

**F2281: Pilotprojekt Langau - Revitalisierung von Ortskernen über neue Förderungsschiene für Private**

**Einreicher:** **Josef Wallenberger**, Wallenberger & Linhard Regionalberatung KG  
**Doz.Dr. Wolfgang Amann**, IIBW  
**Arch.DI Klaus Duda**, Klaus Duda Architektur, **Ing. Walter Lenz**, Eigentümer

**Kooperationspartner:** **Mag. Karin Fuhrmann**, TPA Treuhand Austria  
**Mag. Arnold Oberacher**, Conos GmbH  
**Gemeinde Langau**

**Dauer:** **12 Monate**

### **Projektabstract**

Sozial und wirtschaftlich lebendige Ortskerne sind wesentlich für eine nachhaltige und erfolgreiche Entwicklung Niederösterreichs. Der Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte führte aber aus wirtschaftlichen Gründen zum Verlust wesentlicher Dienstleistungsbereiche in den Ortszentren. Eine Revitalisierung scheiterte häufig an fehlenden, Erfolg versprechenden Nutzungsszenarien, welche die hohen Sanierungskosten gerechtfertigt hätten. Durch die Änderung der NÖ Wohnbauförderung können nun auch gewerbliche Bauträger Förderungen für die Schaffung von Mietwohnungen in Nichtwohngebäuden erhalten, wenn diese eine Nachverdichtung ohne maßgebliche Flächenerweiterung darstellt.

Mit dem vorgeschlagenen Forschungsprojekt wird anhand des Gasthauses „Post“ in Langau eine Revitalisierung eines für die Gemeinde symbolischen Gebäudes exemplarisch durchgearbeitet. Dabei geht es um die Identifikation nachhaltiger Nutzungsmöglichkeiten, die Belebung der Ortschaft und ebenso bautechnische Aspekte sowie um die Entwicklung eines Business Cases unter Nutzung der neuen Förderung.

Das Projekt wird in folgenden Arbeitspaketen bearbeitet:

1. Analyse der technischen, wirtschaftlichen und sozioökonomischen Machbarkeit - immobilienwirtschaftliche und bautechnische Analysen, Klärung des baulichen Zustands, der rechtlichen Aspekte und der Wünsche des Eigentümers, Vorbereitung der Projektentwicklung.
2. Identifikation nachhaltiger Nutzungsmöglichkeiten – Ermittlung der funktionalen Möglichkeiten der Liegenschaft mit ihren bebauten und unbebauten Teilen, Ausarbeitung von wirtschaftlich sinnvollen Lösungen mit dem Schwerpunkt auf nachhaltige Nutzung, Identifikation geeigneter ProjektpartnerInnen für „ökonomische“ und „alternative“ Verwertungen.
3. Klärung der förderungs- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen – Durchspielen der Möglichkeiten des neuen Fördermodells, Rahmenbedingungen für zusätzliche steuerliche Förderung, Darstellung der Feasibility.
4. Berichtlegung – Endbericht und Projektmappe mit Kurzfassung für die mediale Aufbereitung.

Das Forschungsprojekt zielt mit der geplanten Realisierung des Sanierungsvorhabens darauf ab, derartige, für niederösterreichische Gemeinden typische, Konstellationen durchzuexerzieren. Von Seite des Liegenschaftseigentümers ist die Umsetzung des Vorhabens auf Basis der Projektergebnisse beabsichtigt. Das Projekt könnte damit als Erfolgsbeispiel für ähnliche Situationen in Gemeinden dienen und dadurch zum Strukturerehalt im ländlichen Raum beitragen.