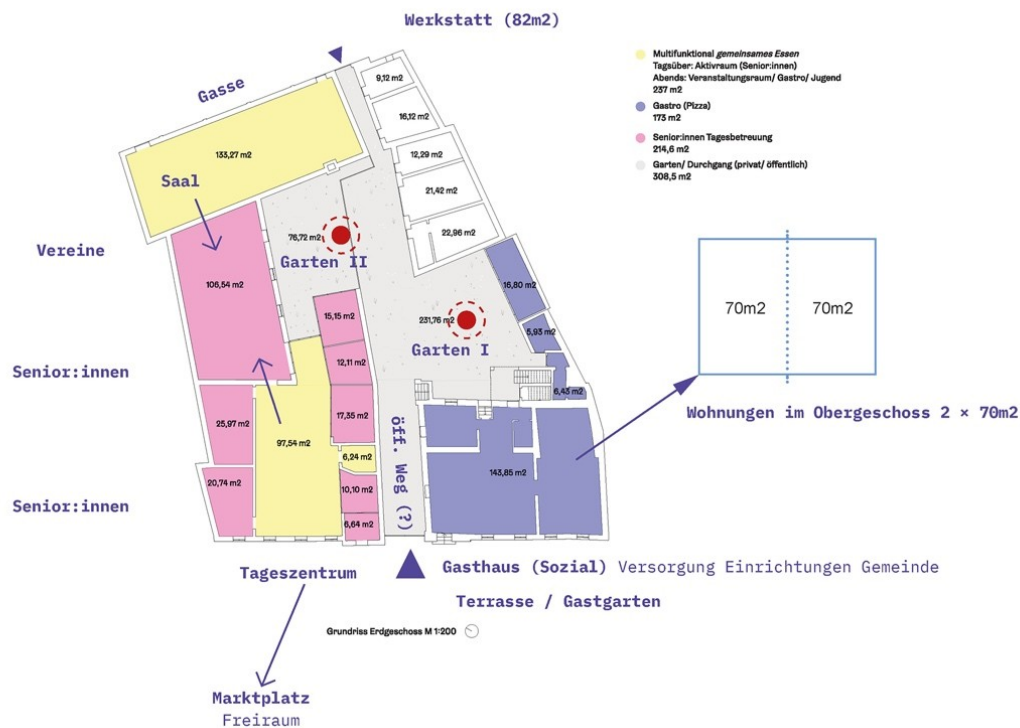


Abbildung 23 Eine Skizze zur möglichen Verteilung der Nutzungen in einem potenziellen Synergiecluster in Kirchberg am Wagram. (TU Wien)

4.2.2.2 Mehrfachnutzung

Die Kernzeiten der Tagesstätte für Senior:innen sind von etwa 7:30 bis 14:30 Uhr. Sofern es die räumlichen Rahmenbedingungen erlauben, sollen auch Räume für einen Jugendtreff bereitgestellt werden. Die Kernzeiten des Jugendtreffs sind von etwa 14:00 bis 18:30 Uhr. Eine Mehrfachnutzung von Räumen muss fallweise geklärt werden. Da einige Räume aus betriebsbedingten Gründen nicht geteilt werden können, ist davon auszugehen, dass eine Mehrfachnutzung nicht immer möglich sein wird. Es soll aber mindestens ein Raum für gemeinsame, generationenübergreifende Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden. Der Jugendtreff soll Räume für gemeinsames Verweilen, kreatives Werken und Kochen sowie ruhige Räume für Nachhilfestunden bieten.

Schließlich sollen Räume für Vereine und kleine kulturelle Aktivitäten geschaffen werden, in denen auch öffentliche Veranstaltungen stattfinden können. Hierfür sind entsprechende WC-Anlagen etc. notwendig.

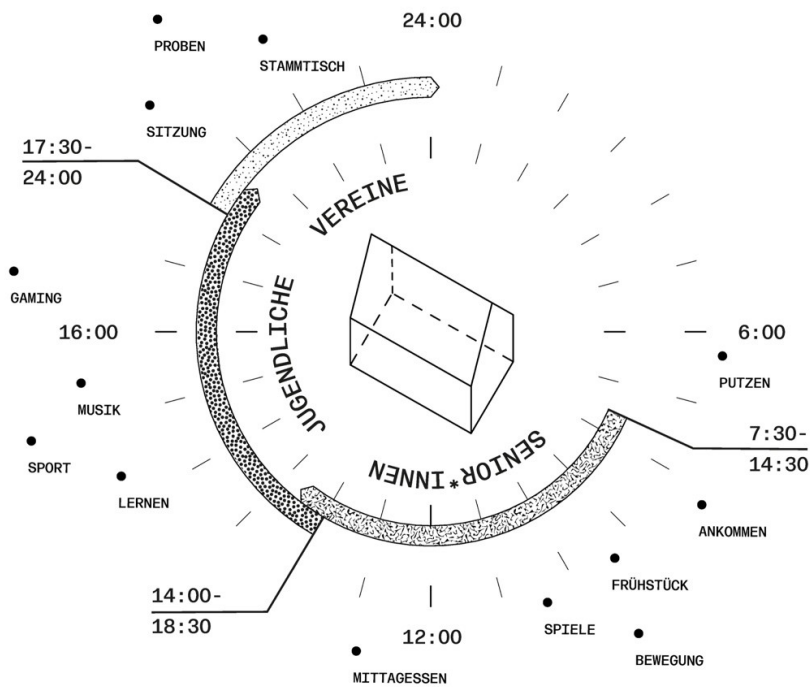


Abbildung 24 Schematische Darstellung eines typischen Tagesablaufs im *Synergiezentrum*. Vormittags werden die Räumlichkeiten als Tagesstätte für Senior:innen genutzt, nachmittags als Jugendtreff und abends für Vereinsaktivitäten. (TU Wien)

4.2.2.3 Wohnen

Im oberen Geschoss ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Aufgrund der vorgeschlagenen Abendaktivitäten muss besonders darauf geachtet werden, dass es zu keinem Konfliktpotenzial durch Lärmbelästigung kommt. Auch eine klare Trennung der Erschließung des Wohngeschosses ist erforderlich.

4.2.2.4 Raumgestaltung

Soweit es die architektonische Situation sowie die gestalterischen Auflagen, wie der ortskernbezogene Ensembleschutz, ermöglichen, soll die Fassade so geöffnet werden, dass eine gute visuelle Beziehung zwischen dem öffentlichen Raum und den Aktivitäten im In-

neren entsteht. Auch die Verbindung zu den Veranstaltungsräumlichkeiten und gegebenenfalls zum Hofraum soll so ausgeführt werden, dass die Aktivitäten in der Senior:innen-Tagesstätte nicht beeinträchtigt werden.

Konkrete räumliche Anpassungen der vorgefundenen Räumlichkeiten können nur situationsbedingt festgelegt werden. Dabei ist es eine zentrale Absicht des Konzepts, einen behutsamen, aber zugleich kreativen Umgang mit dem Bestand zu pflegen. Als übergeordnete Methode soll das Prinzip des „Do-it-together“ eingesetzt werden. Dabei handelt es sich um eine gemeinschaftliche Weiterentwicklung der DIY-Praxis, die lokale Zugehörigkeit und Zusammenhalt stärken soll. Die angestrebte Raumatmosphäre soll weder zu wohnlich noch zu institutionell wirken. Den Entwurfsansätzen der Maggie's-Centren⁵ soll als Vorbild gefolgt werden (Keswick-Jencks, 2025).

4.2.2.5 Materialität und Konstruktion

Ein wichtiger Aspekt der Umnutzung ist die Verwendung biogener Materialien. Im Sinne des klimagerechten Bauens sollen nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden, um einerseits den durch die Bauwirtschaft verursachten Ressourcenverbrauch zu reduzieren und andererseits, da sie aufgrund ihres Kohlenstoffgehalts eine positive Auswirkung auf die Ökobilanz haben. Hierin besteht außerdem das Potenzial, Fachschulen und sozialwirtschaftliche Betriebe wie etwa beim Projekt VinziRast am Land von gaupenraub +/- einzubinden.⁶ Darüber hinaus kann auch die allgemeine Bevölkerung durch Handwerksworkshops einbezogen werden. Unter Umständen auch im Zusammenhang mit dem Zeitbankkonzept (siehe 4.2.4 Finanz). Dies würde das allgemeine Wissen über traditionelle Handwerkstechniken stärken.

4.2.2.6 Energetisches Konzept

Es soll im Projekt eine differenzierte Auffassung von thermischem Komfort im Sinne des Suffizienzgedankens als Leitprinzip verfolgt werden. Wohl wissend, dass Senior:innen-Tagesstätten festgelegte Standards bezüglich Raumtemperatur und Komfort einhalten müssen, wird das Konzept für ein *Synergiezentrum* als Anlass gesehen, den überholten Ener-

⁵ Ein Maggie's Centre ist eine spezielle Einrichtung, die Krebspatienten und deren Angehörigen kostenlose emotionale, psychologische und soziale Unterstützung bietet. Die architektonisch-räumlichen Qualitäten spielen eine zentrale Rolle für das Konzept. Die Zentren wurden 1995 von Maggie Keswick Jencks und ihrem Mann Charles Jencks ins Leben gerufen.

⁶ <https://gaupenraub.net/vinzirast-am-land>

giehaushaltsgedanken zu hinterfragen. Konkret sollen durch verglaste Veranden o. Ä. Prinzipien des passiven Wärme- und Kühlhaushalts angewendet werden. Das Synergiezentrum soll über die oben genannten Funktionen hinaus auch als Energiezentrale für einen lokalen Nahwärmenetz dienen. Dabei wird die Möglichkeit einer großdimensionierten Haustechnikzentrale mit Wärmepumpe aufgegriffen, die auch weitere Liegenschaften in der Umgebung mit Wärme versorgen kann. Eine wesentliche Funktion ist zudem die Schaltstelle für das vorgeschlagene Niedertemperaturnetz bzw. die Erdbohrungen, die im öffentlichen Bereich vorgesehen sind (siehe 4.2.3.2).

4.2.3 Ortsmitte als dritte Betreuer:in

Das Konzept der „Ortsmitte als Dritte Betreuer:in“ versucht, das identitätsstiftende Ambiente des Ortskerns durch die Verbindung von begleiteten Wohnformen und Tagesstätten für Senior:innen in niedrigen Pflegestufen wieder attraktiver zu machen.⁷

Wie die Befragungen der Studierenden im Rahmen des Sondierungsprojektes zeigen, haben die Ortsmitten von Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf ein hohes Identifizierungspotenzial für die lokale Bevölkerung. Diese Zugehörigkeit bietet, insbesondere für die Bevölkerung in der dritten Lebensphase, Halt und Orientierung. Übergeordnet betrachtet, ist die Identifikation mit Ortsmitten mit großer Wahrscheinlichkeit in den meisten Teilen des ländlichen Raums Österreichs vorhanden. Insofern liegt hier ein Potenzial für einen innovativen, systemischen Ansatz vor, der sich als Modell zur Aktivierung von Ortsmitten allgemein eignet.

Ein weiterer Aspekt verstärkt die Fokussierung auf den öffentlichen Raum: Wie sich in der Sondierungsphase in einem Gespräch mit dem Sachverständigen für regionale Verkehrsplanung herausgestellt werden konnte, wird für die Verkehrsberuhigung einer Straße als erstes Kriterium die Benennung einer konkreten, besonders vulnerablen Bevölkerungsgruppe verlangt. Dies ist durch das Konzept der „Ortsmitte als Dritte Betreuer:in“ gegeben. Die Freiraumqualitäten für die Betreuungsanforderungen der Pflege sind im dichten Baubestand der Ortskerne in der Regel nicht gegeben. Daher geht die Anforderung der Aufwertung des öffentlichen Raums in funktionaler Hinsicht (Barrierefreiheit) und in Hinblick auf die Aufenthaltsqualität (Möblierung) mit der Einrichtung einer Betreuungseinrichtung einher. Die Aufwertung der angrenzenden Liegenschaften durch eine hochquali-

⁷ Der Begriff lehnt sich an den bekannten Leitsatz des italienischen Erziehungswissenschaftlers Loris Malaguzzi (1920–1994) „Der Raum ist der dritte Pädagoge“ (nach den Mitschüler:innen und Lehrpersonen) an.

tative Freiraumgestaltung ist selbstverständlich eine weitere Synergie. Wichtig ist in diesem Zusammenhang der im Sondierungsprojekt bereits skizzierte Ansatz der Co-Kreation der Gestaltungserfordernisse mit den Anrainern.

Die angestrebte Synergie der Versorgung der Tagesstätte als Fixum für die Gastronomie bedarf ebenfalls der Nutzung des öffentlichen Raums: Ein erfolgreicher Gastronomiebetrieb ist im Sommer ohne Gastgarten benachteiligt. Ein Gastgarten am Hauptplatz hat zugleich offensichtliche soziale Funktionen.

4.2.3.1 Co-Kreation

Für die Transformation von Bestand und Nutzung in Ortsmitten sind breiter Konsens und Mitgestaltung unterschiedlicher Akteur:innen eine Voraussetzung. Daher wurden im Rahmen der Forschung auch Methoden der Co-Kreation sondiert. Ein co-kreativer Prozess zur Gestaltung von Synergiezentren (z. B. in Kirchberg oder Großweikersdorf) könnte als mehrstufiges, modulares Verfahren angelegt sein, das von der Sensibilisierung bis zur baulichen Umsetzung reicht. Er gliedert sich in fixe Formate über vier Quartale: Eine aktivierende Befragung zur Erhebung von Bedarfen (Q1), Workshops mit „Alltagsexpert:innen“ wie pflegenden Angehörigen (Q2), die Entwicklung von Betreibermodellen mit Fachexpert:innen (Q3) sowie abschließende Varianten-Diskussionen und begleitendes Placemaking (Q4).



Abbildung 25 Eine Photocollage, die eine co-kreative Intervention zur Verkehrsberuhigung in Großweikersdorf suggeriert. (Romm)

Der co-kreative Ansatz ermöglicht, die Akzeptanz für tiefgreifende Veränderungen wie Verkehrsberuhigungen oder neue Wohnformen im Alter zu sichern und die „Ortsmitte als dritte Betreuer:in“ nachhaltig zu verankern. Soziale Praktiken können direkt aus den lokalen Bedürfnissen entwickelt werden und damit kann ein „Commitment“ der Beteiligten geschaffen werden, was besonders bei komplexen Projekten (z. B. Gasthaus-Reaktivierung) das Risiko von Fehlinvestitionen senkt.

Grundlage für die Einbindung bietet ein breites Akteur:innenmapping:

- Alltagsexpert:innen: Senior:innen, Jugendliche und pflegende Angehörige werden durch interaktive analoge Design-Tools (Bauklötze, Ton, Karten) und Rollenspiele eingebunden, um Sorgen und Wünsche sichtbar zu machen
- Institutionelle Akteur:innen: Bürgermeister, Amtsleiter, Bauämter, Ärzt:innen und Eigentümer:innen (z. B. Gasthaus Maurer/Eiselt) sowie soziale Träger (Rotes Kreuz, Hilfswerk) klären rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- Wissenschaft & Planung: Die TU Wien und Expert:innen (z. B. wohnbund:consult) begleiten den Prozess methodisch

Die übergeordnete Bedarfsfestlegung bildet das Fundament, auf dem die institutionelle Struktur (Betreibermodelle) aufbaut. Diese wird räumlich durch die Gestaltung des Außenraums (Placemaking, Verkehrsberuhigung durch temporäre räumliche Umverteilung) und die Koproduktion des Zentrums (z. B. durch Handwerksworkshops oder Möbelbau aus rückgebauten Bauteilen, abgestimmt auf Bedürfnisse von Senior:innen) materiell verknüpft. So werden abstrakte Pflege-, Raum-, Nutzungs- und Energiekonzepte durch temporäre Interventionen wie „Soil Kitchen“ oder begrünte Pergolen unmittelbar erlebbar.

Der Prozess wird moderiert, wobei die Schnittstellen zu Regionalentwicklung und Bauphysik gewahrt bleiben. Er lässt sich mit Design-Build-Lehrprojekten und entwurfslehrgeleiteter Forschung kombinieren, indem Studierende als Brücke zwischen akademischem Wissen und lokaler Praxis fungieren und experimentelle Formate direkt in den Gemeinden erproben. So kann direkt Feedback erhoben und im Sinne eines inkrementellen Prozesses in die folgenden Schritte aufgenommen werden.

4.2.3.2 Anergienetz/ Energiegemeinschaft

Der Umbau des angrenzenden öffentlichen Guts in der Ortsmitte macht die Nutzung desselben als Energiefeld mit Tiefenbohrungen besonders plausibel. Tiefenbohrungen werden im Raster mit 5–7 m Abstand gesetzt. Die Bestandsliegenschaften im Ortskern sind in der Regel dicht bebaut und verfügen nicht über ausreichend große Freiflächen für Bohrungen. Abbildung 24 zeigt das Potential möglicher Tiefenbohrungen im öffentlichen Raum gegenüber einer Liegenschaft für den Ort Großweikersdorf. Darüber hinaus ist ein Verteilnetz leichter im öffentlichen Gut zu errichten. Für solche Nahwärmenetze, die auch Kälte bereitstellen können, bietet die Ortsmitte mit ihren zahlreichen ungenutzten Kellerverbindungen eine weitere Synergie bei der Errichtung. Abbildung 25 zeigt eine schematische Darstellung des Niedertemperaturnetzes, welches derzeitige Leerstände miteinbezieht, für den Ort Großweikersdorf. Ein Kühlbedarf ist für die Pflegebetreuung und die Wohnnutzung vulnerabler Gruppen sowie für Veranstaltung und Gastronomie jedenfalls gegeben, insbesondere im Hinblick auf zukünftige Klimaszenarien und deren Auswirkungen. Anergienetze mit Erdbohrungen müssen die entnommene Energie im Boden wieder regenerieren; daher ist die Synergie von Kälte- und Wärmebedarf von Vorteil, um eine ausgeglichene Jahresbilanz sicherzustellen. Die Deckung des Strombedarfs der Wärmepumpen des Anergienetzes durch eigenerzeugten PV-Strom ist in der Regel zu bevorzugen, hängt jedoch stark von der PV-Ausrichtung ab und muss im Detail überprüft werden. Die PV-Aus-

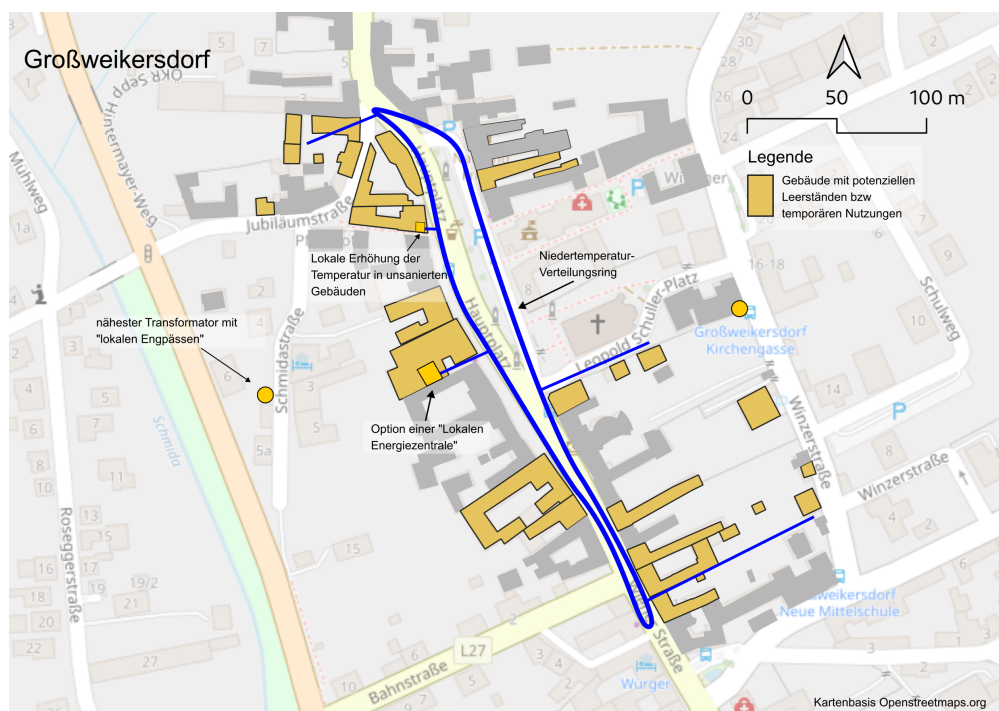
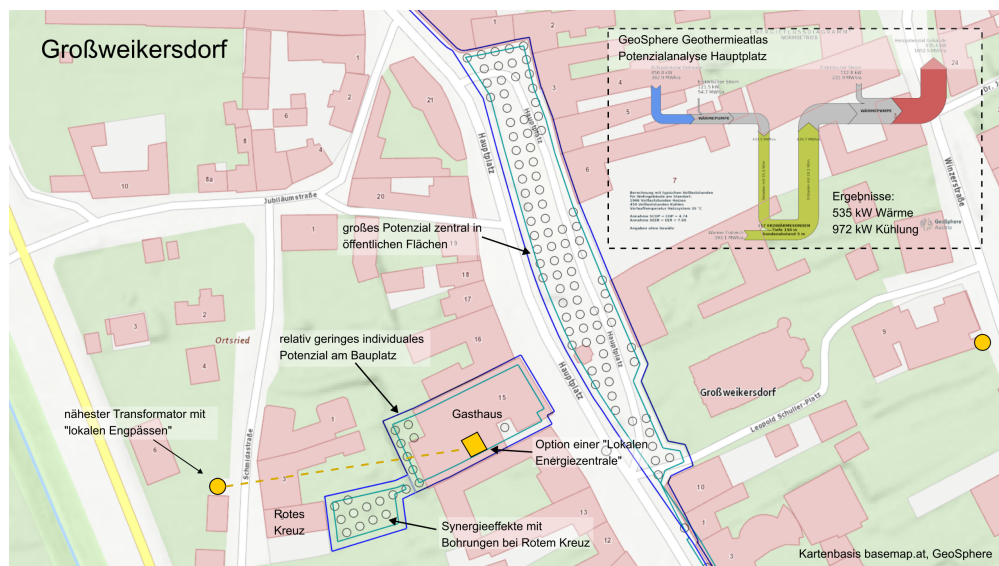
stattung der hofseitigen Dachflächen ist aus Gründen des Ensembleschutzes zu bevorzugen, allerdings bietet die Kombination unterschiedlicher Ausrichtungen Vorteile durch die geringere benötigte Batteriekapazität. Damit ist das Gesamtkonzept dem begrüßenswerten Phänomen des Ensembleschutzes in der Ortsmitte (wie in Kirchberg am Wagram) zuträglich und mögliche Zielkonflikte werden hintangestellt.

Basierend auf den verfügbaren Informationen des Stromnetzbetreibers über bestehende Transformatorkapazitäten ist dem Eigenverbrauch gegenüber einer Einspeisung generell Vorrang zu geben. Ein Niedertemperatur-Energienetz mit seiner Speicherfähigkeit ist hierfür ideal geeignet, da volatiler PV-Strom zwischengespeichert werden kann. Zur Schaffung erweiterter Speicherkapazitäten, die auch elektrische Energie umfassen, ist neben Batterien die Einbindung von Elektromobilität anzudenken. Auch hier zeigen die aggregierten Zulassungsstatistiken bereits bestehendes Potenzial.

Grundsätzlich sind, basierend auf der Förderung von PV durch das Land Niederösterreich, bereits PV-Kapazitäten vorhanden, die jedoch nicht immer mit dem tatsächlichen Bedarf des Gebäudes übereinstimmen. Vorhandene Stromspeicherlösungen wie Akkus sind anhand der verfügbaren Daten nicht abschätzbar.

Eine Erweiterung der bestehenden Energiegemeinschaft in Kirchberg am Wagram, die aktuell nur Strom umfasst, auf Wärme und Kühlung erscheint sinnvoll. Für die anderen analysierten Gemeinden ist die Gründung einer Energiegemeinschaft nach dem Vorbild von Kirchberg am Wagram zu incentivieren.

Eine grobe Analyse der bestehenden Heizsysteme ergibt einen hohen Anteil von fossilen Anlagen (Öl, Gas), die mit einem Alter von mehr als 30 Jahren bereits für einen Tausch in Frage kommen. Das Potenzial umfasst sowohl Leerstände, bei denen ein Heizungstausch – abhängig von der Leerstandsdauer – realistisch erscheint, als auch bewohnte Gebäude.



Durch die unterschiedlichen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden ergeben sich zeitlich verschobene bzw. überlappende Heiz- und Kühllastprofile über den Tag und die Woche verteilt. Der Zusammenschluss mehrerer Gebäude mit unterschiedlicher Nutzung kann Synergieeffekte erzeugen, die eine niedrigere Dimensionierung und damit Kosten- und Energieeinsparungen bei den Anlagen ermöglichen. Durch genaue Bedarfsanalysen und Verbrauchsprognosen ist eine präzisere Dimensionierung der Wärmepumpen möglich.

Auch kann pro Gebäude, basierend auf der vorgesehenen Nutzung, ein thermisches Konzept für die unterschiedlichen Räume ausgearbeitet werden. Dieses Konzept ermöglicht unterschiedliche Temperaturen in verschiedenen Aufenthaltszonen je nach Funktion und Nutzung.

Das *Synergiezentrum* versorgt die zusammengeschlossenen Gebäude über ein Niedertemperaturnetz, das sowohl für Heizwärme im Winter als auch für Kühlleistung im Sommer genutzt werden kann. Aufbauend auf den individuellen Sanierungsständen der einzelnen Objekte wird das Temperaturniveau je nach Bedarf auf Hochtemperatur angehoben. Diese Erhöhung erfolgt direkt im Objekt durch kleiner dimensionierte Wärmepumpen.

Gebäude, die bereits energetisch saniert wurden und über Flächenheizsysteme verfügen, können direkt an das Niedertemperaturnetz angeschlossen werden. Grundsätzlich wird im Konzept davon ausgegangen, dass alle Gebäude mit schlechter Energieperformance einer Sanierung unterzogen werden, die eine Niedertemperaturheizung ermöglicht.

In Kirchberg am Wagram wurde außerdem das Potenzial des vorgeschlagenen *Synergiezentrums* als Bindeglied zwischen den beiden bestehenden Nahwärmenetzen in der Ortsmitte, um den Marktplatz, erkannt.

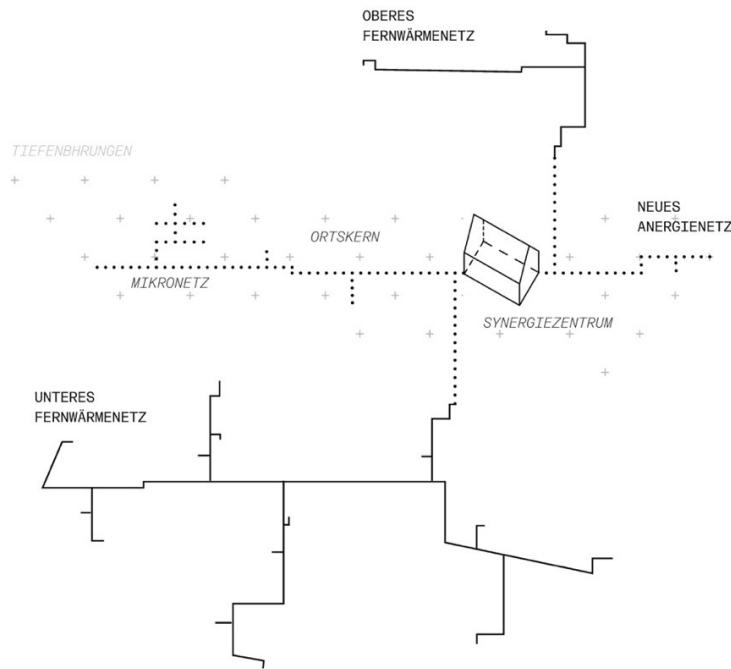


Abbildung 28 Es besteht das Potenzial, das obere Fernwärmenetz mit Ausgangspunkt im Biomassekraftwerk unter der Wagramhalle sowie das untere Fernwärmenetz im Zuge der Entstehung der *Synergiezentrale* miteinander zu verbinden. Zusammen mit dem neuen Anergienetz rund um die Ortsmitte bilden sie dann ein zusammenhängendes Gesamtnetz. (TU Wien)

4.2.4 Regionale Daseinsvorsorge und Mobilität

4.2.4.1 Bedarfslage Region Wagram

Für die Entwicklung räumlich integrierter energieplanerischer Konzepte in den Gemeinden der Kleinregion Wagram, wurde eine regionale Analyse über die räumliche Verteilung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durchgeführt. Dies ermöglicht es eine bedarfsge- rechte Verteilung der Daseinsvorsorge-Funktionen bei der objektspezifischen Entwicklung eines Gebäudes bzw. Quartiers mitzudenken. Eine ausgewogene Nutzungsmischung im Raum, mit kurzen Wegen der Alltagsmobilität, stärkt die regionale Lebensqualität und birgt hohe Einsparungspotenziale hinsichtlich mobilitätsinduzierter Emissionen des MIV.

In einer Studie der Arbeiterkammer wurde auf die wichtige Rolle der Daseinsvorsorge für eine sozial-ökologische Transformation hingewiesen und künftige sich ändernde Bedarfe

untersucht. Hierbei wird Daseinsvorsorge definiert als „Bereitstellung von Gütern und Dienstleistungen wie Strom- und Wasserversorgung, Abfallmanagement, Gesundheit, Pflege, Kinder- und Altenbetreuung, Wohnen, Bildung, die Gestaltung öffentlicher Räume sowie Mobilität“. Es wird postuliert, dass es einerseits den Ausbau und andererseits die Umgestaltung unserer Versorgungssysteme braucht, „damit alle Menschen Zugang zu einer guten Grundversorgung haben, die die Erreichung klimapolitischer Ziele unterstützt“. (AK Wien, 2024)⁸

Für einen räumlichen Überblick der Einrichtungen und Funktionen der Daseinsvorsorge wurde eine Karte für die Kleinregion Wagram erstellt, welche einerseits die Ist-Situation darstellt (Bestand) und andererseits ein „Soll“ an sozialen Infrastruktureinrichtungen räumlich auf Gemeindeebene visualisiert (künftige Bedarfe). Die Erschließungsqualität der Ortschaften mittels öffentlicher Verkehrsmittel wurde durch Mobilitätsdaten der ÖV-Güteklassen⁹ visualisiert. Methodisch baut diese Landkarte auf einer Informationssammlung von Unterlagen der Dorf- und Stadterneuerung (Heindl, 2025)¹⁰, sowie der Projekt-Gemeinden auf, welche durch eine Desktop- und open-source Online-Kartenrecherche ergänzt wurde („IST“). Die künftigen Bedarfe wurden auf Grundlage der statistischen demografischen Regionsdaten¹¹ abgeschätzt und mittels Konsultation lokaler Expert:innen qualitativ validiert und ergänzt („SOLL“). Es wurden die Gemeinden Großriedenthal, Großweikersdorf, Kirchberg am Wagram, Königsbrunn am Wagram sowie Absdorf betrachtet. Hierbei konnten folgende künftige Bedarfe an Daseinsvorsorge-Einrichtungen ermittelt werden:

- Großriedenthal: Nahversorgung, Jugendtreff, Senioren-Wohnungen (begleitet)
- Großweikersdorf: Mehrgenerationenprojekt, Tagesbetreuung (TBE) Senior:innen, Senioren-Wohnungen (begleitet)
- Kirchberg am Wagram: Jugendtreff, TBE Senior:innen, Senioren-Wohnungen (begleitet), Senioren-Pflegeheim
- Königsbrunn am Wagram: Mehrgenerationenprojekt, Senioren-Wohnungen (begleitet)

8 Online: https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/klima-umwelt-verkehr/klima/daseinsvorsorge/AK-Studie_Daseinsvorsorge_2030_Kurzfassung.pdf

9 AustriaTech - Mobilitätsdaten Österreich (BMIMI), Online: <https://www.mobilitydata.gv.at/daten/öv-güteklassen>

10 Präsentation „Region Wagram/Tulln“

11 RESY-Dashboard (BMLUK & BMWET), Online: <https://resy-dashboard.at/demographie>

Synergien gestalten Daseinsvorsorge ARBEITSKARTE

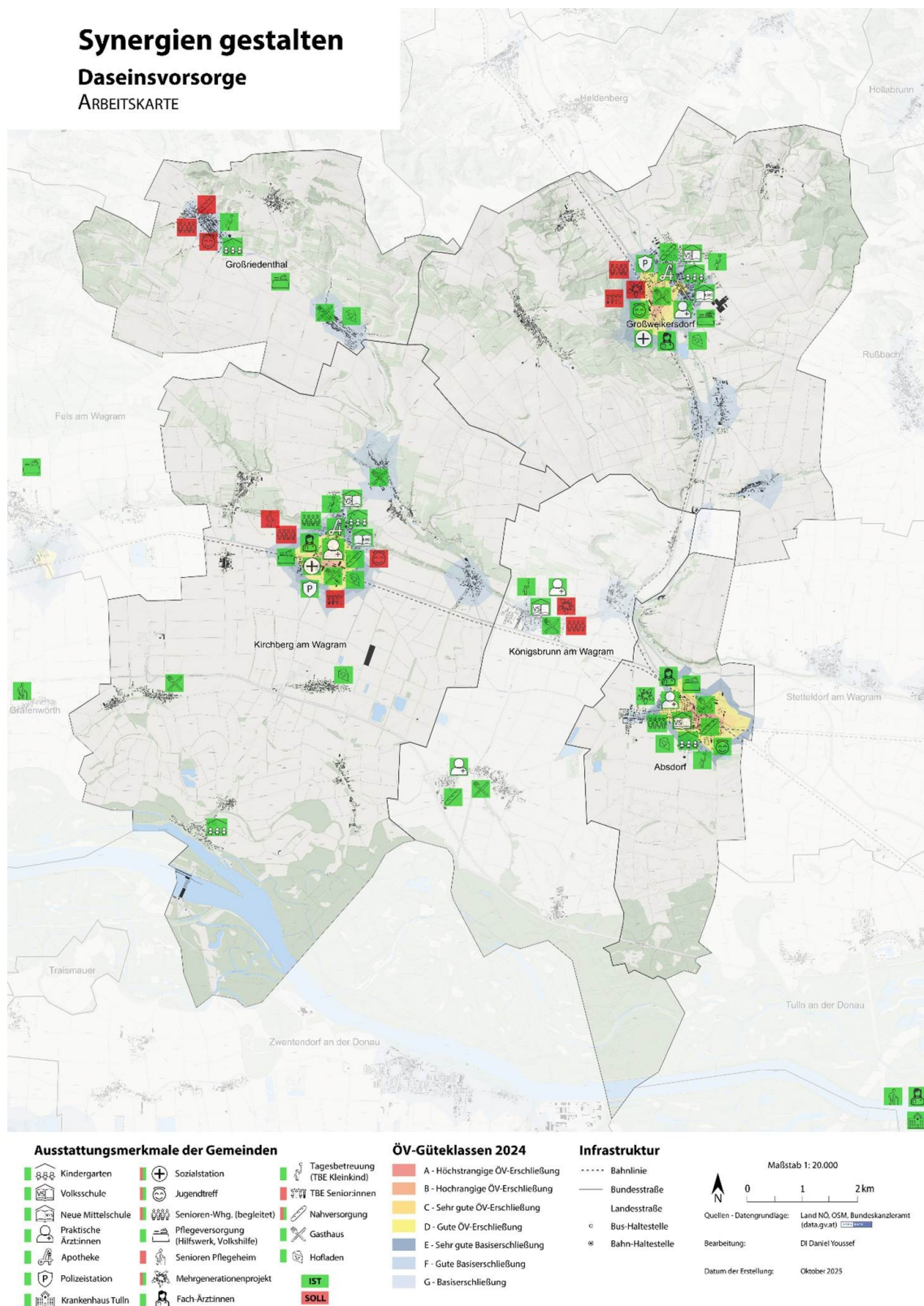


Abbildung 29 Kartierung der Daseinsvorsorge in den vier untersuchten Gemeinden zuzüglich Königsbrunn. (TU Wien)

4.2.5 Akteur:innen- und Kooperationsstrukturen

Um ein klareres Bild von den für das Projekt relevanten Beteiligten zu erhalten, wurde eine Kartierung der Akteur:innen- und Kooperationsstrukturen in erster Linie auf Basis des lokalspezifischen Wissens von Monika Heindl (NÖ Dorf- und Stadterneuerung) und Stefan Czamizian (KEM-Manager der Region Wagram) erstellt.

Wozu, was kann so ein mapping?: Akteur:innen-Mappings zeigen, wie dicht (oder eben auch „dünn“) die Akteur:innen zwischen welchen Sektoren und räumlichen Ebenen kooperieren. Dieser Gesamteindruck bildet das Akteur:innen-Mapping. „Dichte“ Bereiche zeigen ausgeprägte Kooperationen, manchmal auch ein themen- oder sektorenübergreifendes „Zentrum“, in dem viele Kooperationen zusammenlaufen. Aber auch die „dünnen“ oder leeren Bereiche sind interessant, da sie Interpretationen darüber erlauben, ob ein bestimmter Sektor eventuell unter- oder u. U. gar nicht repräsentiert ist.

Warum mappt man genau die 5 Sektoren Politik, Verwaltung, Intermediäre, Wirtschaft, Zivilgesellschaft?: Diese Unterscheidung stammt ursprünglich aus der „klassischen“ Politikfeldanalyse (Blum et al., 2009), hat sich aber auch bei Analysen für die Raum- und Zukunftsplanung bewährt. Der Begriff „intermediär“ ist weniger bekannt als die anderen leicht verständlichen Namen der vier Sektoren. Zur intermediären Rolle gehören u. a. Institutionen, die keine eindeutige thematische Ausrichtung haben, sondern vor allem zwischen anderen Rollen vermitteln. Typische Beispiele sind Forschungsabteilungen, Planungsbüros, KEM- und Regionalmanagements sowie NGOs.

Was kann ein solches Mapping NICHT?: Akteur:innenlandkarten sind KEINE Netzwerkgraphen, auch wenn sie optisch ähnlich aussehen. Es ist jedoch möglich, die Kooperationsstärke und -häufigkeit qualitativ zu kategorisieren und darzustellen. Akteur:innen-Mappings sind auch keine einfache Erklärung, wie alles geändert werden sollte, denn die erheblich schwierigere Frage ist: Wie sind diese aufzustellen – und zwar UNABHÄNGIG vom Lokalkolorit, aber auf einer spezifischen räumlichen Ebene? Hierbei kann es hilfreich sein, auch KÜNFTIGE (also aktuell noch gar nicht existente) Player zu nennen.

Die folgende Abbildung zeigt eines der fünf Mappings, die im Rahmen unseres Forschungsprojektes durchgeführt wurden. Methodisch wurde es in mehreren Workshops mit „lokalen“ Partner:innen unseres Projektes (speziell aus KEM und der Stadt- und Dorferneuerung) sowie mit Hartmut Dumke als Energie-Governance-Experte erstellt. Das Beispiel-Mapping geht über die Status-quo-Analyse hinaus, indem es künftige Rollen nennt, die derzeit noch nicht durch Personal- und Budgetressourcen abgesichert sind. Deren

„Etablierung“ wird auch in einem möglichen Folgeprojekt relevant und essenziell für die Umsetzungskraft und Nachhaltigkeit der Entwürfe sein.

Kirchberg: Akteur_innenmapping zu “Altern in der Mitte” und Umwelt

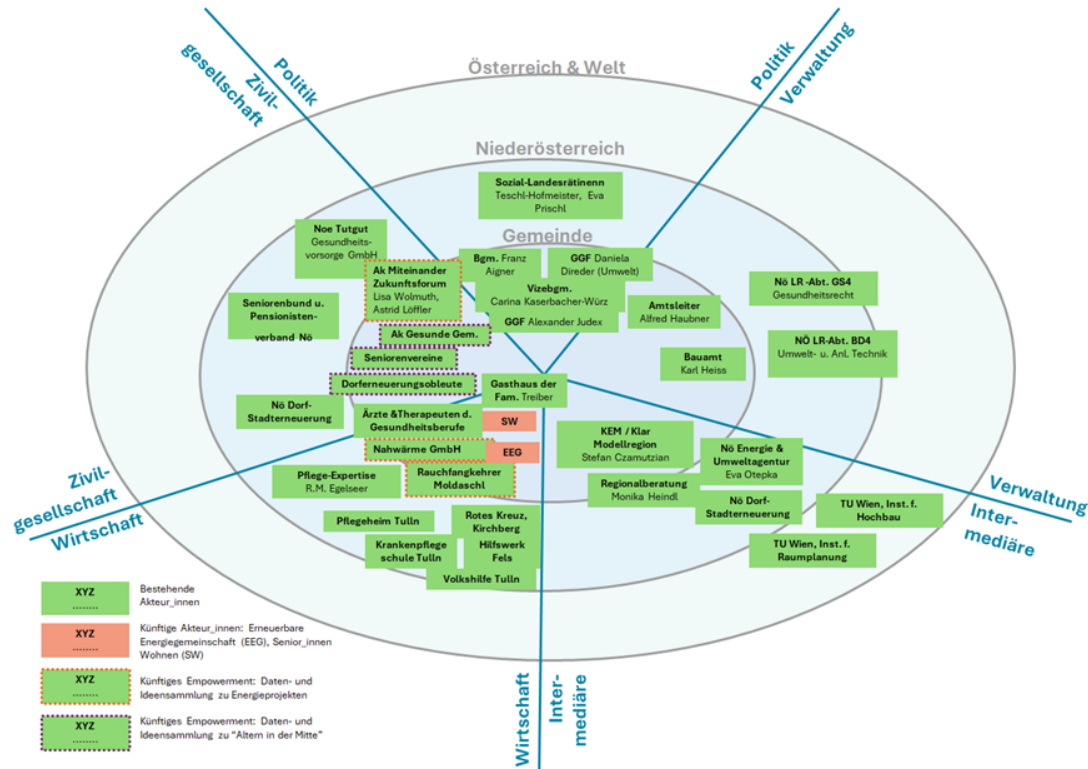


Abbildung 30 Akteur:innen mapping im IST und SOLL für Kirchberg am Wagram. Eigene Erhebung und Visualisierung. (TU Wien)

4.2.6 Betreiber- und Finanzierungsmodelle

Zur Finanzierung des Synergiezentrums sollen innovative Instrumente wie der Vermögenspool- und das Zeitbankprinzip zum Einsatz kommen. Auch andere Modelle wie Crowdfunding sollen in Betracht gezogen werden. Selbstverständlich werden auch Förderinstrumente auf regionaler, nationaler und europäischer Ebene eingesetzt. Das Projekt sieht eine enge Zusammenarbeit mit Finanzinstituten und Sozialträgern vor.

Dieser Aspekt wurde im aktuellen Sondierungsprojekt lediglich konzeptionell anhand bereits umgesetzter Beispiele diskutiert. In einem Folgeprojekt wären die Projektfinanzierung und das Businessmodell von zentraler Bedeutung und müssten entsprechend systematisch behandelt werden.

4.2.7 Projektkonzept *Synergiezentrum* in Kirchberg am Wagram

Das ursprüngliche Gebäudeensemble wurde im Laufe der Zeit in zwei separate Liegenschaften aufgeteilt. Die westliche Hälfte wurde zuletzt als Bankfiliale mit Wohnungen darüber genutzt, während die östliche Hälfte als Gasthaus mit Wohnungen genutzt wurde. Im hinteren Bereich befinden sich ein ehemaliger Kinosaal (W) sowie ein Werkstatt- und Stallgebäude (O). Außerdem verfügt die östliche Parzelle über einen Erdkeller, der sich unter dem öffentlichen Raum erstreckt. Aktuell ist die ehemalige Bankfiliale im Besitz der Raiffeisenkasse, während das eigentliche ehemalige Gasthaus sich in Privatbesitz befindet.

Es wird vorgesehen, die Nutzung des östlichen Teils als Gasthaus und Café fortzuführen, während die ehemalige Bankfiliale inklusive Hintergebäude als Senior:innen-Tagesstätte umgenutzt wird. Der aktuell als Lagerfläche genutzte Kinosaal soll in einen kleinen Veranstaltungssaal umgenutzt werden. Das ehemalige Stallgebäude soll hingegen als Technikzentrale adaptiert werden. Das mittige Tor soll den Zugang zum Hofraum ermöglichen, der für halböffentliche Nutzungen vorgesehen ist. In den oberen Geschossen sollen weiterhin Wohnungen Platz finden. Darüber hinaus bestehen mögliche Synergien mit Nutzungen in der Umgebung, insbesondere mit der Apotheke und der Arztpraxis.

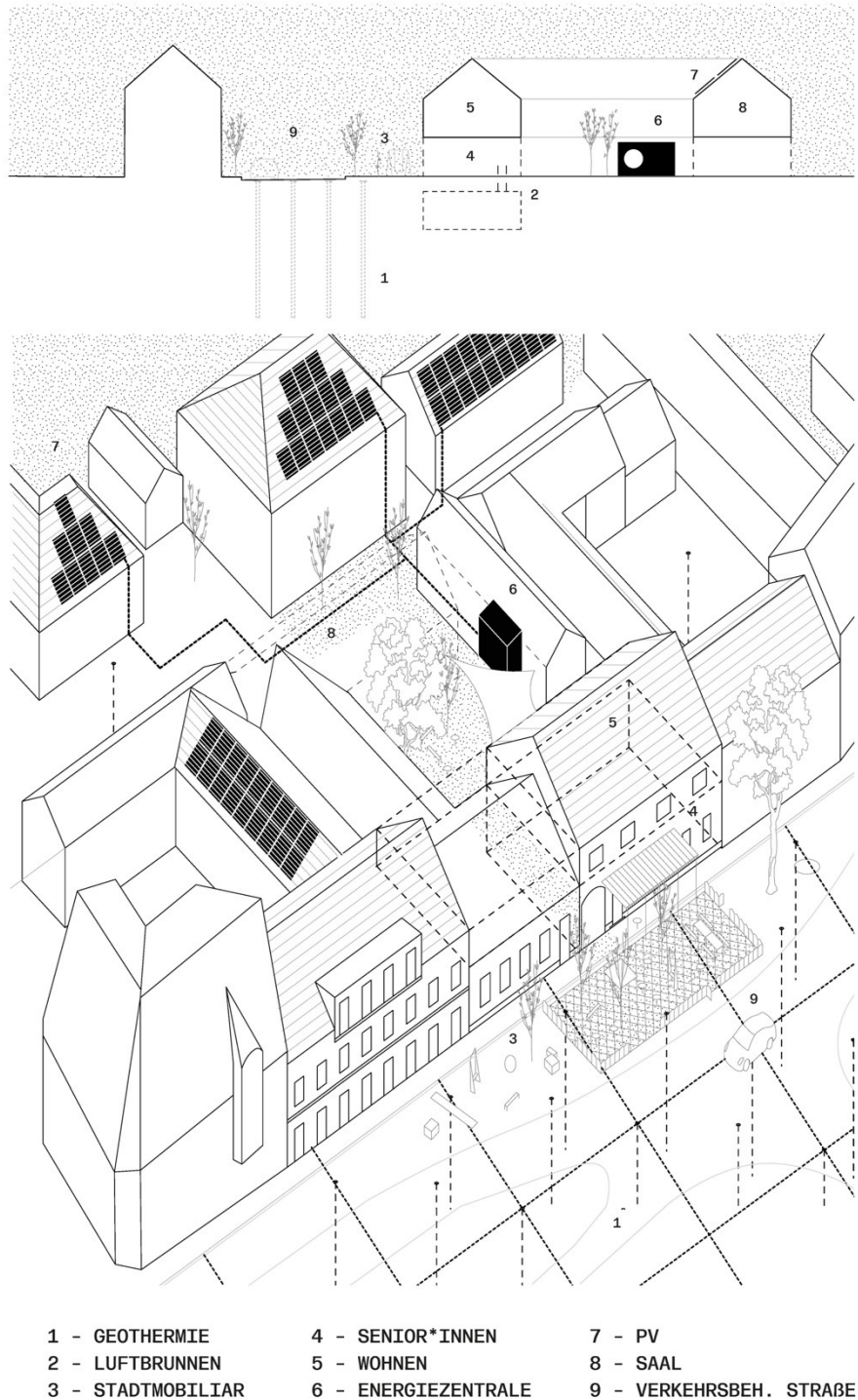


Abbildung 31 Schematische Darstellung (Axonometrie und Schnitt) eines möglichen *Synergiezentrums* in Kirchberg am Wagram. Die beiden zusammengelegten Gebäudeobjekte bilden in Zusammenspiel mit der Aktivierung des öffentlichen Raums den Fokus für ein öko-soziales *Synergiecluster*. (TU Wien)

4.2.8 Projektkonzept *Synergiezentrum* in Großweikersdorf

Aufgrund der Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie musste das Gasthaus „Zum goldenen Adler“ unlängst schließen. Damit ist ein für die Gemeinde und die Ortsmitte historisch wichtiger Ort des Zusammenkommens verloren gegangen. Das Gebäudeensemble besteht aus einem zweigeschossigen Gebäude zur Straße und zum Hauptplatz hin, das im Erdgeschoss als Gasthaus genutzt wird und im Obergeschoss Wohnungen beherbergt. Im hinteren Teil befinden sich im Erdgeschoss zwei große Veranstaltungssäle und im Untergeschoss weitere Gasträume mit Zugang zu einem kleinen Gartenbereich auf der Westseite der Parzelle. Hier soll ebenfalls die Gasthausnutzung, sofern wirtschaftlich möglich, wieder aufgenommen werden. Laut Bürgermeister Zetsch besteht der Bedarf für Catering für öffentliche Einrichtungen, den das Gasthaus abdecken könnte.

Die Gebäudestruktur erschwert eine räumliche Trennung zwischen der vorgeschlagenen Senior:innen-Tagesstätte, dem Jugendtreff und den Veranstaltungssälen. Eine Erschließung an der Südseite der Parzelle wäre jedoch schätzungsweise denkbar um dies zu ermöglichen.

In Hinblick auf die Nutzung als Energiezentrale ist nur indirekt relevant, da das neue Rathaus auf der gegenüberliegenden Seite des Marktplatzes bereits über eine Haustechnikzentrale verfügt, die für ein kleinteiliges Netz ausgelegt ist.

Für die Nutzung als *Synergiezentrum* ist das ehemalige Gasthaus in Großweikersdorf dennoch attraktiv, da sich in der unmittelbaren Umgebung weitere Einrichtungen wie ein Ärztezentrum im benachbarten Gebäude sowie das Rote Kreuz auf der anschließenden Parzelle nach Westen befinden.

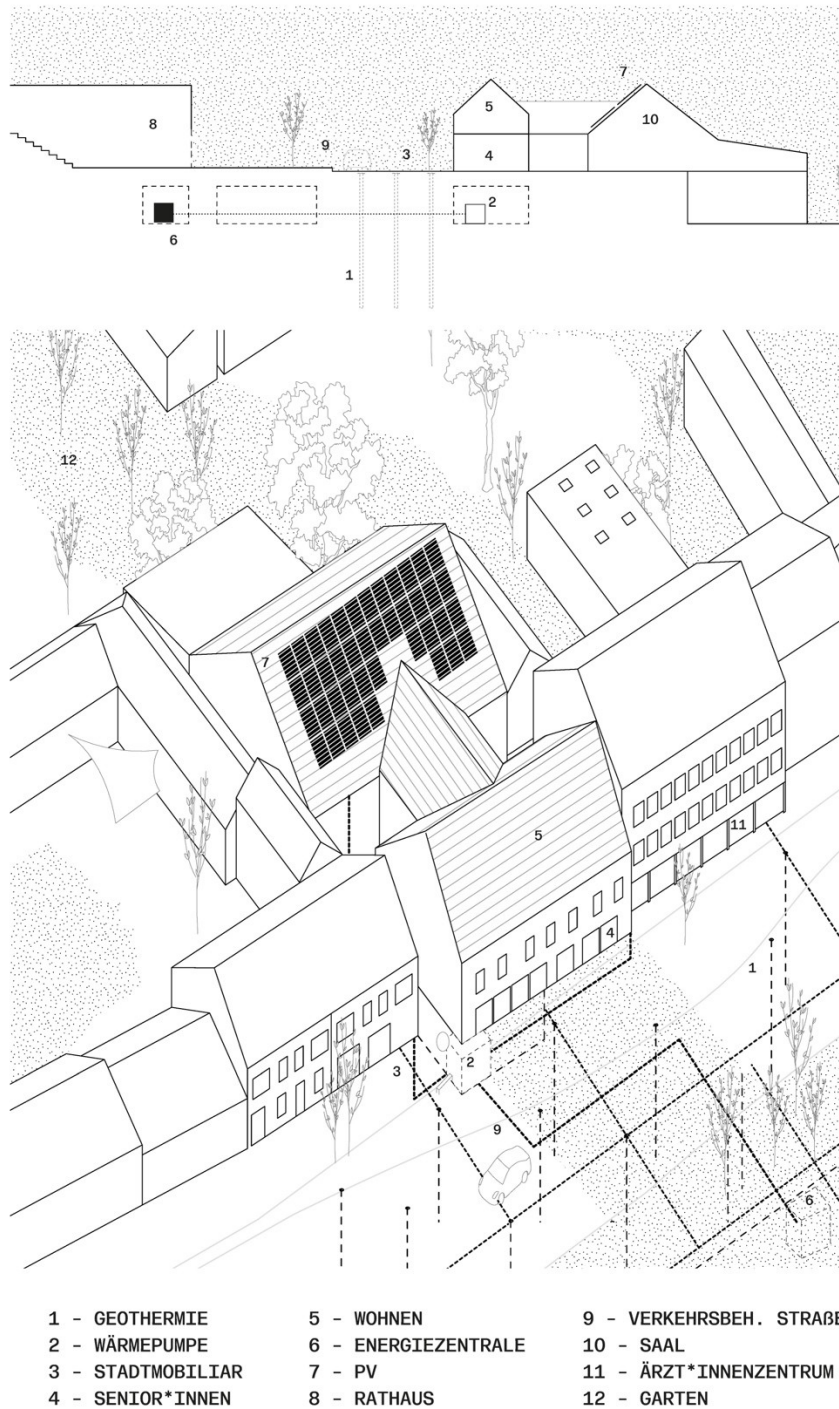


Abbildung 32 Schematische Darstellung (Axonometrie und Schnitt) eines möglichen *Synergiezentrums* in Großweikersdorf. Das ehem. Gasthaus bildet im Zusammenspiel mit der Aktivierung des öffentlichen Raums den Fokus für ein ökosoziales *Synergiecluster*.
(TU Wien)

Im Rahmen des Sondierungsprojekts wurde außerdem auch eine weitere Liegenschaft am Nordrand der Ortsmitte untersucht. Das Grundstück, das sich im Besitz der Gemeinde befindet und derzeit als Kindergarten genutzt wird, ist als Ort für betreutes Wohnen vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde in den Sondierungen mit der Gemeinde ein Modell entwickelt, bei dem sich ein zukünftiger Wohnbauträger auch an der Finanzierung des Senior:innen-Tageszentrums beteiligt.

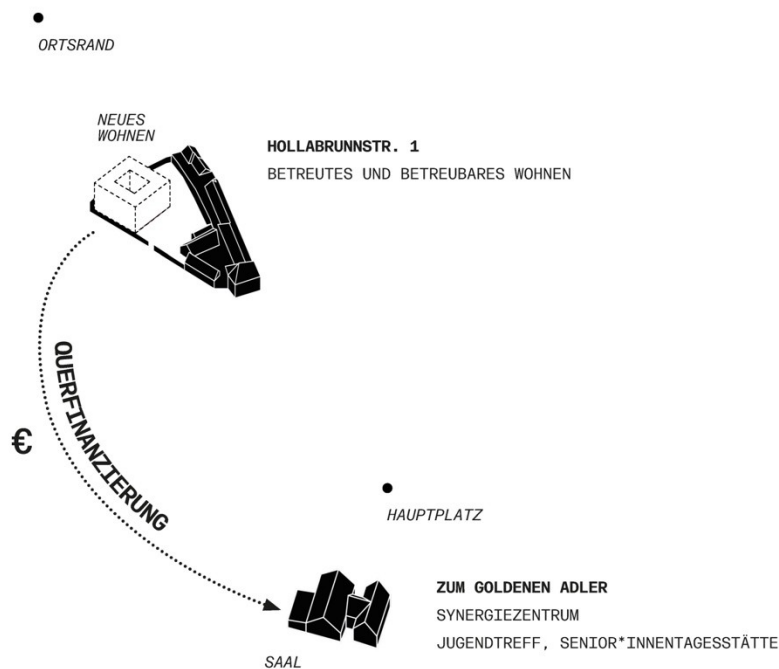


Abbildung 33 Konzept zur Querfinanzierung eines *Synergiezentrums* in Großweikersdorf durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger. Dieser erhält das Recht, die Liegenschaft am Ortsrand, die sich im Besitz der Gemeinde befindet, zu bebauen, und beteiligt sich im Gegenzug an der Finanzierung der Senior:innen-Tagestätte mit Veranstaltungsraum.
(TU Wien)

4.3 Prozessbegleitung Synergien Gestalten

Die Einbettung der Entwurfslehre in eine Forschung zu Technologien und Innovationen für die klimaneutrale Stadt wird vom Konsortium als Alleinstellungsmerkmal betrachtet (vgl. Projektantrag). Die besonderen Qualitäten, Herausforderungen und Potenziale dieser inter- und transdisziplinären Kooperation sollten deshalb vom future.lab Research Center

der TU Wien wissenschaftlich erhoben und mit dem Projektteam laufend reflektiert werden. Ziel dieser Prozessbegleitung war es, besser zu verstehen, welche Ansprüche, Erfahrungen und Qualifikationen der Projektbeteiligten vorliegen, wie diese zusammenspielen und inwiefern sie sich während der Projektlaufzeit verändern, sowie schließlich damit verknüpfte Lernpotenziale und Anpassungserfordernisse herauszuarbeiten.

Methodisch beinhaltete diese Prozessbegleitung eine mehrstufige Online-Befragung mittels LimeSurvey, eine regelmäßige Teilnahme an Partnermeetings für den Wissenstransfer und die gemeinsame (Zwischen-)Ergebnisreflexion. Die Befragung umfasst vier thematische Abschnitte (Akteur:innen, Motive und Ziele, Prozessqualitäten sowie Ressourcen, Wissen und Kompetenzen) und ist zu folgenden drei Zeitpunkten durchgeführt worden (s.a. Strukturdaten am Ende des Abschnitts und Ergebnispräsentationen im Anhang):

- Befragung 1, Anfang Projektphase 1, April 2025, n=35
- Befragung 2, Anfang Projektphase 2, Oktober 2025, n=17
- Befragung 3, Projektende, Jänner 2026, n=12

Das Projektteam setzt sich aus Forschenden, Lehrenden und Studierenden der TU Wien, Konsulent:innen zweier Wiener Planungsbüros, Expert:innen von zwei intermediären Organisationen in Niederösterreich sowie die Bürgermeister bzw. Verwaltungsbediensteten der vier beteiligten niederösterreichischen Gemeinden in der Wachau zusammen. Der Anteil an weiblichen und männlichen Teammitgliedern ist in den beteiligten Gruppen mit Ausnahme der ausschließlich männlichen Bürgermeister bzw. Verwaltungsbediensteten relativ gut ausgeglichen.

4.3.1 Befragung am Anfang von Projektphase 1

Bei der Befragung zu Projektbeginn wurde erhoben, welche Vorerfahrungen aus angewandten Forschungsprojekten und welche Vernetzungen zwischen den Beteiligten bereits vor dem Projekt vorhanden waren. Weiters ging es um die Motivation und persönlichen Ziele sowie um Erwartungen an das Wissensmanagement im Projekt sowie den aktuellen Wissensstand der Akteur:innen über die fünf teilnehmenden Gemeinden.

Mehr als die Hälfte der Projekt- bzw. assoziierten Partner:innen (Projektteam ohne Studierende) (56%) und nur zwölf Prozent der Studierenden haben bereits Vorerfahrungen aus anderen angewandten Forschungsprojekten. Insgesamt machen damit mehr als die Hälfte

aller Beteiligten erstmals Erfahrung mit dieser Art von Forschung. In ihren eigenen organisatorischen Strukturen haben die Projektpartner:innen untereinander bereits zuvor in Projekten kooperiert. Vergleichsweise wenige Verflechtungen gab es bis Projektbeginn zwischen den teilnehmenden Gemeinden der Wagram-Region, wobei nur Vertreter aus drei der fünf beteiligten Gemeinden die Befragung ausgefüllt haben.

Was die Wissensintegration angeht, zeigte sich zum ersten Erhebungszeitpunkt, dass insgesamt viel Wissen über die Gemeinden – am meisten über Kirchberg am Wagram – im Konsortium vorhanden ist, jedoch Unterschiede je nach Themenbereich bestehen. Beispielsweise ist zu diesem Zeitpunkt weniger Wissen über die Flächennutzung sowie die Wirtschaftsstruktur der Gemeinden im Projektteam vorhanden.

4.3.2 Befragung am Anfang von Projektphase 2

Zum zweiten Erhebungszeitpunkt standen Aspekte der Zusammenarbeit, die Veränderung der Erwartungen und Ziele, sowie Fragen nach der Prozessqualität (insbesondere Umsetzungsqualitäten) im Fokus. Ein weiteres Thema waren die vorhandenen Ressourcen für die Zielerreichung.

Die Auswertung zeigt, dass die zu Projektbeginn bestehenden Erwartungen überwiegend erfüllt wurden, bzw. fielen Ergebnisse teils konkreter aus als erwartet. Manche Ziele und Erwartungen hatten sich im Laufe der Zeit verändert (z. B. wurden die Erwartungen bzw. Ziele konkreter). Die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Projektpartner:innen wurde überwiegend positiv bewertet. Zugleich nahm etwas weniger als die Hälfte des Projektteams (41 %) Zielkonflikte wahr – etwa aufgrund unterschiedlicher Prioritäten und Interessen hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Bestand oder Freiraum. Folgende Akteur:innen fehlten den Befragten in dieser Projektphase: Datenlieferant:innen, Eigentümer:innen und Nachbar:innen der beforschten Objekte. Diese Akteur:innen sollten in Projektphase 2 bzw. in weiteren Umsetzungsschritten gezielt eingebunden werden.

Die enge Verzahnung von Forschung und Lehre sowie die inter- und transdisziplinäre Zusammenarbeit auf Augenhöhe war für manche im Projektteam neuartig. Hinsichtlich der Prozessqualitäten in Projektphase 1 wurden überwiegend positive Aspekte genannt. Hervorgehoben wurde der strukturierte und transparente Prozess mit klaren Phasen, eine enge kontinuierliche Zusammenarbeit und die gute Dialogbasis sowie die praxisnahe Verknüpfung von Theorie und Umsetzung. Als herausfordernd wurde die voraussichtlich nur eingeschränkte Umsetzbarkeit bei den beforschten Objekten genannt.

4.3.3 Befragung zu Projektende

Zu den Themen der ersten beiden Befragungen, kamen bei der dritten Erhebung noch Fragen zum Lernprozess auf unterschiedlichen Ebenen hinzu.

Ähnlich wie in der vorherigen Befragung, wurde die Zusammenarbeit zwischen den unterschiedlichen Projektpartner:innen wieder überwiegend positiv bewertet. Zusätzlich zu den als fehlend benannten Akteur:innen in Projektphase 1 wurden noch weitere identifiziert, wie etwa lokale und produzierende Unternehmen mit Restwärmepotenziale, Expert:innen zu innovativen Betreuungs-, Finanzierungs- und Fördermodellen sowie Umsetzungspartner:innen. Die Ziele und Erwartungen der Projektpartner:innen haben sich insgesamt kaum noch verändert und werden als überwiegend erfüllt verstanden. Einige Ziele konnten nicht im erwarteten Umfang konkretisiert werden, beispielsweise aus Sicht der Energieraumplanung die Modellierungen für erneuerbare Energieversorgung aufgrund mangelnder Daten. Die Fortführung der experimentellen Entwicklung in einem gemeinsamen Folgeprojekt konnte konkretisiert werden. Bei der Formulierung weiterführender Projektziele traten zwischenzeitlich Interessenskonflikte zu Tage, die im weiteren Verlauf bearbeitet und gelöst werden konnten. Weiters wurden Zielkonflikte hinsichtlich Energieraumplanung, Dekarbonisierungsmaßnahmen und Entwicklungspräferenzen der Gemeinden wahrgenommen, die es in den weiteren Planungen zu berücksichtigen bzw. zu bearbeiten gilt.

Besondere Projektqualitäten manifestierten sich in dieser Phase gemäß Befragung durch eine stabile, starke Dialogbasis, eine intensive Teamarbeit, einen damit verknüpften guten Wissenstransfer zwischen Forschungs- und Praxisakteur:innen sowie ein gutes Projektmanagement. Die unterschiedlichen Formate und Methoden haben Lernprozesse auf individueller und kollektiver Ebene sowie im inter- und transdisziplinären Team gut unterstützt. Verbesserungspotenziale wurden hinsichtlich der Ressourcenplanung für die Synthese, einer früheren Einbindung von Umsetzungspartner:innen, mehr interaktive Situationen in Workshops und einer klareren Definition der Aufgaben und Erwartungen gesehen.

Die wissenschaftliche Projektbegleitung ermöglichte insgesamt einen strukturierten Lern- und Anpassungsprozess auf mehreren Ebenen. Einerseits veranlasste die Befragung die Projektbeteiligten, sich Erwartungen, Ziele, Prozessqualitäten, (Ziel)konflikte und Wissensaspekte systematisch bewusst zu machen, diese explizit auszuformulieren und zu bewerten. Zum anderen wurden die ausgewerteten Ergebnisse der Befragung im Rahmen von Konsortialtreffen an das Projektteam zurückgespielt und gemeinsam reflektiert. Die begleitende Befragung und Reflexion konnte Veränderungen, Potenziale und Herausforde-

rungen sichtbar machen und somit den Lern- und Entwicklungsprozess von “Synergien gestalten” stärken. Im Ergebnis konnte ein besseres Verständnis für die inter- und transdisziplinäre Zusammenarbeit geschaffen werden. Die gewonnenen Erkenntnisse und das Wissen über Prozess- und Umsetzungsqualitäten bilden eine wichtige Grundlage für den Wissenstransfer und die Weiterführung des Innovationsvorhaben in Richtung Umsetzung.

Tabelle 1 Strukturdaten Befragung 1, 2 und 3 mit relativen Anteilen nach Gruppen Wissenschaft Forschende/Lehrende (Wiss_F/L), Wissenschaft Studierende (Wiss_S), Praxis Konsulent:innen (Px_C), Praxis Intermediäre (Px_I) und Praxis Gemeindevertreter (Px_Gem). Eigene Darstellung (future.lab TU Wien).

Befragung	Gruppe	Alle	Wiss_F/L	Wiss_S	Px_C	Px_I	Px_Gem
1 (n=35)	gesamt	100%	26%	46%	11%	9%	9%
	weiblich	46%	44%	56%	25%	67%	0%
	männlich	54%	56%	44%	75%	33%	100%
2 (n=17)	gesamt	100%	35%	18%	18%	18%	12%
	weiblich	53%	67%	67%	33%	67%	0%
	männlich	47%	33%	33%	67%	33%	100%
3 (n=12)	gesamt	100%	58%	0%	25%	17%	0%
	weiblich	42%	43%	0%	33%	50%	0%
	männlich	58%	57%	0%	67%	50%	0%

5 Schlussfolgerungen

Als übergeordnete Erkenntnis kann festgehalten werden, dass die Idee eines *Synergieclusters* als Betrachtungsweise für einen interdisziplinären Umgang mit Leerstandaktivierung und Ortskernbelebung aufgrund ihrer multiperspektivischen und multiskalaren Ausrichtung gut geeignet ist. Die Offenheit des Konzepts und der Fokus auf den Gebäudebestand haben für lokale Akteur:innen, Expert:innen aus verschiedenen für das Bauwesen und die Planungskultur relevanten Fachbereichen sowie Architekturstudierende eine inspirierende Projektionsfläche gebildet und einen transdisziplinären Diskurs im Sinne einer „Community of Practice“ gefördert.

Dabei hat sich auch die Komponente der entwurfslehrgeleiteten Forschung als wichtiger Bestandteil der Projekterstellung erwiesen – vor allem mit Blick auf die Sondierung des realen Transformationspotenzials.

Die konkrete Ausformulierung des *Synergieclusters* in einem Transformationsszenario für ein *Synergiezentrum* gilt ebenfalls als zentrale Erkenntnis des Sondierungsprojektes. Hierbei ist sowohl die Entwicklung eines allgemein einsetzbaren Konzepts für den Umgang mit Leerstand und nachhaltige Energieversorgung in Ortskernen im ländlichen Raum als auch die Ausarbeitung eines konkreten Konzepts für eine Liegenschaft in Kirchberg am Wagram als Erfolg zu sehen. Das interdisziplinäre, multiskalare Prinzip des *Synergiezentrums* verbindet einzelstehende, prototypische Maßnahmen in einem neuartigen Systeminnovationskonzept, das sich für die Dekarbonisierung ländlicher Gemeinden als vielversprechend erweist. Dabei ist der öffentliche Raum als integraler Bestandteil des Konzepts hervorzuheben, da hier die ökosoziale Transformation auf räumlicher Ebene für die Nutzer:innen lesbar wird.

Hinsichtlich nicht antizipierter Aspekte hat sich herausgestellt, dass ergänzend zu den drei Aktionsfeldern Raum, Energie und Soziales, die bereits in der Projektskizze präsent waren, das Themenfeld Governance einschließlich der finanziellen Aspekte eines Transformationsszenarios als vierter wichtiger Faktor hervorgetreten ist.

Zusammenfassend ist das *Synergiezentrum* als Lösungsansatz für das Entgegenwirken des Aussterbens von Ortskernen in ländlichen Regionen interessant. Das Konzept hat somit Auswirkungen auf lokalpolitische, regionale und nationale Ebenen. Konkret richtet sich

das Konzept als Modell und Lösungsansatz an soziale Trägerschaften, die Politik sowie die Forschungscommunity, die sich mit dezentralen Bottom-up-Konzepten für die Daseinsvorsorge, mit dem Schwerpunkt Altenpflege, befassen.

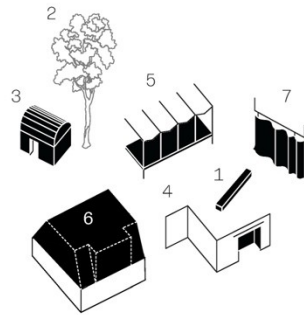
Auf baulicher Ebene stellen Auflagen in Bezug auf die Gebäudesanierung eine systemische rechtliche Hürde dar, die es erschwert, Bestandsbauten kosteneffizient zu revitalisieren. Bezogen auf die Senior:innen-Tagesstätte werden die Vorschriften für die Ausstattung ebenfalls als Erschweris erwartet. In Kirchberg ist konkret auch die Stellplatzverpflichtung ein Thema, das proaktiv mit der Gemeindevertretung zu klären ist. Weiters kann eine Verkehrsberuhigung der Hauptstraße ebenfalls eine rechtliche Hürde darstellen, die es zu überwinden gilt. Auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung eines Mikronetzes mit Tiefenbohrungen im öffentlichen Gut und die Einbindung in ein bestehendes Netzwerk werden mit rechtlichen Hürden erwartet. Schließlich liegen die rechtlichen Rahmenbedingungen, die mit der Finanzierung und dem Betrieb des *Synergiezentrums* verbunden sind, außerhalb der konventionellen Rahmen verortet und sind somit mit erhöhten Risiken verbunden.

In der Laufzeit der Sondierungsphase konnte nicht geklärt werden, mit welchem Umfang der Betrieb der Tagesstätte und sein Raumprogramm kompatibel mit synergetischen Nutzungen durch Gastronomie und Veranstaltungen ist. Aus Sicht des Geschäftsmodells sind auch die Raumanforderungen der Pflegeeinrichtung, des betreuten Wohnens und der Gemeinde auszuarbeiten. Hier ergeben sich aus Sicht der Sondierung noch einige Fragen an die Kompatibilität mit dem Bestand: Insbesondere sind technische Nachrüstungen für Lüftung, Klima, Akustik und Brandschutz mit der Statik und den Raumhöhen im Bestand zu prüfen. Im Zuge einer Systeminnovation werden diese Anforderung an den Bestand und das Raumprogramm weitgehend einem Geschäftsplan zugrunde gelegt. Darin müssen die Ausstattungsmerkmale in einem Raum- und Funktionsprogramm mit Angaben zu Bandbreiten erstellt werden. Die Mindestanzahl an Betreuungsplätzen und deren räumliche Anforderungen müssen weiter von Fachleuten im Projektkonsortium entwickelt werden.

Das allgemeine Verwertungs- und Verbreitungspotenzial wird dennoch, gemessen an der gesellschaftlichen Sichtbarkeit des Themas und den bereits umgesetzten prototypischen Beispielen, als hoch eingeschätzt. Ebenso wird eine greifbare tagespolitische Relevanz festgestellt.

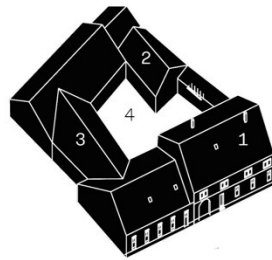
Über dies hinaus könnte die Verbreitung des *Synergiezentrums* angesichts der statistisch nachgewiesenen schlechten landesweiten Sanierungsrate Vorbildcharakter haben und somit einen Beitrag zur Dekarbonisierung in ländlichen Regionen leisten.

Bisher wurde das *Synergiezentrum*-Konzept nur auf übergeordneter Ebene untersucht und mit Stakeholder:innen hinsichtlich einer Umsetzung besprochen. Wie jedoch bereits erwähnt, besteht die konkrete Absicht, das Konzept in Kirchberg am Wagram als Prototyp umzusetzen. Durch die Partnerschaft mit der Raiffeisenbank besteht zudem das Potenzial, eine wichtige Akteur:in in den ländlichen Regionen auf nationaler Ebene als Partner:in einzubinden.



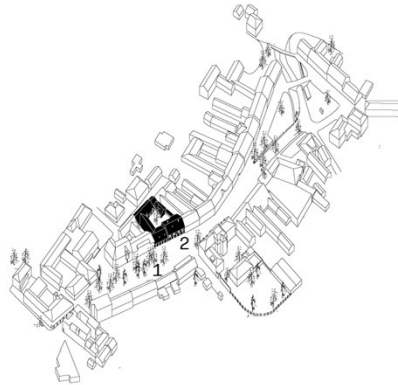
RAUMINTERVENTIONEN

- 1 - SITZBANK
- 2 - NUSSBAUM
- 3 - SAUNA
- 4 - NISCHE
- 5 - TERRASSE
- 6 - AUFSTOCKUNG
- 7 - RAUMTEILER



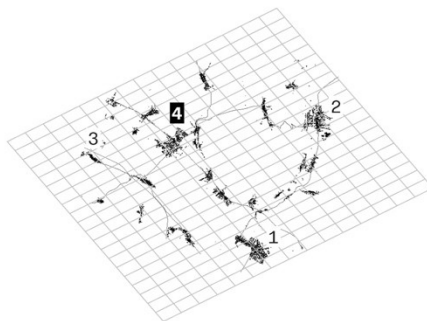
SENIOR*INNEN TAGESSTÄTTE

- 1 - WOHNEN UND GASTHAUS
- 2 - ENERGIEZENTRALE
- 3 - TAGESSTÄTTE
- 4 - HOF



ORTSMITTE

- 1 - MARKTPLATZ
- 2 - GASTHAUS



REGION

- 1 - ABSDORF
- 2 - GROßWEIKERSDORF
- 3 - GROßRIEDENTHAL
- 4 - KIRCHBERG AM WAGRAM

Abbildung 34 Das multiskalare Wirkungsfeld des *Synergieclusters* erstreckt sich über die Ebenen Region, Ortsmitte, Gebäudeobjekt und bauliche Interventionen. Letztere werden nach dem Do-it-together-Prinzip als gemeinschaftsbildende, kollektive Aktionen durchgeführt. (TU Wien)

6 Ausblick und Empfehlungen

Im Rahmen eines weiterführenden F&E Systeminnovationsprojekts müssen einige grundlegende Parameter geklärt werden. Dazu zählen vertiefende Studien von konkreten Modellen und Werkzeugen in Bezug auf das Pflegekonzept, das Businessmodell und die Finanzierung. Hierzu wäre es sinnvoll, Recherchen zu Best-Practice Beispielen für den Umgang mit leerstehenden Gasthäusern in Österreich und im internationalen Kontext durchzuführen. Um die Projektbeteiligten für das Thema zu sensibilisieren, wäre es ein wichtiger Teil des Folgeprojektes, ausgeführte Beispiele zu besuchen. Auch Governance-Modelle und Werkzeuge, die die Umsetzung von potenziellen *Synergiezentren* ermöglichen, sollen untersucht werden.

Ein wichtiger Baustein für die Weiterführung des Projekts ist die Einbindung von Stakeholder:innen durch Beteiligungsformate, die auf Co-Kreation basieren. Nur so kann ein nachhaltiges Konzept für die Betroffenen bzw. zukünftigen Nutzer:innen erstellt werden. Auch die Einbindung der weiteren Bevölkerung durch co-produktive Formate soll im Zentrum der Weiterentwicklung des Projekts stehen.

Für die Umsetzung des Konzepts eines *Synergienzentrums*, im Rahmen eines Folgeprojekts, empfiehlt es sich weitere Expert:innen, u. a. aus den Bereichen Seniorenpflege, alternative Finanzierungsinstrumente und Freiraumplanung hinzuzuziehen, um die spezifische Ausrichtung des *Synergienzentrum*-Konzepts weiter zu präzisieren. Parallel dazu ist das Projektteam bereits damit befasst, mit Stakeholder:innen und der Gemeindeverwaltung ein Realisierungsprojekt aufzugleisen. Im Hinblick auf weitere Vernetzung wurden außerdem Kontakte zu anderen Forschungsgruppen geknüpft, die sich mit Wohnen im Alter und Daseinsvorsorge für Senior:innen im ländlichen Raum befassen.

Wie bereits mehrfach erwähnt, besteht eine gute Chance, das Vorhaben im Rahmen eines Demonstrationsprojekts umzusetzen. Zentral ist dabei die Bereitschaft des Eigentümers, einem alternativen Nutzungskonzept und der Erweiterung der Liegenschaft zuzustimmen. Interessant ist auch, dass die Raiffeisenbank als Eigentümer:in von Liegenschaften in Ortschaften in ganz Österreich eine Skalierbarkeit des Ansatzes und somit die Wirksamkeit des Projektkonzepts potenzieren kann. Schließlich soll angemerkt werden, dass die genossenschaftliche Ausrichtung der Raiffeisenbank in den bisherigen Sondierungsgesprächen als entscheidender Faktor hervorgehoben wurde.

Andererseits ist das Konzept nicht ausschließlich auf diesen Projektpartner zugeschnitten, und es ließe sich ggf. auch ohne konkrete Realisierung im Rahmen eines F&E-Systeminnovationsprojekts vertiefen und verwertbar machen.

Anhang

1 Ausstellungszeitung Wagram Synergien. Visionen für Leerstände in der Region, TU Wien.

2 Peer, C., Höpler, R., Sandauer, L. Begleitende Reflexion. future.lab, TU Wien.

Data Management Plan (DMP)

1. Datenerstellung und Dokumentation

Tabelle 2 Beschreibung der Daten, welche im Rahmen des Projekts verwendet wurden

Beschreibung	Typ	Art	Quelle	Zugang	Link
Leerstandserhebung Ortszentrum Absdorf	Plan	Digital	ZMR/LMR, AGWR II, Abgabenakte, k5-Lohn	NÖ Dorf- und Stadt-erneuerung	—
Erhebungsbogen Zentrumsentwicklung Absdorf	Tabelle	Numerisch	Outdoor-Erhebung im Rahmen des KLAR-Projektes / Teil der Indoor-Erhebungen (GWR, Melderegister August 2022)	NÖ Dorf- und Stadt-erneuerung	—
Erhebungsbogen Zentrumsentwicklung Kirchberg	Tabelle	Numerisch	Outdoor-Erhebung im Rahmen des KLAR-Projektes / Teil der Indoor-Erhebungen (GWR, Melderegister August 2022)	NÖ Dorf- und Stadt-erneuerung	—
Liste der „sozialen Einrichtungen“ in Kirchberg am Wagram	Tabelle	Schriftlich	Homepage Gemeinde	NÖ Dorf- und Stadt-erneuerung	—
Großriedenthal KG Pläne Leerstände	Karte	Hand auf digitale Grundlage	Christoph Mehofer	Gemeinde	—

Erhebungsbogen Zentrumsent- wicklung Gross- weikersdorf 2022	Tabelle	Numerisch	Outdoor-Erhebung im Rahmen des KLAR-Projektes / Teil der Indoor-Erhebungen (GWR, Melderegister Juni 2022)	NÖ Dorf- und Stadt-erneuerung	—
Trafokarte Netz NOE	Karte	Auszug aus netz-noe.at	Noe	online	netz-noe.at
Datensammlung eNU	Tabelle	Numerisch	Zusammenstellung mehrere Quellen wie Statistik Austria, Siemens Navigator (Buchhaltung Gemeinden), NEMI 2023, Förderstelle NÖ, Klimakompass, u.a.	eNU	—

Tabelle 3 Beschreibung der Daten, welche im Projekt generiert wurden

ID	Beschreibung	Typ	Art	Verantwortlich	Zugang
Bürger:innenbefragung online	Tabelle	Online Fragebogen	Eigene Erhebung	Projektintern (wohnbund:consult)	—
Evaluierungsmatrix Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf	Tabelle	SWAT Analyse der beiden Gemeinden	Eigene Auswertung	Projektteam	—
Akteur:innennetzwerk-mapping (Ist/Soll)	Grafik	Akteur:innennetzwerkmapping (Ist und Soll)	Eigene Zusammenstellung	Projektteam / TU Wien Regi-	—

				onalraum- planung und M. Heindl	
Kartierung Da- seinsvorsorge (Ist)	Karte	Digital	Eigene Erhe- bung	Projekt- team / TU Wien Regi- onalraum- planung und M. Heindl	—

Tabelle 4 Beschreibung der Metadaten im Projekt

Attribut	Beschreibung
ID	Bürger:innenbefragung online
Titel	Bürger:innenbefragung online
Zusammenfassung	Online Erhebung zur allgemeinen Bedarf in der Region
Kurzbezeichnung	Bürger:innenbefragung
Einheit	Text
Zeitintervall	Einmalig
Zeitraum und Referenz- jahr	Q2 2025
Institution	Wohnbund:consult: https://wohnbund.at/
Kontakt	Ernst Gruber <ernst.gruber@wohnbund.at>, Margarete Huber <marga- rete.huber@wohnbund.at>
Mitwirkende und Rolle	Lokalbevölkerung der Region (anonym)
Methodik	Postkarten und DIN A4 Poster mit Aufforderung zur Teilnahme an Onlineer- hebung: „Haben Sie ein ungenutztes Gebäude? Fehlt Ihnen etwas im Ort? Oder haben Sie Ideen für eine bestimmte Nutzung?“
Datenvervollständigung	Offene Befragung
Quelldaten	k.A.
Kommentar	Eigene Erhebung
Erstellungsdatum	März 2025
Datentyp	Multiple choice und text
Versionsstand	Erste Version

Attribut	Beschreibung
ID	Evaluierungsmatrix Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf
Titel	Evaluierungsmatrix Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf
Zusammenfassung	SWOT-Analyse zum Transformationspotenzial von zwei Bauplätzen in Kirchberg am Wagram und Großweikersdorf
Kurzbezeichnung	Evaluierungsmatrix
Einheit	Textlich
Zeitintervall	Einmalig
Zeitraum und Referenzjahr	Oktober-November 2025
Institution	TU Wien, Forschungsbereich Hochbau und Entwerfen 1: https://www.h1arch.tuwien.ac.at
Kontakt	Lorenzo De Chiffre: dechiffre@h1arch.tuwien.ac.at
Mitwirkende und Rolle	Lorenzo De Chiffre (Architektur), Lea Fröhlinger (Architektur), Hartmut Dumke (Energieraumplanung), Ernst Gruber (Beteiligungsprozesse), Sebastian Hafner (Kreislaufwirtschaft), Monika Heindl (Dorf & Stadterneuerung), Ruth Hoepler (Projektbegleitung), Margarete Huber (Beteiligungsprozesse), Kristina Orehounig (Bauphysik), Christian Peer (Projektbegleitung), Bernhard Redl (Beteiligungsprozesse), Thomas Romm (Kreislaufwirtschaft), Daniel Youssef (Raumplanung und Daseinsvorsorge)
Methodik	Qualitative, fachspezifische SWAT-Analyse anhand Stakeholder:innen-Workshops
Datenvervollständigung	Offenes Format
Quelldaten	Unterlagen aus der Vorstufe sowie Erkenntnisse, gesammelt durch den Projektverlauf.
Kommentar	Es handelt sich um eine Evaluierung, bisherige über den Projektverlauf gesammelte Erkenntnisse qualitativ zu synthetisieren.
Erstellungsdatum	Oktober-November 2025
Datentyp	Text in Tabellenform
Versionsstand	Erste Version

Attribut	Beschreibung
ID	Akteur:innennetzwerk-mapping (Ist/Soll)
Titel	Akteur:innennetzwerk-mapping (Ist/Soll)
Zusammenfassung	Graphische Abbildung von Akteur:innen gegliedert konzentrisch nach den Kategorien: Gemeinde, Niederösterreich und Österreich/Welt, und unterteilt

Attribut	Beschreibung
	radial nach den Kategorien: Politik, Verwaltung, Intermediäre, Wirtschaft, Zivilgesellschaft.
Kurzbezeichnung	Akteur:innenmapping
Einheit	Grafik
Zeitintervall	Ohne
Zeitraum und Referenzjahr	November 2025
Institution	Forschungsbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung https://www.tuwien.at/ar/region
Kontakt	Hartmut Dumke <hartmut.dumke@tuwien.ac.at>
Mitwirkende und Rolle	Monika Heindl
Methodik	Qualitative Analyse
Datenvervollständigung	Es handelt sich um die Kartierung der wesentlichsten Akteur:innen
Quelldaten	Onlineinformationen der Gemeinden
Kommentar	Das Mapping beruht in erster Linie auf der langjährigen fachlichen Präsenz von Monika Heindl, NÖ Dorf & Stadterneuerung, in der Region.
Erstellungsdatum	November 2025
Datentyp	Grafik
Versionsstand	Erste Version

Attribut	Beschreibung
ID	Kartierung Daseinsvorsorge (Ist)
Titel	Kartierung Daseinsvorsorge (Ist)
Zusammenfassung	Kartografische Zusammenstellung der Ausstattungsmerkmale der Gemeinden
Kurzbezeichnung	Kartierung Daseinsvorsorge
Einheit	Kartografie
Zeitintervall	Einmalig
Zeitraum und Referenzjahr	Oktober-November 2025
Institution	Forschungsbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung https://www.tuwien.at/ar/region
Kontakt	Daniel Youssef <daniel.youssef@tuwien.ac.at>

Attribut	Beschreibung
Mitwirkende und Rolle	Das Mapping beruht in erster Linie auf der langjährigen fachlichen Präsenz von Monika Heindl, NÖ Dorf & Stadterneuerung, in der Region.
Methodik	Qualitative Analyse
Datenvervollständigung	Beschreibung des Ansatzes zur Vervollständigung fehlender Daten
Quelldaten	Alle relevanten Quellen, die zur Kompilierung oder Generierung der Daten verwendet wurden
Kommentar	Verschiedene Informationen zu den Daten/Methoden, die zur Ableitung des Datensatzes verwendet wurden
Erstellungsdatum	Oktober-November 2025
Datentyp	Informationen aus Gemeindewebsites
Versionsstand	Erste Version

2. Ethische, rechtliche und Sicherheitsaspekte

Die Daten zur Leerstandserhebung und Energie-Infrastruktur können aus Persönlichkeitsschutz ohne Anonymisierung nicht veröffentlicht werden. Die restlichen, für das Projekt gesammelten und angewendeten Daten sind qualitative, interpretativer Natur und können ggf. veröffentlicht werden.

3. Datenspeicherung und -erhalt

Die Daten werden auf einen TU Wien Cloud (nextCloud) vor Ort gespeichert

4. Wiederverwendbarkeit der Daten

Die Daten werden aus oben genannten Persönlichkeitsschutz-Gründen nicht öffentlich gestellt. Überdies hinaus handelt es sich um Datengrundlagen, die in der öffentlichen Domain auffindbar sind.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Strukturdaten Befragung 1, 2 und 3 mit relativen Anteilen nach Gruppen Wissenschaft Forschende/Lehrende (Wiss_F/L), Wissenschaft Studierende (Wiss_S), Praxis Konsulent:innen (Px_C), Praxis Intermediäre (Px_I) und Praxis Gemeindevertreter (Px_Gem). Eigene Darstellung (future.lab TU Wien).....	77
Tabelle 2 Beschreibung der Daten, welche im Rahmen des Projekts verwendet wurden..	85
Tabelle 3 Beschreibung der Daten, welche im Projekt generiert wurden.....	86
Tabelle 4 Beschreibung der Metadaten im Projekt	87

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Vereinfachte Darstellung des <i>Synergieclusters</i> mit den vier konstituierenden Aktionsfeldern. (TU Wien).....	8
Abbildung 2 Simplified diagram of the <i>synergy-cluster</i> , showing its four constituent areas of activity (Social, Space, Governance, Energy). (TU Wien).....	11
Abbildung 3 ÖROK Bevölkerungsprognose und 2021-2051. (ÖROK 2026).....	12
Abbildung 4 Graphische Darstellung des Projektteams, hierunter die Verteilung der fachlichen Kompetenzen und die institutionellen Zugehörigkeiten. (TU Wien).....	17
Abbildung 5 Das Team aus Studierenden und Expert:innen besuchte am 12. März 2025 die vier Gemeinden. Auf dem Bild stellt der Absdorfer Vizebürgermeister Leopold Weinlinger ihnen die Liegenschaften in der Stockerauerstraße vor. (TU Wien).....	24
Abbildung 6 Am Ende des Semesters stellten die Studierenden ihre Entwurfskonzepte im World-Café-Setting den Gemeindevertreter:innen der vier Gemeinden vor. Juni 2025, Weritas Gebietsvinothek, Kirchberg am Wagram. (TU Wien)	26
Abbildung 7 Speeddating-Event mit Expert:innen. Mai 2025 an der TU Wien. (TU Wien) .	27
Abbildung 8 Eine Zeitung mit allen Entwurfprojekten der Studierenden wurde für die Besucher:innen gratis zur Verfügung gestellt. (TU Wien).....	29
Abbildung 9 Modulare Stellwände aus Holzplatten, Kartonplatten und Kreuzstreben. (TU Wien).....	30
Abbildung 10 Ausstellungen in den vier Gemeinden Kirchberg am Wagram (o.l.), Absdorf (o.r.), Großriedenthal (u.l.) und Großweikersdorf (u.r.). (TU Wien)	31
Abbildung 11 Recycling des Ausstellungsdisplays als Regal in den Zeichensälen der TU Wien. Ausgeführt von den Studierenden Dario Anderl und Constantin Schaum. (TU Wien)	32
Abbildung 12 Kirchberg am Wagram: Plan mit Gebäuden, die für eine Nachnutzung in Erwägung gezogen wurden. Von links nach rechts: Raiffeisenbank/ehemals Gasthaus Dr. Eiselt, Marktplatz 8 (ehemals Volksbank) sowie Nebengebäude Gemeindeamt. (TU Wien)	34
Abbildung 13 Großriedenthal: Plan mit Gebäuden, die für eine Nachnutzung in Erwägung gezogen wurden. Gemeindeamt (links) und Pfarrhof (rechts). (TU Wien).....	35
Abbildung 14 Großweikersdorf: Plan mit Gebäuden, die für eine Nachnutzung in Erwägung gezogen wurden. Unten Gasthaus am Marktplatz, oben ein ehem. Wohnhaus mit Landwirtschaft im Besitz der Gemeinde. (TU Wien).....	36
Abbildung 15 Ablauf des Auswahlprozesses der zur Wahl stehenden Liegenschaften nach Projektphasen. (TU Wien)	40

Abbildung 16 Schematische Einordnung der Entwurfslehrveranstaltung im Gesamtablauf des Projektes und die Erstellung des Leitprojekts. Eigene Darstellung, aus dem Projektantrag. (TU Wien)	42
Abbildung 17 Eine Gruppe Studierende haben in Kirchberg am Wagram einen „Popcorn und Pfitsigogerl“ Stand am wöchentlichen „Naschmarkt“ aufgestellt, um auf informelle Weise mit Bewohner:innen der Gemeinde und Umgebung über Wünsche und Bedürfnisse in Hinblick auf Ortskernbelebung zu sprechen. (TU Wien)	45
Abbildung 18 Die Gruppe, die in Großriedenthal arbeitete, organisierte im Zuge des Konzerts der örtlichen Blaskapelle einen interaktiven Info-Stand, um auf informelle Weise mit Bewohner:innen der Gemeinde in Austausch zu kommen. (TU Wien)	46
Abbildung 19 Die Gruppe, die in Absdorf arbeitete, wurde eingeladen, das Projekt an einer Veranstaltung im Kulturhaus an den Bewohner:innen kurz vorzustellen. (TU Wien)	46
Abbildung 20 Die vier Ausstellungen wurden auch von Journalist:innen der NÖN besucht. Es wurde ein über zwei Seiten langer Bericht über die Projektarbeiten in der Zeitung veröffentlicht. NÖN Ausgabe Woche 37/2025. (NÖN)	49
Abbildung 21 Das Lehrprojekt „Wagram Synergien“ wurde im Februar 2026 auf der Website sowie auf dem Instagram-Kanal von Baunetz Campus vorgestellt. (Baunetz Campus/Instagram)	50
Abbildung 22 Der <i>Synergiecluster</i> ist ein multiskalares Gebilde, das sich zwischen den drei Maßstabsebenen: Gebäude, Ortskern und Region, ausspannt. Vier Aktionsfelder: Raum, Energie, Soziales und Governance, überlagern und definieren den <i>Synergiecluster</i> . Eine Vielzahl an einzelnen Maßnahmen spannen ein Interaktionsnetz von Synergien aus. (TU Wien)	51
Abbildung 23 Eine Skizze zur möglichen Verteilung der Nutzungen in einem potenziellen <i>Synergiecluster</i> in Kirchberg am Wagram. (TU Wien)	54
Abbildung 24 Schematische Darstellung eines typischen Tagesablaufs im <i>Synergiezentrum</i> . Vormittags werden die Räumlichkeiten als Tagesstätte für Senior:innen genutzt, nachmittags als Jugendtreff und abends für Vereinsaktivitäten. (TU Wien)	55
Abbildung 25 Eine Photocollage, die eine co-kreative Intervention zur Verkehrsberuhigung in Großweikersdorf suggeriert. (Romm)	59
Abbildung 26 zeigt mögliche Tiefenbohrungen in der Ortsmitte und direkt am Bauplatz und gibt eine Abschätzung der Peakleistung im öffentlichen Bereich, sofern von einer kombinierten Wärme- und Kälteentnahme ausgegangen wird. (TU Wien)	62
Abbildung 27 Schematische Darstellung eines Niedertemperatur-Netzes (in blau dargestellt) für Großweikersdorf um derzeitige Leerstände thermisch mit Wärme und Kälte zu versorgen. (TU Wien)	62

Abbildung 28 Es besteht das Potenzial, das obere Fernwärmenetz mit Ausgangspunkt im Biomassekraftwerk unter der Wagramhalle sowie das untere Fernwärmenetz im Zuge der Entstehung der <i>Synergiezentrale</i> miteinander zu verbinden. Zusammen mit dem neuen Energienetz rund um die Ortsmitte bilden sie dann ein zusammenhängendes Gesamtnetz. (TU Wien).....	64
Abbildung 29 Kartierung der Daseinsvorsorge in den vier untersuchten Gemeinden zuzüglich Königsbrunn. (TU Wien)	66
Abbildung 30 Akteur:innen mapping im IST und SOLL für Kirchberg am Wagram. Eigene Erhebung und Visualisierung. (TU Wien)	68
Abbildung 31 Schematische Darstellung (Axonometrie und Schnitt) eines möglichen <i>Synergiezentrums</i> in Kirchberg am Wagram. Die beiden zusammengelegten Gebäudeobjekte bilden in Zusammenspiel mit der Aktivierung des öffentlichen Raums den Fokus für ein ökosoziales <i>Synergiecluster</i> . (TU Wien).....	70
Abbildung 32 Schematische Darstellung (Axonometrie und Schnitt) eines möglichen <i>Synergiezentrums</i> in Großweikersdorf. Das ehem. Gasthaus bildet im Zusammenspiel mit der Aktivierung des öffentlichen Raums den Fokus für ein ökosoziales <i>Synergiecluster</i> . (TU Wien).....	72
Abbildung 33 Konzept zur Querfinanzierung eines <i>Synergiezentrums</i> in Großweikersdorf durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger. Dieser erhält das Recht, die Liegenschaft am Ortsrand, die sich im Besitz der Gemeinde befindet, zu bebauen, und beteiligt sich im Gegenzug an der Finanzierung der Senior:innen-Tagestätte mit Veranstaltungsraum. (TU Wien).....	73
Abbildung 34 Das multiskalare Wirkungsfeld des <i>Synergieclusters</i> erstreckt sich über die Ebenen Region, Ortsmitte, Gebäudeobjekt und bauliche Interventionen. Letztere werden nach dem Do-it-together-Prinzip als gemeinschaftsbildende, kollektive Aktionen durchgeführt. (TU Wien)	81

Literaturverzeichnis

Agenda Zukunft (2025). "Wohnen mit Service" in Kleinzell wurde eröffnet.
<https://www.agenda-zukunft.at/pgs/aktuelles/news/wohnen-mit-service-in-kleinzell-wurde-eroeffnet>

Amt der NÖ Landesregierung (2026). NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Fassung vom 27.03.2026, <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080&FassungVom=2026-03-27>

Amt der Oö. Landesregierung (Hrsg.). (2025). Fokus Innenentwicklung. Wissen, Handlungsansätze und Good-Practice-Beispiele für lebendige Gemeinden.

Amt der Oö. Landesregierung (Hrsg.). (2019). WIRzHAUS. Zukunftsorientierte Modelle für gemeinschaftlich organisierte Wirtshäuser.

afo architekturforum oberösterreich (2026): Wie geht's, Alter? Gemeinsam Räume für die Zukunft schaffen. Ausstellung 23.01.–18.03.2026, St. Pölten.

Bundesstiftung Baukultur, Reiner Nagel (Hrsg.). (2018). Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung.

De Chiffre, L. (2025a). „Better Than New – The Design Studio as a Laboratory of Transformation“ in De Chiffre, Lorenzo; et. al. (Hrsg.). Reuse in Teaching. The Future of the Architectural Design Studio. Triest Verlag.

De Chiffre, L. (2025b): „Entwurfswende Umbau. Architektur als transformative Praxis,“ in Damjanovic, D., De Chiffre, L., Miessgang, M., Oevermann, H. & Suitner, J. (Hrsg.). Transformation des Bestandes. TU Wien Academic Press.

Fellner, S. (2026). Überraschung: Gemeinde in Niederösterreich stellt fest, dass ihr das eigene Amtshaus nicht gehört. Der Standard, 12. Jänner 2026, <https://www.derstandard.at/story/3000000303659/gemeinde-in-niederoesterreich-stellt-fest-dass-ihr-das-eigene-amtshaus-nicht-gehoert>

Fischer, G. (2014) Architekturtheorie für Architekten. Birkhäuser.

Flynn, P., O'Connor, M., Price & M., Dunn, M. (Hrsg.). (2023) Rethinking the Crit: New Pedagogies in Design Education. Routledge.

Giffinger, R., Berger, M., Weninger, K., & Zech, S. (Eds.) (2021). Energieraumplanung - ein zentraler Faktor zum Gelingen der Energiewende (pp. 1–148).
<https://doi.org/10.34726/808>

Heissl und Daxner (2021): Wohnen im Alter in Niederösterreich.
https://www.noegv.at/noe/Wohnen-Leben/2022-02-23_Endbericht.pdf

Heute online (2021): Wirtshaus-Sterben: Enormer Rückgang in NÖ. Online seit 13.09.2021.
<https://www.heute.at/s/wirtshaus-sterben-enormer-ruckgang-in-no-40316986>

Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten (Hrsg.). (2024). Konzepte und Beispiele für Zukunftsfähige Gemeinden. Innenentwicklung als Schlüssel.

Kammer der Ziviltechniker:innen für Steiermark und Kärnten (Hrsg.). (2022). Konzepte und Beispiele zur Quartiersentwicklung im urbanen und ländlichen Raum.

Keswick-Jencks, M. (2025). Maggie's Architecture and Landscape Brief. www.maggies.org/media/filer_public/dc/fd/dcf6b2c-21cd-42fb-87e6-668093b65d1d/architectural_brief_2025.pdf

Latour, B. & Yaneva, A. (2017, 1. Oktober). „Give me a gun and I will make all buildings move“: An ANT's view of architecture. <http://journals.openedition.org/ardeth/991>

ÖROK (Hrsg.). (2019): Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich. Materialienband. Schriftenreihe Nr. 205.

ÖROK (2026). ÖROK-Bevölkerungsprognose und -Atlas 2021-2051. <https://www.oerok-atlas.at/indikator-uebersicht/bevoelkerung/bevoelkerungsprognose>

Perkins, A. & Waterfield, J. (Hrsg.). (2025) The Crit: gta papers 8. GTA Verlag.

Regiodata (2024). REGIODATA–ANALYSE: SHOPPING CENTER DICHT E UROPA – DER SCHLEICHENDE AUFSTIEG SÜDOSTEUROPAS. <https://www.regiodata.eu/wp-content/uploads/2024/11/regiodatanews-shopping-center-dichte-europa.pdf>

Regionalmanagement Steirischer Zentralraum GmbH (Hrsg.). (2023). Starke Zentren. Ein Wegweiser für Gemeinden im Steirischen Zentralraum.

Schütz, S. (2023). Leerstand im Zentrum von Kleinzell wird künftig mit Leben gefüllt. Mein Bezirk. https://www.meinbezirk.at/rohrbach/c-lokales/leerstand-im-zentrum-von-kleinzell-wird-kuenftig-mit-leben-gefuellt_a6415359

Silberberger, J. (2021). Against and for Method. Revisiting Architectural Design as Research. GTA Verlag.

Stumfol, Isabel (2017): Land ohne Töchter* – Gehen und Bleiben im Bezirk Liezen. Diplomarbeit an der TU Wien, <https://www.isabelstumfol.at/projekte/weiblichelandflucht>

Stumfol, I., Grinzing, E., Zech, S., Amann, W., Mundt, A., Leitner, E., Sillipp, N. & Wallenberger, J. (2023). Leerstand mit Aussicht. Handbuch für Leerstandsmanager:innen und Gemeinden zur Aktivierung von Leerstand. Hrsg. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit, Wien. <https://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at/>

Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. (seit 2022). Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Schriftenreihe future.lab.

Wenger, E. (1998): Communities of Practice. Learning, Meaning, and Identity. Cambridge University Press.

Bibliografie

Bentlin, F., & Behrend, L. (2023). HOW2KIEZ - Nachhaltige Quartiersentwicklung. Berlin Universities Publishing.

Bernögger, A., Kobras, V., & Peer, C. (2022). Soziale Innovationen – in der Krise? Was macht uns krisenfester? (pp. 1–4). Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/2641>

Bruck, E. M., & Hagen, K. (2024). Mut zum Wandel. Taktischer Urbanismus als Impuls für eine Transformation öffentlicher Räume. Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/5363>

Haas, M., & Bernögger, A. (2022). Macht Teilen aus weniger mehr? Sharing als Schlüssel zur nachhaltigen Entwicklung (pp. 1–9). Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/3081>

Haas, M., & Bernögger, A. (2023). Gemeinsam die Zukunft reparieren? Repair-Initiativen in der Stadt. Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/4761>

Haas, M., & Fries, U. (2024). Raum als Ressource! Transformative Praktiken zur Leerstandsaktivierung. Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/6899>

Haas, M., & Kobras, V. (2023). Kreislaufwirtschaft im Bauwesen. Transformative Impulse hin zur zirkulären Stadt (pp. 1–10). Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/5262>

Höpler, R., & Peer, C. (2024). Meine, deine, unsere Energie : Gemeinsam die Energiewende beschleunigen. Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation

in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/7879>

Peer, C., & Forlati, S. (Eds.). (2017). Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung. Abteilung für Wohnbau und Entwerfen, Fachbereich Soziologie, TU Wien. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/24395>

Peer, C., & Kobras, V. (2022). Transformation statt Leerstand. Zwischennutzung als Chance und Herausforderung (pp. 1–8). Schriftenreihe Soziale Innovation und nachhaltige Transformation in der Stadtentwicklung. Technische Universität Wien, Fakultät für Architektur und Raumplanung. <https://doi.org/10.34726/2901>

Peer, C., Psenner, A., Bast, L., Hohenkamp, L., & Miessgang, M.-A. (2024). Urbane Mixturen (Vol. 2). Fakultät für Architektur und Raumplanung, TU Wien. <http://hdl.handle.net/20.500.12708/207226>

Peer, C., Semlitsch, E., Güntner, S., Haas, M., & Bernögger, A. (Hrsg.). (2024). Urbane Transformation durch soziale Innovation: Schlüsselbegriffe und Perspektiven. TU Wien Academic Press. <https://doi.org/10.34727/2024/isbn.978-3-85448-064-8>

Wagner, M., Weyell, C., & Christiaanse, K. (2015). Zerne Energie 2020 - Leitfaden. ETH Zürich. <https://doi.org/10.3929/ethz-a-010577816>

Webseiten:

Wohnen mit Service. (o. J.). Aktuelles – Wohnen mit Service. <https://www.wohnenmitservice.at/aktuelles/?avia-element-paging=2>

ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius. (2023). Rural Futures. <https://read.zeitstiftung.com/rf/>

Mitten im Innviertel. (o. J.). Stadtkern Standortoffensive Ried – Start up Ried im Innkreis. <https://mitten-im-innviertel.at/projekte/stadtup-ried/>

Inn-Salzach-EUREGIO. (2023, 22. Mai). Gemeinsam Dahoam – Gemeinschaftliches Wohnen im Innviertel. Inn-Salzach-EUREGIO. <https://inn-salzach-euregio.at/2023/05/22/gemeinsam-dahoam-3/>

FH Salzburg. (2022, 3. Juli). Abschlussevent „Sei du Hallein“: Ideenpräsentation für ein Leerstandsmanagement in Hallein. FH Salzburg. <https://www.fh-salzburg.ac.at/fhs/aktuelles/news/abschlussevent-sei-du-hallein-ideenpraesentation-fuer-ein-leerstandsmanagement-in-hallein>

Marktgemeinde Purgstall an der Erlauf. (o. J.). EMIL – Fahrtendienst. Marktgemeinde Purgstall an der Erlauf. https://www.purgstall-erlauf.gv.at/Leben_in_Purgstall/Verkehr_Mobilitaet/EMIL_-_Fahrtendienst

Leerstandsmelder. (o. J.). Leerstandsmelder – Wien. <https://leerstandsmelder.de/region/wien>

Netz Niederösterreich GmbH. (o. J.). Trafostationskarte. Netz Niederösterreich. <https://netz-noe.at/trafokarte>

Netz Niederösterreich GmbH. (o. J.). Planauskunft. Netz Niederösterreich. <https://www.netz-noe.at/Netz-Niederosterreich/Service/Planauskunft.aspx>

KLAR! Wagram. (o. J.). Klimaszenarien für die Region. KLAR! Wagram. <https://klar.region-wagram.at/klimaszenarien-fur-die-region/>

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). (o. J.). ÖROK-Atlas – Indikator 75. ÖROK-Atlas. <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/75>

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. (o. J.). NÖ-Atlas. Land Niederösterreich. <https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noel-atlas/>

Klima- und Energiefonds; Umweltbundesamt GmbH; Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik. (2019). KLAR!-Factsheet: KLAR! Wagram – Klima im Wandel (Factsheet Nr. 35). KLAR! Anpassungsregionen. https://klar-anpassungsregionen.at/fileadmin/user_upload/FACTSHEETS/35_KLAR_-Wagram_OS.pdf

Regionales Weinkomitee Weinviertel. (2025). Weinviertel DAC – Home of Grüner Veltliner. Weinviertel DAC. https://www.weinvierteldac.at/wp-content/uploads/OWM_Weinviertel_210x230mm-4c-mit-Flappe-v37_WEB_2.pdf

Piffli, L. (1964). Der Wagram des Tullner Beckens. Verhandlungen der Geologischen Bundesanstalt (S. 299–312). Geologische Bundesanstalt. https://www.zobodat.at/pdf/Verh-GeolBundesanstalt_1964_0299-0312.pdf

Statistik Austria. (o. J.). STATatlas – Blick. Statistik Austria. <https://www.statistik.at/atlas/blick/>

Heimatsforschung Region Kirchberg am Wagram. (o. J.). Gasthäuser in Kirchberg. <https://hf-kirchberg.at/kirchberg-am-wagram/gasthaeuser-in-kirchberg/>

Heimatsforschung Region Kirchberg am Wagram. (o. J.). Chronik von Kirchberg. <https://hf-kirchberg.at/kirchberg-am-wagram/chronik-von-kirchberg/>

Referenzprojekte

Best Practice Beispiele gesammelt im Rahmen des Lehrprojekts:

1718_Verbiest - AGWA - Brüssel, Belgien - 2020

Albergo Diffuso - Giancarlo Dall'Ara - Hotel in Dörfer, Italien

Alte Schlosserei - Alaco'n Linde Architects - Berlin, Deutschland - 2018

Begegnung vor der Fensternische - Architekturkollektiv AKT - Wien, Österreich - 2022

FOOD - Gordon Matta-Clark, Carol Goodden, Tina Girouard - SoHo, New York - 1971

Genawo - Fritz Matzinger - Oberösterreich - 2017

Gründung der Slow Food Bewegung - Carlo Petrini - 1986

Het Steen - noArchitecten - Antwerpen, Belgien - 2022

Home Economics - Shumi Bose, Jack Self, Finn Williams - Architekturbiennale Venedig - 2016

Hub - CH+QS Arquitectos - Madrid, Spanien - 2009

Indépendance eth furka zone - Hotel Furkablick - Jan de Vylder - Furkapass, Schweiz - 2022

Interventions in Monte - Studio SER - Castel San Pietro, Ticino, Schweiz - 2023

Kozina House - Atelier 111 Architekti - Trhove Sviny, Tschechien - 2021

Locanda La Raia - Deamicisarchitetti - Gavi, Italien - 2017

Look Out - Mark Lemanski - 2014

Markthalle Basel - Adolf Goenner - Schweiz - 1929

MFO Park - Burckhardt + Partner AG - Zürich, Schweiz - 2002

New Addington - Assemble - London, England - 2013

Potteries Thinkbelt - Cedric Price - Region Potteries, England - 1964-1966

Shared Gastro Kitchen - BASIS - Vinschgau, Italien

T12 - BAST - Toulouse, Frankreich - 2019

Vierkanthof - Architekturkonsulat - Saaß, Österreich - 2023

Weng's Factory Co-Working Space - Nonsense - Bangkok, Thailand - 2023

White Hart Lane - Muf Architecture - London, England - 2019

