

# Stillstand Mühle

EIN NEUER ANTRIEB FÜR INNOVATIVES GEWERBE IM LÄNDLICHEN RAUM

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Diplomarbeit

# Stillstand Mühle

Ein neuer Antrieb für innovatives  
Gewerbe im ländlichen Raum!

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
eines Diplom-Ingenieurs / Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von

Univ.Prof.in Dipl.-Ing.in

**Sibylla Zech**

E280-07

Institut für Raumplanung

Forschungsbereichleitung Regionalplanung und Regionalentwicklung

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

**Roman Strohschneider**

11808619

Wien, am 17.05.2024

## Kurzfassung

Diese wissenschaftliche Arbeit widmet sich der Transformation unbenutzter Strukturen im ländlichen Raum. Unter dem Titel „Stillstand Mühle: Ein neuer Antrieb für innovatives Gewerbe im ländlichen Raum!“ wird insbesondere die Region entlang des Flusses Pulkau mit der historisch relevanten Geschichte ihrer Wassermühlen behandelt. Die noch bestehenden Gebäude des überwiegend aufgelassenen Gewerbes werden dokumentiert und ihre räumlichen Potenziale für die Wiedernutzung als zeitgemäße Gewerbestandorte analysiert. Der theoretische Teil der Arbeit beschreibt die ländlichen Regionen Österreichs, ihre ökonomischen Ausprägungen und zeigt Zukunftsperspektiven samt Herausforderungen für Gewerbetreibende in ländlichen Gebieten. Eine Zusammenfassung möglicher Strategien zur Leerstandsaktivierung schlägt die Brücke zu den räumlichen Potenzialen der teilweise unterbenutzten Mühlen entlang der Pulkau. Anhand einer exemplarisch ausgewählten Mühle wird ein architektonischer Entwurf in drei Phasen aufgezeigt. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Entwicklung des ausgewählten Gebäudekomplexes für gewerbetreibende Nutzer\*innen gesetzt.

## Draft Abstract

This publication focuses on the transformation of unused structures in rural areas. Titled „Standstill Mill: A New drive for Innovative Business in Rural Areas!“, it specifically explores the region along the Pulkau River with its historically relevant history of water mills. The still-existing buildings of the predominantly abandoned industry are documented, and their spatial potentials for reuse as contemporary business locations are analyzed. The theoretical part describes the rural regions of Austria, their economic manifestations, and presents future perspectives along with challenges for business operators in rural areas. A summary of possible strategies for activating vacant spaces connects the link to the spatial potentials of the partially underutilized mills along the Pulkau. Using an exemplary mill, an architectural design illustrated in three phases, emphasizing a mixed-use approach with a focus on business operators, is developed.

# Inhalt

<b>Kurzfassung</b>	<b>2</b>
<b>Draft Abstract</b>	<b>3</b>
<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>Ausgangslage</b>	<b>7</b>
<b>Problematik und Forschungsfrage</b>	<b>8</b>
<b>Methodik und Gliederung</b>	<b>8</b>
<b>Hauptteil</b>	<b>10</b>
<b>Kontext</b>	<b>12</b>
<b>Ländlicher Raum</b>	<b>14</b>
<b>Gewerbe im ländlichen Raum</b>	<b>18</b>
<b>Akteur*innen</b>	
<b>der Unternehmenslandschaft</b>	<b>21</b>
<b>Neue Entwürfe der Erwerbsarbeit</b>	<b>25</b>
<b>Interview LEADER</b>	<b>28</b>
<b>Leerstand</b>	<b>32</b>
<b>Transformationsstrategien</b>	<b>38</b>
<b>Interview Best Practice Landmühle</b>	<b>46</b>
<b>Mühlenwesen</b>	<b>54</b>
<b>Mühlen entlang der Pulkau</b>	<b>64</b>
M1 Hötzelsdorfermühle	68
M2 Kronfußmühle	70
M3 Aumühle	72
M4 Schuhmühle	74
M5 Heumühle	76
M6 Ganglmühle	78
M7 Rutnermühle	80
M8 Hammerschmiede	82
M9 Peschka-Mühle	84
M10 Hahnmühle	86
M11 Zieglermühle	88

M12 Kahlermühle	90
M13 Bründlmühle	92
M14 Forsthubermühle	94
M15 Schönmühle	96
M16 Mayermühle	98
M17 Doleschalmühle	100
M18 Schneidermühle	102
M19 Stranskymühle	104
M20 Hofmühle	106
M21 Schlossmühle	108
M22 Kleinmühle	110
M23 Reibenbachermühle	112
M24 Kainzmühle	114
M25 Engelhartmühle	116
M26 Dimmelmühle	118
M27 Schrotmühle	120
M28 Wodymühle	122
M29 Leidenfrostmühle	124
M30 Prinzmühle	126
M31 Dorfmühle	128
M32 Dorfmühle	130
Mühlen an Zubringern der Pulkau	130
<b>Multidimensionale Potenzialanalyse</b>	<b>132</b>
<b>visueller Potentitalraster</b>	<b>138</b>
<b>Fazit</b>	<b>140</b>
<b>Leidenfrostmühle</b>	<b>141</b>
<b>Akt 1 - Stand der Dinge</b>	<b>144</b>
<b>Akt 2 - Pioniernutzung</b>	<b>158</b>
<b>Akt 3 - Langzeitnutzung</b>	<b>170</b>
<b>Resümee</b>	<b>182</b>
<b>Danksagung</b>	<b>183</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>184</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>186</b>

# Einleitung

## Ausgangslage

Eine Fahrt durch die Dörfer und Kleinstädte Österreichs bringt nicht selten ein tristes Bild mit sich. Aufgelassene, leerstehende Erdgeschosslokale wechseln ab mit einem vom Durchzugsverkehr dominierten öffentlichen Raum. Alt eingesessene Gewerbearten, wie Schmieden, Mühlen, Schuster und Greißler, die einst das lokale Wirtschafts- und Gesellschaftsleben prägten, scheinen verschwunden. Handwerksbetriebe und Nahversorger des täglichen Bedarfs sind soweit noch vorhanden, in den letzten Jahrzehnten nach und nach in die Gewerbegebiete am Ortsrand übersiedelt. Dadurch verkümmern die Werkstätten und Geschäftslokale im Ortskern zu Lagerflächen oder stehen oft sogar komplett leer. Der dadurch entstandene Donut-Effekt, bei dem die Frequenz des täglichen Lebens an den Ortsrand gedrängt wird, kostete still und heimlich auch den letzten Gastwirt\*innen des Ortes die Laufkundschaft. (Czaja & Feller, 2022, S. 38) Diese oft unmerkliche Verödung der ländlichen Gewerbelandschaft brachte auch das Verschwinden vieler lokaler Arbeitsplätze mit sich. Mit der Ausnahme von landwirtschaftlichen Betrieben, die ihre Arbeitsressourcen im lokalen Umfeld finden, gibt es in den Dörfern und Kleinstädten Niederösterreichs nur noch vereinzelt kleinstrukturierte Arbeitsräume. Gleichzeitig pendeln viele Bewohner\*innen in die großen Ballungszentren aus, um dort ihrer beruflichen Tätigkeit nachzugehen. Diese Abwanderung der Erwerbstätigkeit führt nicht nur zu einem Verlust der lokalen Wertschöpfung, sondern auch zum Verschwinden gut ausgebildeter Fachkräfte, welche in große Ballungsräume mit besseren Berufsaussichten auspendeln. Ein ländlicher Raum, der neben den Wohnbedürfnissen auch diverse Arbeitsräume bereithält, scheint verschwunden oder steckt er nur im Dornröschenschlaf?

## Problematik und Forschungsfrage

- Welche Ausmaße hatte das Mühlengewerbe entlang des Flusses Pulkau und in welchem Zustand sind dessen Gebäude heute anzutreffen?
- Welche räumlichen Strukturen bieten diese meist nicht mehr bewirtschafteten Gewerbestandorte?
- Wie können die räumlichen Potenziale der historischen Mühlengebäude aktiviert werden, um diese für die Ansiedlung von kleinstrukturiertem Gewerbe attraktiv zu machen?
- Wie könnte eine zeitgemäße Nutzung dieser Gebäudestrukturen aussehen?

## Methodik und Gliederung

### Ländlicher Raum und dessen Wirtschaft

Die Literaturrecherche bildet die Grundlage für das Verständnis der Dynamiken und Herausforderungen im ländlichen Raum. Sie gibt Aufschluss über verschiedene Ansätze zur Einteilung des ländlichen Raumes und liefert aktuelle Statistiken und Entwicklungen der ruralen Wirtschaft. Besonderes Augenmerk liegt bei der Recherche auf Österreichs Kleinunternehmen, deren Akteur\*innen und deren Einfluss auf die ländliche Wirtschaft. Darüber hinaus wird ein Expert\*inneninterview durchgeführt, um direkte Einblicke in das Leben und das wirtschaftliche Treiben der Region entlang der Pulkau zu bekommen.

### Leerstand

Eine umfassende Recherche in aktuellen Publikationen verschafft einen Überblick über die Ursachen und Folgen von Leerstand. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Suche nach bewährten Praktiken und innovativen Lösungen zur Aktivierung desselben. Ein Expert\*inneninterview bietet direkte Einblicke in die Methodiken und Herausforderungen einer erfolgreichen Leerstandsaktivierung durch die Ansiedlung von Gewerbetrieben. Eine Fotodokumentation zeigt die Erdgeschosszone der Ladenlokale in Haugsdorf und vermittelt einen kuratierten Einblick in die aktuelle Lage des Leerstands und dessen Auswirkungen.

### Mühlenwesen

Für die Dokumentation der Mühlen entlang der Pulkau werden relevante Werke wie „Mühlen im Wandel, am Beispiel Pulkautal im Weinviertel“ (Schöffl, 2004), „Mühlen im Weinviertel“ (Bodenstein & Hohenbühel, 1985) und der Jubiläumsbericht „50 Jahre Pulkau-Wasserverband“ (Vejchoda, 1989) herangezogen. Kartenmaterial der Mühlenfreunde ergänzt die genannten Publikationen (Österreichische Gesellschaft der Mühlenfreunde, 2023). Da die vorhandene Literatur über die Mühlen entlang der Pulkau keine vollständige Verortung aller Mühlen ermöglicht, wird die Recherche durch Feldforschung ergänzt. Ein Vergleich von aktuellen und historischen Karten, kombiniert mit Begehungen vor Ort, ermöglicht eine zuverlässige geografisch-chronologische Aufzählung aller Mühlen entlang der Pulkau. Zur visuellen Dokumentation des aktuellen Zustands der Mühlen wird eine umfassende Fotostrecke erstellt. Diese bildliche Erfassung dient als zusätzliche Grundlage für die Analyse und Interpretation der räumlichen Potenziale dieser Gebäude. Zur Ergänzung der bereits teilweise in der Literatur vorhandenen Informationen über die einzelnen Mühlen, werden mittels eines eigens erstellten Kontaktformulars Daten mit den aktuellen Mühlenbesitzer\*innen abgeglichen und ergänzt. Ein umfassender historischer und technischer Überblick über das gesamte Mühlenwesen wurde durch Recherche in der Fachliteratur erlangt.

### Architektonischer Entwurf

Der Entwurfsprozess umfasst mehrere methodische Schritte. Zunächst erfolgt eine Analyse des vorhandenen baulichen Bestands und eine technisch geometrische Bestandsaufnahme samt Erstellung eines Bestandsplans. Eine Fotodokumentation der ausgewählten Mühle unterstützt nicht nur die Arbeit der Bestandsanalyse, sondern dient auch als visuelles Medium zur Veranschaulichung des Ist-Zustandes in der Publikation. Basierend auf der Analyse werden zwei Entwürfe entwickelt, die aufeinander folgende Aktivierungsprozesse des vorhandenen Leerstandes visualisieren. Die Entwürfe werden nach den Raumbedürfnissen der zukünftigen Nutzer\*innen mit innovativen Gewerbeaktivitäten einwickelt. Diese Nutzer\*innenprofile werden basierend auf den Erkenntnissen der Literaturrecherche und der Expert\*inneninterviews erstellt. Schnitte und perspektivische Darstellungen unterstützen die Aussage der Grundrisse und schaffen einen Eindruck der entworfenen Atmosphären.

# Hauptteil

## Kontext

Der ländliche Raum muss dringend aktiv werden, um auch zukünftig attraktive und lebenswerte Habitate zu schaffen. Die ständig neuen Herausforderungen und Veränderungen bieten jedoch nicht nur Anlass zur Reaktion, sondern eröffnen auch Möglichkeiten zur aktiven Mitgestaltung unserer Zukunftsräume.

### Technologischer Wandel

Die rasante Entwicklung der Digitalisierung und anderer technologischer Fortschritte hat seit der Jahrtausendwende erhebliche Veränderungen in den traditionellen Beschäftigungsstrukturen des ländlichen Raums bewirkt. Maschinen und automatisierte Prozesse ersetzen manuelle Arbeit, wie beispielsweise die Einführung von Präzisionslandwirtschaftstechniken zeigt. Diese Entwicklungen können zu Effizienz- und Produktivitätssteigerungen führen, machen jedoch andererseits Arbeitsplätze obsolet. In den Bereichen Kommunikation und Logistik kann Technologie jedoch auch neue Möglichkeiten schaffen. So leistet sie einen Beitrag räumliche Distanzen zwischen Unternehmen in ländlichen Gebieten und ihren potenziellen Märkten zu überwinden. Gleichzeitig könnten sie jedoch auch dazu führen, dass die Bevölkerung im ländlichen Raum lokale Unternehmen und Dienstleister\*innen umgeht und günstigere Alternativen aus dem globalisierten Handel bezieht. (Slee et al., 2017, S. 7)

### Umwelt und Klimawandel

Der Klimanotstand betrifft gegenwärtig jede\*n und beeinflusst mittlerweile auch unser tägliches Leben. Die Wetterbedingungen verändern sich, der Meeresspiegel steigt, Wetterereignisse werden extremer und die Treibhausgasemissionen erreichen historische Höchstwerte. Ohne geeignete Maßnahmen wird die durchschnittliche Oberflächentemperatur der Welt in diesem Jahrhundert voraussichtlich um mehr als drei Grad Celsius steigen. Rurales Gewerbe ist häufig von natürlichen Ressourcen und klimatischen Bedingungen abhängig. Dabei spielen besonders ländliche Räume eine entscheidende Rolle in der Bewältigung dieser ökologischen Herausforderungen. Durch die Bereitstellung der Ernährungssicherheit, die Renaturierung von Lebensräumen für eine vitale Biodiversität, ein nachhaltiges Management natürlicher Ressourcen, sowie die Verbesserung der Qualität von Wasser, Luft und Böden tragen sie zur Abschwächung der Auswirkungen des Klimawandels bei. Dabei kann die ländliche geprägte Wirtschaft aber auch von neuen Perspektiven in den Bereichen der grünen Wirtschaft, Kreislaufwirtschaft und Biowirtschaft profitieren. (ebd.)

### Demografische Veränderungen

Sowohl die Abwanderung junger Menschen, als auch die höhere Lebenserwartung der älteren Bevölkerung durch verbesserte Gesundheitszustände führen zu signifikanten Veränderungen der Altersstruktur in ländlichen Gebieten. (ebd.) Diese Veränderung wird nicht nur Auswirkungen auf die Pensionsversicherung, das Gesundheitssystem und die Altenbetreuung haben, sondern auch die unmittelbare Lebensumgebung der Menschen in ländlichen Gebieten verändern. Ein rückläufiger Bedarf an Schulen und Kinderbetreuung steht einem wachsenden Bedarf an Pflege und Altenbetreuung gegenüber. (Bundesministerium für

Verkehr, Innovation und Technologie, 2013, S. 6) „Durch die rapide Überalterung im ländlichen Raum und die jahrzehntelange monofunktionale Siedlungserweiterung an den Ortsrändern kommt es schnell zum Donut-Effekt“, erklärt Hilde Schröteler von Brandt, Professorin an der Universität Siegen (Bauer & Adam, 2015, S. 14). Daher müssen Bereiche wie Wohnen, Versorgung, Verkehrs- und Raumplanung einen besonderen Fokus auf die Bedürfnisse der älteren Gesellschaft legen. (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2013, S. 6)

### Globalisierung und aufstrebende Märkte

Durch die Globalisierung sind viele heimische Primärerzeuger\*innen direkt oder indirekt den weltweit schwankenden Warenpreisen ausgesetzt. Wertschöpfungsketten werden zunehmend komplexer und globalisierter. Die Identifizierung kostengünstigerer Lieferant\*innen wird somit einfacher und das Erschließen internationaler Märkte wird ermöglicht. Veränderungen in einem Teil der Wertschöpfungskette können zudem schnell und teilweise drastische Auswirkungen für lokale Primärerzeuger\*innen haben. Durch sich ändernde Konsummuster und neue Vorlieben der Verbraucher\*innen können aber auch die Wertschöpfungspotenziale für Hersteller\*innen verbessert werden. Lokal produzierte, hochwertige oder spezielle Lebensmittel sowie Produkte, bei denen Umwelt- und Tierschutzaspekte stärker berücksichtigt werden, sind gefragter denn je. (Slee et al., 2017, S. 8)

### Politische Veränderungen

Die Zentralisierung von Verwaltungsstrukturen kann dazu führen, dass kleinstrukturierte ländliche Regionen aus dem politischen Fokus geraten. Darunter verstehen sich zahlreiche Dienstleistungen von allgemeinem Interesse, welche in den Bereichen Soziales, Gemeinwohl, Haushalt, Versorgungsunternehmen, Verkehr und Notfalldienste zu finden sind. Die Zentralisierung und Kürzung solcher öffentlicher Dienste können mit den beschriebenen Phänomenen der Abwanderung und der Überalterung zusammen zu einer sich selbst verstärkenden Abwärtsspirale der Lebensqualität in ländlichen Gebieten führen. (ebd.)

# Ländlicher Raum

Es gibt verschiedene Möglichkeiten ländlich und städtisch Regionen zu charakterisieren. Eine messerscharfe Unterscheidung, wie es früher durch Festungsmauern oder Herrschaftsgrenzen möglich war, ist in der Gegenwart durch das Verschmelzen von Städten zu sogenannten urbanen Siedlungen kaum mehr möglich. (Weber, 2010, S. 2) Dennoch ist für eine Weiterentwicklung zukunftsfähiger ländlicher Gebiete ein genauer Blick erforderlich. Gegenwärtig bieten verschiedene Betrachtungsweisen mit unterschiedlichen Bewertungsschwerpunkten Aufschluss über die Begrifflichkeit. Auf nationaler Ebene ermöglicht die Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria eine Differenzierung des Stadt-Land-Kontinuums. Auf internationaler Ebene stellen die Europäische Kommission und die OECD eine Differenzierung der Begrifflichkeit bereit. (Geoinformation Statistik Austria, 2024)

## Stadt-Land Typologie der EU-Kommission (Urban-Rural Typology)

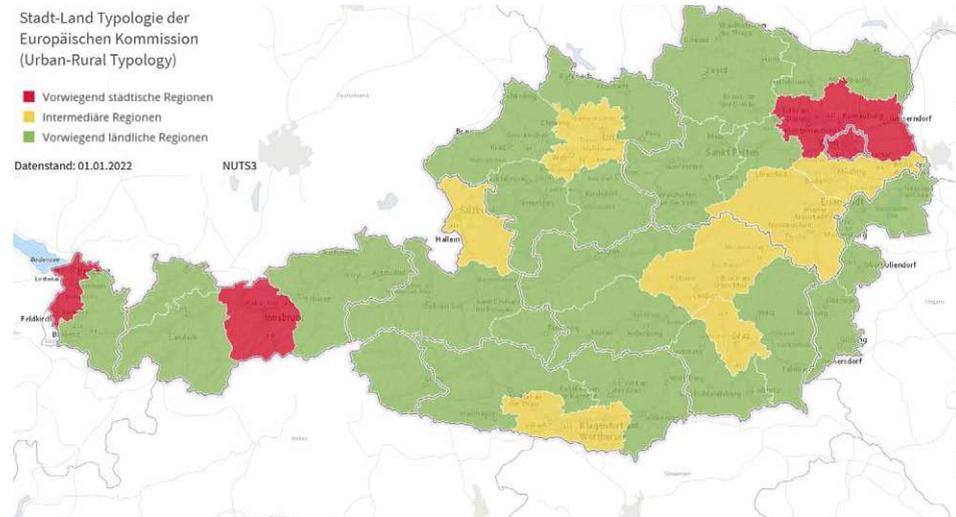


Abb.1.: Stadt-Land Typologie der Europäischen Kommission

Die Stadt-Land-Typologie (Urban-Rural Typology) der Europäischen Kommission basiert auf einem zweistufigen Verfahren. (Geoinformation Statistik Austria, 2024) Auf Basis der NUTS (Nomenclature des unités territoriales statistiques) Systematik von Eurostat werden in der Ebene NUTS-3 österreichweit mehrere Gemeinden zu insgesamt 35 Einheiten zusammengefasst. Die NUTS-3 Einheit ist in dieser Gliederung neben NUTS-0 (Österreich), NUTS-1 (Ostösterreich, Südösterreich, Westösterreich) und NUTS-3 (neun Bundesländer) die kleinste Betrachtungseinheit. (Statistik Austria, 2023, S. 124) Anhand der Bevölkerungsdichte wird die Bewertung auf einem 1-km-Raster in drei Kategorien eingeteilt: überwiegend städtisch (predominantly urban), intermediär (intermediate) und überwiegend ländlich (predominantly rural). Diese Typologie dient als Grundlage zur Beschreibung entsprechender Regionen in sämtlichen Berichten und Veröffentlichungen der Europäischen Kommission. (Geoinformation Statistik Austria, 2024)

## Grad der Urbanisierung

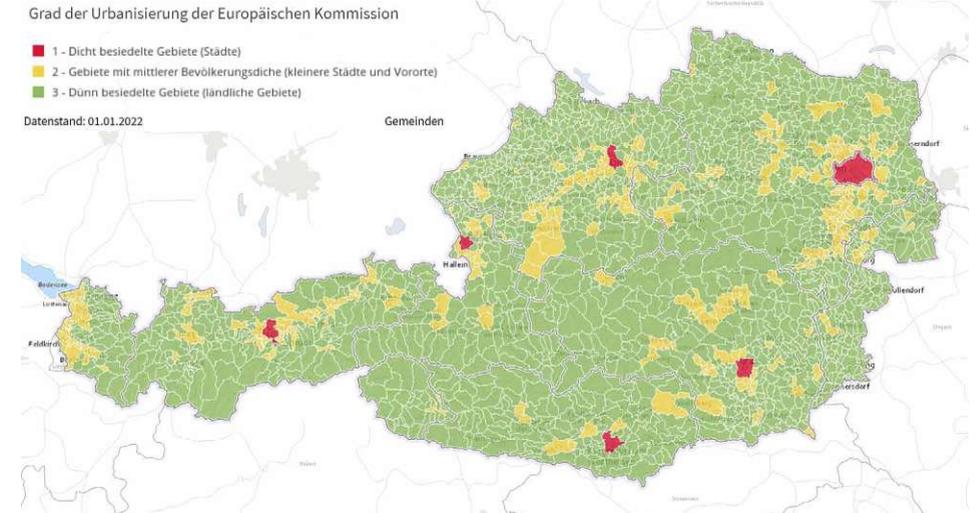


Abb.2.: Grad der Urbanisierung

Die Bestimmung des Grades der Urbanisierung wurde von der Europäischen Kommission zuletzt im Jahr 2022 evaluiert. Diese Bewertung beruht auf der Einwohner\*innendichte in einem 1-km-Raster, welche zur Unterscheidung von Gemeinden in drei Kategorien führt: dicht besiedelte Gebiete (Städte / densely populated area), Gebiete mittlerer Besiedlungsdichte (kleinere Städte und Vororte / intermediate density area) und gering besiedelte Gebiete (dünn besiedelte Gebiete / thinly-populated area). (Geoinformation Statistik Austria, 2022) Die Ergebnisse zeigen, dass in Österreich im Jahr 2022 im Durchschnitt etwa 31,1% aller Menschen in Städten, 30,5% in kleineren Städten oder Vororten und 38,4% im ländlichen Raum leben. Im Vergleich mit der gesamten Europäischen Union weist die Statistik hier für dicht besiedelte Gebiete 39%, für Gebiete mit mittlerer Besiedlungsdichte 35% und für gering besiedelte Gebiete 26% aus. (Statista Research Department, 2022)

## Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria

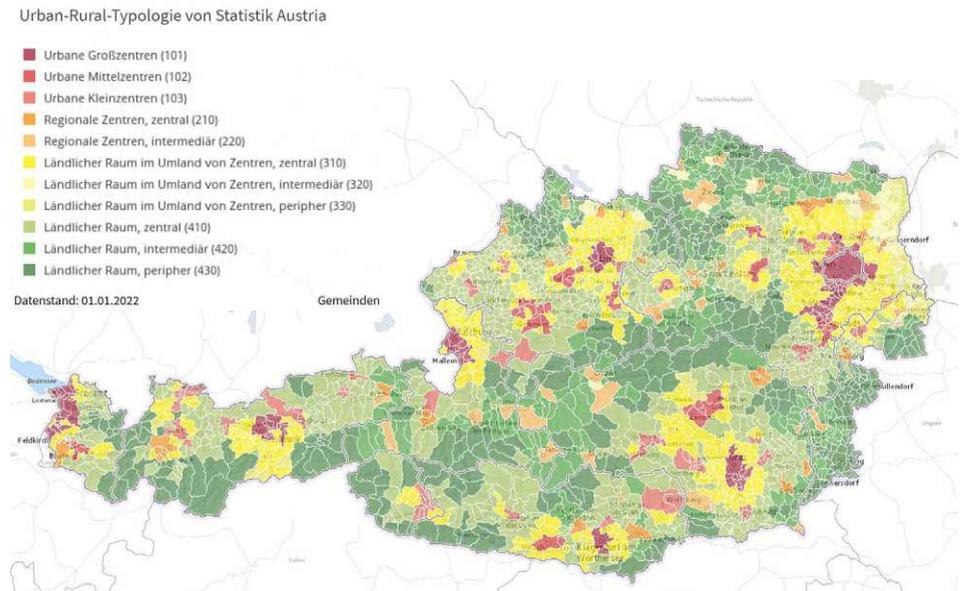


Abb.3.: Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria

Eine differenziertere Aussage über den Verlauf von ländlichen bis städtischen Gemeinden bietet seit 2013 die Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria. Die Typisierung zielt besonders darauf ab, wirtschaftliche Unterschiede (Arbeitsplätze, Infrastruktur) und Bevölkerungspotenziale zu berücksichtigen. (Saul, 2021, S. 4) Die typologische Gliederung identifiziert zunächst dicht besiedelte Gebiete mithilfe eines Rasters, wodurch urbane und regionale Zentren klassifiziert werden. Für die Einstufung von regionalen Zentren wird auch das Vorhandensein infrastruktureller Einrichtungen berücksichtigt. Im nächsten Schritt erfolgt die Kategorisierung von Gemeinden außerhalb dieser Zentren anhand von Pendler\*innenverflechtungen und deren Erreichbarkeit. Das Resultat umfasst vier Hauptklassen: Urbane Zentren (Stadtregionen), Regionale Zentren, Ländlicher Raum im Umland von Zentren (Außenzone) und Ländlicher Raum. (Geoinformation Statistik Austria, 2024) Diese Hauptklassen werden basierend auf der Einwohner\*innenzahl für Urbane Zentren in urbane Groß-, Mittel- und Kleinzentren unterteilt. Hinsichtlich der Erreichbarkeit von urbanen und regionalen Zentren wird der Ländliche Raum in zentral (Erreichbarkeit einer städtischen Kernzone < 30 Minuten), intermediär (Erreichbarkeit einer städtischen Kernzone >= 30 Minuten und Erreichbarkeit einer regionalen Kernzone < 20 Minuten) sowie peripher (Erreichbarkeit einer städtischen Kernzone >= 30 Minuten und Erreichbarkeit einer regionalen Kernzone >= 20 Minuten) unterteilt. (Saul, 2021, S. 5) Auch die Bedeutung des Tourismus wird für alle Gemeinden ausgewertet und Kommunen mit überdurchschnittlichem Tourismus werden gesondert ausgewiesen. (Geoinformation Statistik Austria, 2024)

## Zoom-in : Region entlang der Pulkau

### Stadt-Land Typologie der EU-Kommission



Abb.4.: Zoom-in : Stadt-Land Typologie der Europäischen

Laut der Stadt-Land-Typologie der EU-Kommission ist die gesamte Region entlang der Pulkau als überwiegend ländlich einzustufen.

### Grad der Urbanisierung



Abb.5.: Zoom-in : Grad der Urbanisierung

Nach der Einstufung des Grades der Urbanisierung der EU-Kommission fallen alle Gemeinden entlang der Pulkau in die Kategorie der dünn besiedelten Gebiete.

### Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria



Abb.6.: Zoom-in : Urban-Rural-Typologie von Statistik

Die Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria stuft die Gemeinde Geras am Ursprung der Pulkau als peripheren ländlichen Raum ein. Auch die Gemeinden Alberndorf, Hadres und Seefeld Kadolz fallen in diese Kategorie. Alle anderen Gemeinden, mit Ausnahme von Laa an der Thaya, werden in der Kategorie darüber, dem intermediären ländlichen Raum, verortet. Die genannte Mündungsgemeinde wird als intermediäres regionales Zentrum bewertet.

## Gewerbe im ländlichen Raum

Der gängige Mythos, dass „ländlich“ zwangsläufig „landwirtschaftlich“ bedeutet, ist objektiv betrachtet längst überholt. In den ländlich geprägten Regionen (NUTS-3) beträgt die Agrarquote 14% (Anteil der Beschäftigten in der Land- und Forstwirtschaft gemessen an der Gesamtheit der Berufstätigen) und der Anteil der Agrarwirtschaft an der regionalen Bruttowertschöpfung beläuft sich auf 3,9%. Somit hat sich in Österreich, wie auch in den meisten anderen EU-Mitgliedsstaaten, das wirtschaftliche Treiben in ländlich geprägten Gebieten mittlerweile deutlich von der Landwirtschaft entkoppelt und diversifiziert. (Weber, 2010, S. 5).

## Wirtschaftsleistung im ländlichen Raum

### Bruttoregionalprodukt

Ein wichtiger Indikator der Wirtschaftsleistung eines Landes ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und seiner regionalen Entsprechung dem Bruttoregionalprodukt (BRP). Das BRP wird aus der regionalen Bruttowertschöpfung abgeleitet, indem das nationale BIP gemäß EU-Richtlinien auf die einzelnen Regionen aufgeteilt wird. Um das BRP unterschiedlich großer Regionen miteinander zu vergleichen, wird es durch die Zahl der Einwohner\*innen (Wohnbevölkerung) geteilt. Wenn jedoch der Indikator BRP je Einwohner\*in betrachtet wird, müssen die Auswirkungen der Pendler\*innenwanderung gesondert berücksichtigt werden. Zum Beispiel trägt eine Arbeitnehmer\*in aus dem Weinviertel, die in Wien arbeitet, zur Wertschöpfung von Wien bei, wird jedoch zur niederösterreichischen Wohnbevölkerung gezählt. (ÖROK & Statistik Austria, 2023, S. 1)

Im Jahr 2022 betrug das Bruttoinlandsprodukt (BIP) Österreichs etwa 448 Milliarden Euro. Das BIP pro Einwohner\*in lag 2022 bei 49.440 Euro. Auf der Ebene der österreichischen NUTS-3-Regionen gibt es signifikante Unterschiede im Vergleich zum österreichischen Durchschnitt. Im Jahr 2020 führte die Region Salzburg und Umgebung mit einem BRP/EW von 129% des österreichischen Durchschnitts, gefolgt von Linz-Wels (127%) und Graz (117%). Die Grenzregionen zählen zu den wirtschaftsschwächsten in Österreich. Ihr BRP/EW erreicht oft kaum mehr als 70% des nationalen Durchschnitts. Einige Grenzregionen, die in direkter Beziehung zu großen Ballungszentren stehen, weisen leicht höhere Werte auf. Am unteren Ende der Auswertung liegen somit beispielsweise das Weinviertel, Mittelburgenland und Südburgenland mit Werten zwischen 58% und 63%. (ÖROK & Statistik Austria, 2023, S. 2)

### Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung je erwerbstätiger Person (BWS/Job) gibt an, wie viel in den einzelnen Regionen pro Arbeitskraft erwirtschaftet wird. Dieser Indikator berücksichtigt somit Pendler\*innenströme und bewertet die in der Region vorkommenden Arbeitsplätze in Relation zur Wirtschaftsleistung. (ÖROK & Statistik Austria, 2023, S. 2)

Im Durchschnitt von 2018 bis 2020 betrug der österreichweite Wert etwa 72.800€ BWS/Job. Die Wirtschaftsstruktur in Österreich variiert regional stark.

In städtischen Ballungsräumen liegt der Fokus auf Dienstleistungen. Während traditionelle Industriegebiete wie Oberösterreich, der Großraum Graz sowie das südliche Niederösterreich nach wie vor einen großen Anteil an Arbeitsplätzen im sekundären Sektor aufweisen. Besonders im Westen und Süden Österreichs, sowie in einigen Regionen der anderen Bundesländer, prägt der Tourismus die lokalen Strukturen und Entwicklungen. Die BWS/Job kann jedoch in solchen Regionen mit dominierendem Dienstleistungsgewerbe, welche einen hohen Einsatz von Arbeitsplätzen aufweisen, verzerrend gegenüber den Industriestandorte wirken, die im Vergleich weniger Beschäftigungen für dieselbe Wirtschaftsleistung benötigen. Die BWS nach Wirtschaftssektoren gibt vertiefende Auskunft darüber, welchen Beitrag die verschiedenen Wirtschaftsbereiche zur Gesamtwertschöpfung leisten. (ÖROK & Statistik Austria, 2023, S. 2)

Bei der Betrachtung der BWS je erwerbstätiger Person (BWS/Job) auf der Ebene der NUTS-3-Regionen zeigen sich klare regionale Unterschiede. Im Dreijahresdurchschnitt von 2018-2020 befanden sich die Regionen Bludenz-Bregenz-Wald, mit 114% des österreichischen Durchschnitts, und das Wiener Umland/Südteil, mit 113%, an der Spitze. Am unteren Ende der Skala befinden sich viele Grenzregionen. Die BWS/Job im Dreijahresdurchschnitt liegt in den NUTS-3-Regionen Südburgenland und Oststeiermark bei weniger als 80%, während die Regionen Waldviertel, Weinviertel, Oberkärnten und Mittelburgenland zwischen 80% und 85% des österreichischen Durchschnittswertes erreichen. (ÖROK & Statistik Austria, 2023, S. 3)

### Erwerbstätigkeit

Struktur und regionale Verteilung von Arbeitsplätzen haben sich gewandelt. Die Beschäftigungen in der Land- und Forstwirtschaft, sowie in strukturschwachen Industriegebieten sind zurückgegangen. Hingegen gab es in den Dienstleistungsbranchen nicht nur in städtischen, sondern zunehmend auch in ländlichen Gebieten beträchtliche Zuwächse an Arbeitsplätzen. (ÖROK & Statistik Austria, 2020, S. 1)

Insgesamt sind 4.337.894 Personen in Österreich erwerbstätig, davon 2.030.132 Frauen und 2.307.762 Männer (Stand 2020). Von diesen Erwerbstätigen arbeiteten 59,4% in Vollzeit und 28,8% in Teilzeit. Der Rest verteilt sich auf Personen, bei denen die Arbeitszeit (Vollzeit oder Teilzeit) nicht bekannt ist (Selbstständige, sowie Personen in Ausbildung, Grundwehr-, oder Zivildienst). Geschlechterbezogen zeigen sich weiterhin klare Unterschiede beim Teilzeitanteil: Über 75% der Teilzeitbeschäftigten sind Frauen. Der Anteil der Teilzeitbeschäftigten an allen Erwerbstätigen liegt mit 48% bei Frauen signifikant höher als der bei Männern (rund 12,5%). In dieser Betrachtung wird nur bezahlte Arbeit berücksichtigt. (ÖROK & Statistik Austria, 2020, S. 1) Care-Arbeit, wie Kinderbetreuung und die Pflege von Angehörigen, wird zum Großteil von Frauen im Familienverband unbezahlt geleistet.

Bei Betrachtung der Bundesländer fallen Unterschiede in den Teilzeitanteilen von Frauen auf. Wien hatte 2020 mit 42,5% den niedrigsten, während Oberösterreich mit 52,6% den höchsten Anteil aufwies. Die längeren Öffnungszeiten der Kinderbetreuungseinrichtungen in Wien könnten ein Grund für die niedri-

gere Teilzeitquote der Frauen in der Bundeshauptstadt sein. Auf Bezirksebene außerhalb von Wien haben vor allem Bezirke im südlichen Niederösterreich, Wels-Land, Eisenstadt-Umgebung und Teilen von Unterkärnten die niedrigsten Teilzeitquote bei Frauen. Hohe Anteile treten vermehrt in den meisten oberösterreichischen, einigen steirischen und tiroler Bezirken, sowie im Waldviertel auf. (ÖROK & Statistik Austria, 2020, S. 1)

### Arbeitsplatz

Die Arbeitsplatzdichte zeigt die Anzahl der Arbeitsplätze bzw. Erwerbstätigen pro 100 Einwohner einer Region. Im Jahr 2020 betrug diese österreichweit 47 AP/100EW. Wien wies dabei mit 54 den höchsten Wert auf, gefolgt von Salzburg mit 51, während das Burgenland mit 34 die niedrigste Dichte verzeichnete. Unter den Bezirken mit einer Arbeitsplatzdichte von weniger als 30 finden sich klassische Wiener Wohnbezirke wie Penzing, Ottakring und Hernals. Auch Güssing, St. Pölten (Land), Villach (Land), Hollabrunn, Mattersburg, Krems (Land), Klagenfurt (Land), Urfahr-Umgebung, Jennersdorf, Gänserndorf und Eisenstadt-Umgebung weisen alle weniger als 30 Arbeitsplätze pro 100 Einwohner auf. (ÖROK & Statistik Austria, 2020, S. 1) Die niedrige Arbeitsplatzdichte, in diesen doch oft dicht besiedelten Regionen, kann teilweise mit dem Pendelverkehr von Arbeitnehmer\*innen in benachbarte größere Ballungsräume erklärt werden.

### Aufteilung in Sektoren

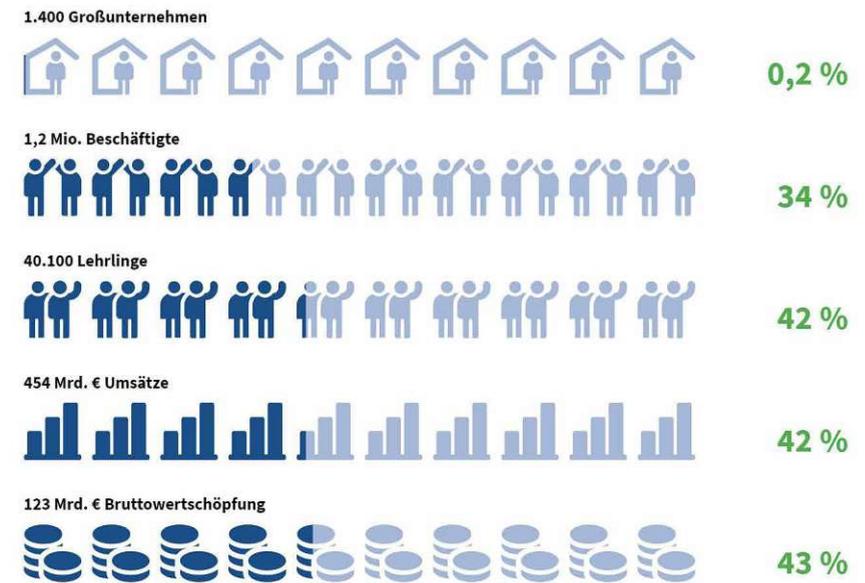
In den letzten Jahrzehnten hat sich in Österreich eine Verlagerung von Arbeitsplätzen vom primären Sektor in den tertiären Wirtschaftssektor vollzogen. Diese Entwicklung ist auch in anderen westlichen Volkswirtschaften charakteristisch. Trotzdem gibt es regionale Unterschiede bei der Verteilung der Arbeitsplätze auf die Sektoren Land- und Forstwirtschaft (primärer Sektor), Industrie und verarbeitendes Gewerbe (sekundärer Sektor), sowie Dienstleistungen (tertiärer Sektor). Im Jahr 2020 entfielen in Österreich 2,4% der Arbeitsplätze auf die Land- und Forstwirtschaft, während 23,4% im sekundären Sektor und 74,1% im Dienstleistungssektor tätig waren. In städtischen Ballungsräumen überwiegt der Dienstleistungsbereich, während hohe Anteile an Arbeitsplätzen im sekundären Sektor immer noch in traditionellen Industriegebieten wie Oberösterreich, der Obersteiermark, dem Großraum Graz (außer Stadt Graz), dem südlichen Niederösterreich und Vorarlberg zu finden sind. Die höchsten Anteile an Arbeitsplätzen in der Land- und Forstwirtschaft mit über 10% weisen ländlich dominierte Bezirke wie Hollabrunn, Murau, Zwettl und Krems an der Donau auf. (ÖROK & Statistik Austria, 2020, S. 2)

## Akteur\*innen der Unternehmenslandschaft

Eine grobe Unterteilung der Unternehmenslandschaft in Österreich kann durch eine Differenzierung nach deren Größe erfolgen. Somit folgt die Einteilung in kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) und Großunternehmen. Wobei kleinere und mittlere Unternehmen noch in weitere Untergruppen aufgeteilt werden können. (Wirtschaftskammer Österreich, 2023a)

### Großunternehmen

Als Großunternehmen werden Betriebe ab 250 Mitarbeiter\*innen mit einem Umsatz von mehr als 250 Millionen Euro bezeichnet. In der Gewerblandschaft Österreichs machen dies jedoch nur 0,2% aller Unternehmen aus. Dafür stellen diese Großbetriebe aber rund ein Drittel aller Arbeitsplätze und sind für ein Drittel der nationalen Bruttowertschöpfung verantwortlich. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022) Zu den größten Konzernen Österreichs zählen beispielsweise voestalpine, OMV, Strabag, REWE und Spar. (Lampl, 2023)



Quelle: Abschätzung der KMU Forschung Austria (für Details siehe methodische Erläuterungen im Berichtsdocument)  
(Stand: November 2023)

Anteil an der marktorientierten Wirtschaft in Prozent

Abb.7.: Grafik Großunternehmen

## Klein und mittlere Unternehmen (KMU)

Klein- und mittelständische Unternehmen charakterisieren eine Größe mit bis zu 249 Mitarbeiter\*innen und einen maximalen Umsatz von 50 Millionen Euro. (Wirtschaftskammer Österreich, 2023a) Laut Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft verzeichneten Klein- und Mittelunternehmen im Jahr 2022 einen Anteil von 99,8% aller Unternehmen der marktorientierten Wirtschaft. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2023)

Innerhalb der marktorientierten Wirtschaft sind die bedeutendsten Branchen der KMUs der Handel mit einem Anteil von 23%, freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen mit 21%, die Bauwirtschaft mit 11%, die Herstellung von Waren mit 7%, sowie die Hotellerie und Gastronomie mit 3%. Rund Dreiviertel aller kleinen und mittleren Unternehmen sind in einer dieser fünf Sektoren tätig. (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, 2021, S. 23)



Abb.8.: Grafik KMU

Im EU-Vergleich zeigt sich, dass Österreich einen durchschnittlichen Anteil an KMUs aufweist. Im Jahr 2019 zählen 99,7% aller Unternehmen in Österreich als KMUs. Der EU-Durchschnitt liegt hier bei 99,8%. Auch die Anteile an Beschäftigten in KMUs mit rund 64% im Jahr 2019 liegen im EU-Durchschnitt. (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, 2021, S. 23)

Eine weitere Unterteilung der KMUs kann in mittlere Unternehmen, Kleinunternehmen, Kleinstunternehmen und Ein-Personen-Unternehmen (EPUs) erfolgen.

## Mittlere Unternehmen

Mit einer Größe von 50 bis 249 Mitarbeitenden und einem maximalen Umsatz von 50 Millionen Euro werden mittlere Unternehmen charakterisiert. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022)

## Kleinunternehmen

Kleinunternehmen charakterisieren sich durch eine Anzahl von maximal 49 Beschäftigten und einem maximalen Umsatz von 10 Millionen Euro. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022)

## Kleinstunternehmen

Österreichs Unternehmenslandschaft ist stark von Kleinstunternehmen geprägt. 92% aller ansässigen Betriebe fallen in diese Größenkategorie und beschäftigen daher bis zu neun Mitarbeitende, wobei sie maximal zwei Millionen Euro Umsatz erwirtschaften. Es zeigt sich jedoch auch, dass nur die Hälfte aller Kleinstunternehmen überhaupt Angestellte beschäftigen. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2023)

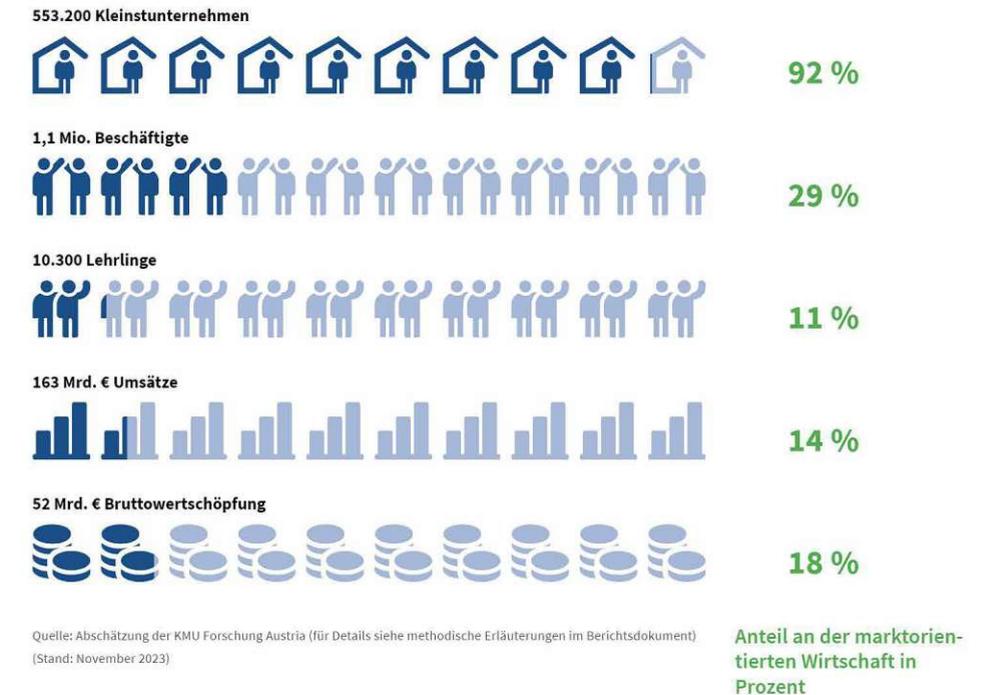


Abb.9.: Grafik Kleinstunternehmen

## Ein-Personen-Unternehmen

Ein-Personen-Unternehmen (EPU) sind definiert als Unternehmen, die ohne dauerhaft beschäftigte Mitarbeiter\*innen wirtschaften. Im Jahr 2022 belief sich die Anzahl der EPU auf rund 337.600. Dies entspricht einem Anteil von etwa 56% der gesamten österreichischen Gewerbelandschaft. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2023) In den vergangenen Jahren verzeichneten die EPU ein deutliches Wachstum von 34% im Vergleich zu einem Anstieg von 16% bei KMUs im gleichen Zeitraum (2011-2021). Dieses Wachstum lässt sich durch einen Strukturwandel erklären. Die Erwerbsarbeit entwickelt sich vermehrt zu persönlichen, wirtschaftlichen und wissensintensiven Dienstleistungen, bei denen auch schon ein Ein-Personen-Unternehmen ökonomisch rentabel ist. Die wichtigsten Wirtschaftsbranchen für EPU sind freiberufliche, technische und wissenschaftliche Dienstleistungen, in denen etwa ein Viertel aller EPU tätig sind, gefolgt vom Handel und den Branchen Information und Kommunikation. (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, 2021, S. 37)

Besonders der ländliche Raum dient als Handlungsfeld für Ein-Personen-Unternehmen. Etwa 60% aller EPU sind in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner\*innen ansässig. Die wichtigsten Branchen für EPU liegen in den Bereichen Landwirtschaft, Gewerbe und Handwerk, Handel sowie Information und Consulting. (Schartmüller, 2020, S. 126)



Quelle: Abschätzung der KMU Forschung Austria (für Details siehe methodische Erläuterungen im Berichtsdocument)  
(Stand: November 2023)

Anteil an der marktorientierten Wirtschaft in Prozent

Abb.10.: Grafik EPU

## Neue Entwürfe der Erwerbsarbeit

Die Begriffe New Work und New Entrepreneurship bezeichnen innovative Arbeitsmethoden in Zeiten der Digitalisierung und Globalisierung. Eine aufstrebende Generation von Arbeitskräften entscheidet sich zunehmend für ihre Tätigkeiten und Positionen basierend auf ihrer Sinnstiftung. Neue Unternehmensformen praktizieren diese zeitgemäßen Arbeitsmethoden bereits seit einiger Zeit und gewinnen gegenwärtig weiter an Relevanz. Räumliche und zeitliche Flexibilisierung, dynamische und projektbasierte Organisation, sowie die Auflösung von Hierarchien und die Anwendung partizipativer Entscheidungsfindung charakterisieren diese Arbeitswelten. Dazu zählen Crowdworker, Kreativwirtschaftsunternehmen, hybride Unternehmen, Social Entrepreneurs und Start-ups. Aber auch Silverpreneure und die Gruppe der Neuen Selbstständigen diversifizieren zunehmend die gegenwärtige Unternehmenslandschaft. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 43)

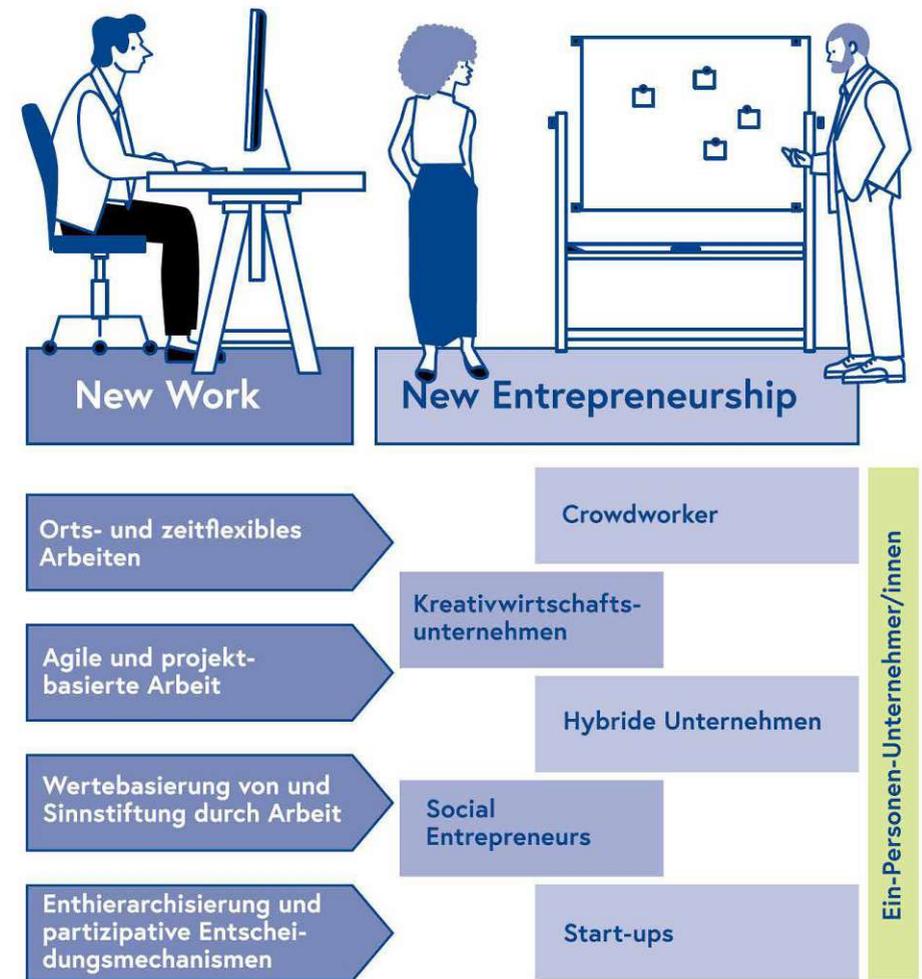


Abb.11.: Grafik New Work

## Crowdworker

Laut der Definition von Eurofound ist Crowd Employment eine Beschäftigungsform, bei der Online-Plattformen zur Vernetzung von Auftraggeber\*innen und Dienstleister\*innen verwendet werden. Für jedes Projekt wird ein temporäres Team von externen Personen mit den erforderlichen Kompetenzen zusammengestellt. Die Begriffe Crowd Employment, Crowdsourcing und Plattformarbeit werden synonym für Crowdfunding verwendet. Crowdfunding bzw. Plattformarbeit steht aufgrund der oft schlechten Bezahlung regelmäßig in der Kritik. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 60+61)

## Kreativwirtschaftsunternehmen

Kreativwirtschaftsunternehmen verkörpern zahlreiche Merkmale der New Work Bewegung. Die Kreativwirtschaft umfasst verschiedene Professionen wie Architektur, Medienwirtschaft, Buch- und Verlagswesen, Design, Softwareentwicklung, sowie Werbung und darstellende Kunst. Die Arbeitsweise in der Kreativwirtschaft wird häufig als wegweisend für zukünftige Arbeitsmarktrends betrachtet, da sie als flexibel, projektorientiert und mobil beschrieben werden kann. Geprägt von jungen Menschen ist auch ein beträchtlicher Anteil der Kreativszene als Ein-Personen-Unternehmen tätig. Die Arbeit der Kreativschaffenden ist vermehrt komplex und schwer standardisierbar, wodurch sie häufig nicht in traditionellen Nine-to-Five-Jobs stattfindet. Charakteristisch für die Kreativbranche sind Teilzeit- und temporäre Beschäftigungsverhältnisse, sowie hybride Selbstständigkeit. In der Kreativwirtschaft sind auch Trends wie Homeoffice, Crowdfunding und Coworking etabliert. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 52+53)

## Hybride Unternehmen

Als hybride Unternehmer\*innen werden Personen bezeichnet, die gleichzeitig selbstständiger und unselbstständiger Erwerbstätigkeit nachgehen. 78% dieser üben ihre selbstständige Unternehmenstätigkeit lediglich als Zuverdienst zu einer Erwerbsarbeit im Anstellungsverhältnis aus. Die Anzahl der hybriden Unternehmer\*innen ist im Zeitraum von 2011 bis 2021 um 21% gestiegen, während sich die Gesamtzahl der Selbstständigen im gleichen Zeitraum nur um 4% erhöht hat. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 57)

## Social Entrepreneurs

Diese Unternehmensform verknüpft gewinnorientiertes Wirtschaften mit gemeinwohlorientierten Werten. Die Europäische Kommission definierte im Zuge des European Social Enterprise Monitors die Begriffe für Sozialunternehmen (engl. Social Enterprises). Diese besagen, dass soziales und gesellschaftliches Engagement vor die Gewinnmaximierung des Unternehmens zu stellen ist. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 47+48) Österreichs Sozialunternehmertum konzentriert sich vorrangig auf den Bereich Gesundheit und Soziales (42%), gefolgt vom Bildungssektor (17%), sowie den Bereichen Information und Kommunikation (12%). Auch gilt der Bereich Climate Tech als die am stärksten wachsende Branche im Bereich der Sozialunternehmen. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 47+48)

## Start-ups

Laut einer Definition des Austrian Start-up Monitors werden Start-ups als Unternehmen kategorisiert, die jünger als zehn Jahre alt sind und innovative Produkte, Dienstleistungen, Technologien oder Geschäftsmodelle entwickeln, während sie ein deutliches Mitarbeiter\*innen- und Umsatzwachstum anstreben. Start-ups werden aufgrund ihrer Struktur als kleine, flexible und innovative Unternehmen betrachtet, die insbesondere in Bezug auf Sinnstiftung und partizipative Organisationsstrukturen häufig Vorreiter für New Work Modelle sind. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 50+51)

## Silverpreneure

Die immer weiter alternde Gesellschaft hat zu einem Anstieg der unternehmerischen Tätigkeit im fortgeschrittenen Alter geführt. Mit den sogenannten Silverpreneuren engagiert sich eine wachsende Zahl von Personen auch nach Erreichen des pensionsfähigen Alters unternehmerisch. Laut Daten aus dem Jahr 2020 waren etwa 30.700 Selbstständige über 65 Jahre alt. Das entspricht etwa 8% der Gesamtheit. Silverpreneure sind insbesondere in den Bereichen der technischen Dienstleistungen (21%), des Gesundheits- und Sozialwesens (14%), sowie des Handels (12%) aktiv. Dabei ist auch die Anzahl der Unternehmer\*innen im höheren Alter zwischen den Jahren 2010 und 2020 um etwa 13% gestiegen. (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, 2021, S. 40)

## Neue Selbstständige

Der Begriff „Neue Selbstständige“ stammt aus dem Sozialversicherungsrecht und bezeichnet Unternehmer\*innen, die Tätigkeiten ausüben, für die keine Gewerbeberechtigung erforderlich ist. Beispiele hierfür sind Vortragende, Künstler\*innen, Sachverständige, Journalist\*innen, Selbstständige in Gesundheitsberufen, freie Dienstnehmer\*innen sowie Arbeitnehmer\*innen mit Werkverträgen, die nicht der Wirtschaftskammer angehören. Neue Selbstständige sind dabei persönlich und wirtschaftlich unabhängig von ihren Auftraggeber\*innen. Auch sind sie nicht weisungsgebunden, können Tätigkeiten an Dritte weitergeben und verfügen über eigene unternehmerische Strukturen, wie Büroräumlichkeiten und Betriebsmittel. (Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz et al., 2024), (Wirtschaftskammer Österreich, 2023c)

# Interview LEADER

mit der LEADER Region Weinviertel-Manhartsberg

Geschäftsführerin Renate Mihle vom 25.01.2024, 9:00 via Zoom

schriftliche Freigabe erhalten am 05.03.2024, 14:43

**Roman Strohschneider:** Ich würde gerne mit der Einführungsfrage starten. Was ist die Leader Region Weinviertel Manhartsberg und welche Ziele verfolgen Sie?

**Renate Mihle:** Leader ist ein Programm der Europäischen Union zur Stärkung des ländlichen Raumes. Es ist eine Abkürzung aus dem Französischen und bedeutet grob übersetzt die Entwicklung des ländlichen Raumes, die von der Basis betrieben wird, also ein Bottom-Up-Prinzip. Das heißt, dass die Leute selbst vor Ort ihre Region entwickeln, ihre Ideen einbringen, Projekte in die Hand nehmen und auch umsetzen. Hier soll eben die Leader Region unterstützen. Das nächste ist, dass es in der Region ein lokales Büro gibt, welches den Menschen hier vor Ort hilft, Projekte zu initiieren, zu gestalten, zu planen, einzureichen und eben auch die Abwicklung der Förderung möglichst leicht hinzubekommen. Das Ziel, das wir uns selbst setzen ist die Lebensqualität im westlichen Weinviertel hochzuhalten, laufend weiter zu verbessern und die Leute in der Region zu halten. Das betrifft gerade den nördlichen Teil der Region. Das ist doch schon ein Grenzgebiet zum tschechischen Raum und alle Gemeinden, die abseits öffentlicher Verkehrswege liegen, sind stark belastet von Abwanderung. Allen Gemeinden, die an Verkehrswegen liegen, geht es da besser. Unser südlicher Bereich der Region wie Hollabrunn, also der städtischere Bereich, liegt schon sehr im Einzugsgebiet von Wien und hat damit andere Entwicklungen und es einfacher als der nördliche Teil. Wir setzen sehr stark auf Nachhaltigkeit und auf den Klimawandel. Auch der Green Deal, den wir hier umsetzen möchten. Und das Thema Digitalisierung muss viel mehr noch in den Fokus kommen und genutzt werden. Und ja, Bildung allgemein, das ist so ein bisschen Querschnittsthema bei uns. Wir möchten sehr stark auch auf die Jugend schauen. Jetzt erst wieder in der letzten Sitzung, wurden zwei Jugendprojekte eingereicht und auch positiv genehmigt. Also, es kommt in die Köpfe rein, auch in die der Politiker und Bürgermeister, dass die Jugend doch wichtig ist für die Region und sie hier bleiben soll oder wir sie wieder zurückgewinnen sollten, wenn sie nach Wien gehen. Die Jugend ist einfach wichtig für die Entwicklung unserer Region.

**Strohschneider:** Ja, super, das war schon sehr aufschlussreich. Der zweite große Punkt ist dann die Wirtschaft. Wie bewerten Sie die aktuelle Unternehmenslandschaft in der Region Weinviertel Manhartsberg, insbesondere im Hinblick auf die Orte entlang der Pulkau?

**Mihle:** Sehr klein strukturiert wie unsere Landschaft. Viele EPU's und kleine Unternehmen, das ist ganz klassisch. Ein bisschen eine stärker ausgeprägte Unternehmenslandschaft liegt im südlichen Bereich. Gerade so Hollabrunn, Göllersdorf und Sitzendorf. So stark industrialisiert sind wir gar nicht, also überhaupt nicht. Wenn, dann ist jetzt die Chance, dass eher so Dienstleistungsbetriebe im digitalen Bereich Aufschwung bekommen. Im Pulkautal selbst ist es, glaube ich, schwächer. Pulkau selbst, also die Stadt, Haugsdorf und vielleicht auch noch Hadres haben schon einiges an Betrieben. Die Herausforderungen sind natürlich

schon sehr groß für die Betriebe, sich da was aufzubauen. Auch der Markt vor Ort ist ja nicht wirklich großartig vorhanden, wenn dann ist eben die Chance hier digital mehr zu schaffen in der heutigen Zeit.

**Strohschneider:** Ich bitte um eine grobe Einschätzung wie die Wirtschaftssektoren in der Region ausgeprägt sind. Die meisten Selbstständigen befinden sich in der Land- und Forstwirtschaft, die Beschäftigten eher im Dienstleistungsbereich. Und wie Sie bereits angesprochen haben gibt es fast keine Betriebe in der verarbeiteten Industrie. Wird die Entwicklung dann vor allem durch Dienstleistungsbetriebe vorangetrieben oder vielleicht dann auch durch die Digitalwirtschaft oder doch dem Ausbau der Wertschöpfung in der Landwirtschaft?

**Mihle:** Aus der Vergangenheit, glaube ich, kann ich sagen, die Weiterentwicklung entlang der Wertschöpfungskette in der Landwirtschaft war immer schon wichtig, das zu forcieren. Aber es ist schwierig. Also, ich weiß es nicht, was die Betriebe hindert, da mehr in diese Richtung zu investieren. Ich habe wenig gemerkt, dass sich da etwas tut. Ich glaube dann eher im Dienstleistungsbereich an Weiterentwicklung.

**Strohschneider:** Welche Herausforderungen sehen Sie für Kleinunternehmen und EPU's in der Region? Hinsichtlich der Gründung und deren Wirtschaftlichkeit danach?

**Mihle:** Ja, die Herausforderung ist sicher, sich am Leben zu halten. Andererseits gibt es auch ganz tolle, interessante, innovative Unternehmen, die es doch, glaube ich, schaffen. Hier ist es ganz gut eine Nische oder einen Markt zu finden. Da ist halt oft das Durchhaltevermögen gerade für die Unternehmen nicht so leicht, vor allem auch in finanzieller Hinsicht.

**Strohschneider:** Arbeitsplätze in IKT- und High-Tech-Sektoren bekommen immer höhere Relevanz. Welche Position könnte der ländliche Raum als Standort sein, aber auch hinsichtlich einer hybriden Arbeitswelt bekommen?

**Mihle:** Also ich sehe gute Chancen, für hybride Arbeitswelten im ländlichen Raum. Wenn die Voraussetzung, also die Infrastruktur wie Glasfaser und Netzkapazität ausreichend vorhanden sind, dann glaube ich, dass man durchaus gute Entwicklungen sehen wird. Gerade speziell in Pulkau weiß ich zum Beispiel, dass es hier einen Coworking Space gibt und der hält sich eh schon einige Jahre. So kann man eben digitale Arbeitsplätze hier in der Region auch sichern. Aber das entwickelt sich auch mal erst schön sanft und langsam.

**Strohschneider:** Welche Strategien werden verfolgt, um die Nahversorgung in kleineren Orten und Siedlungen zu sichern und welche Bestrebungen gibt es dazu?

**Mihle:** Wir unterstützen natürlich die Nahversorgung. Wir haben bis jetzt einen Nahversorger in Röschitz unterstützt. Da war die Situation, dass der Supermarkt vor Ort zusperren sollte, also der Vorgänger quasi. Dann wäre in der ganzen Umgebung kein Nahversorger und in zirka 25 Kilometer weiter erst der nächste.

Unter diesen Umständen haben wir eben die Möglichkeit gehabt, dass wir hier Förderungen ermöglichen können, wobei wir dann vor allem die Einrichtung unterstützen haben und nicht den Bau oder den Umbau, das wäre zu viel. Einrichtungsmäßig haben wir schon einige solcher Sachen unterstützt, gerade auch in der Nahversorgung. Sie haben es dann in der nächsten Frage erwähnt. Es sind gerade auch diese Selbstbedienungsautomaten oder Minikreisler auf jeden Fall ein wichtiges Thema. 2019 hatte das schon begonnen oder vorher, dass hier einige Automaten unterstützt wurden. Es gab auch schon Anfragen, dass man speziell in neuen Siedlungen solche Selbstbedienungs-Greißler fördern sollte. Bis jetzt ist das dann aber aufgrund mangelnden Interesses der Betreiber gescheitert. Wenn wer so etwas betreibt, dann sind das meistens Personen, die aus der Landwirtschaft kommen, die aber dann auch das Gewerbe dazu brauchen. Das ist dann oft zuviel bürokratischer Aufwand. Wir haben auch schon Gespräche gehabt mit Lebensmittel Nahversorgern wie zum Beispiel im Schmidatal, in Sitzendorf. Der hat überhaupt kein Interesse gehabt. Das war so ein kleiner Spar, Nah und Frisch oder so ein Laden und er hat überhaupt kein Interesse gehabt, dass der jetzt noch irgendwo einen Container beliefert mit seinen Produkten. Das sind Wege, das ist Personalzeit, das ist nicht der Umsatz. Also leider ist es wieder im Sand verlaufen, weil es sich nicht rechnet.

**Strohschneider:** In der nächsten Frage geht es um die Entwicklung des sanften Tourismus. Gibt es konkrete Pilotprojekte oder Initiativen zur Schaffung touristischer Angebote in der Region im Zusammenhang mit der Aktivierung von Leerstand?

**Mihle:** Das Beispiel Albergo Diffuso haben wir in der Strategie stehen. Das finde ich eine tolle Sache. Und es gab auch speziell in Retzbach die Idee, dass es dort auch passende leerstehende Gebäude gibt. Da war die Überlegung, ob man dort mal ausprobiert, einen Impuls setzt, diese leerstehenden Gebäude halbwegs renovieren lässt und dann mit einer zentraleren Organisation betreibt. Aber da sind wir ganz am Anfang, bis jetzt gab es keine Umsetzung im Sinne von Leerstandsaktivierung. Ein Beispiel für außergewöhnliches Nächtigen haben wir damit geschaffen, dass es jetzt doch möglich ist, in manchen Kellergassen zu urlauben. Wir haben derzeit noch die Gesetzeslage in Niederösterreich die prinzipiell keine Nächtigung in den Kellergassen erlaubt. Die Kellergasse ist ja meistens Grünland, es darf ja nicht mal der Landwirt selbst in seinem Keller schlafen. Es gibt jetzt eine Widmung für Bauland Sondergebiete die touristisches Nächtigen hier ermöglicht. Was wir momentan auch gerade aktuell laufen haben, sind Angebote und auch Förderungen für Gemeinden, dass sie Bebauungspläne für Kellergassen machen lassen. Dass die Gemeinden selbst einmal eine Diskussion anstößt, wie die Keller nachgenutzt werden sollten. So sollen es die Gemeinden mehr in der Hand haben, dem Wildverbau und der Verschandelung der Kellergassen Einhalt zu gebieten.

**Strohschneider:** Wie wird das Leerstandsmanagement in der Region Weinviertel Manhartsberg gefördert? Welche Erfahrungen gibt es bereits mit Erfassung und Verwertung von Leerständen, untergenutzten Gebäuden und Brachflächen?

**Mihle:** Wir haben selbst schon mal die Bürgermeister zusammengeholt zum Thema Leerstand und mit ihnen diskutiert, wie sie denn die Situation sehen. Das Ergebnis war, dass die Gemeinden die Rückmeldung geben, dass sie schon sehr viel getan haben, um Leerstand zu vermeiden. Viele sind eh recht aktiv und versuchen da ständig zu hören, wo passiert Leerstand, wo könnte einer kommen? Die große Ernüchterung war die pauschale Antwort, dass es Leerstände gibt die einfach unerreichbar sind, weil sie im Privatbesitz sind und weil es die nicht interessiert. Die glauben noch immer, das Gebäude, wenn sie leer stehen, eh nicht verfallen oder Kosten aufwerfen und spekulieren sogar manchmal, dass es mit der Zeit noch mehr wert wird. Und das Ergebnis hat ein bisschen die Frage hervorgebracht, ob es doch Sinn macht, für fünf, sechs Gemeinden gemeinsam einen Ortskümmerer zu finden. Um so mit einem Pilotprojekt, die Gemeinden bei den Fragen: Wo ist der Leerstand? Was braucht es hier? Braucht es den Architekten, braucht einen Juristen, braucht es die Bank? besser zu unterstützen.

**Strohschneider:** Welche Herausforderungen und Chancen sehen Sie also speziell für die Orte entlang der Pulkau, um zukunftsorientierte Lebens- und Arbeitsumfelder zu gestalten?

**Mihle:** Die Chance ist sicher, wie wir schon gesagt haben, dass es entlang der Pulkau ein bisschen abgeschiedener ist. Gerade die Orte, die nicht direkt am öffentlichen Verkehrs liegen. Die Herausforderung hier ist sicher die Mobilität, gerade die Busse. Die Schulbusse gehen gut, aber alles andere nicht. Das ist halt schwierig. Wie schon gesagt, die digitale Technologie ist, glaube ich, eine gute Chance um sich ein Arbeitsumfeld in einem Ort entlang der Pulkau einzurichten und zu gestalten. Gut finde ich auch, dass es Initiativen gibt, wie das Coworking Space in Pulkau. Das ist sicher eine gute Chance, sowohl Firmen in die Region zu holen, als auch die Leute Vorort beim Homeoffice zu unterstützen. Denn wie wir in der Coronazeit gesehen haben, hat das von Zuhause arbeiten auch seine Nachteile und für manche ist es gar nicht möglich. Zum Beispiel hier am Standort in Hollabrunn, wo wir unser Leader Büro haben werden auch Büros vermietet an, sage ich mal, Unternehmer und Unternehmerinnen. Aber im ganzen Raum Hollabrunn wird eigentlich kein Coworking angeboten und ich glaube, das wäre super. Wenn es mal wer einrichtet und betreiben würde, glaube ich schon, dass wir da gute Chancen hätten. Also irgendwo, wo ich die Möglichkeit zu einer Zugverbindung habe, alles andere ist halt schwieriger.

**Strohschneider:** Vielen Lieben Dank, für Ihre Zeit und das aufschlussreiche Interview.

# Leerstand

Der Begriff Leerstand ist mit viel Emotion aufgeladen und oft wird ihm eine negative Bedeutung zugesprochen. Betroffene möchten diesen nicht als solchen anerkennen oder es gilt als Tabu, darüber zu sprechen. (Czaja & Feller, 2022, S. 134) Denn Leerstand hat viele Facetten und betrifft nicht nur verlassene Gebäude-ruinen. Umgangssprachlich werden mit dem Begriff bebaute Flächen beschrieben, welche ihre Nutzung verloren haben. Aber auch gering oder nur teilweise genutzte Gebäude sind vom Leerstand betroffen. Flächen, die nicht entsprechend ihrer Potenziale genutzt werden, fallen unter die Begrifflichkeit Leerstand. (Stumfol et al., 2023, S. 3) So kann beispielsweise ein zentral gelegenes Geschäftslokal in der Erdgeschosszone des Ortskerns, welches als private Lagerfläche verwendet wird, als unterbenutzt bezeichnet werden und fällt somit in die breitere Begriffsdefinition des Leerstands. Auch unbebaute Flächen mit entsprechender Baulandwidmung, sogenannte Brachflächen, werden unter dem Überbegriff verstanden. Leerstände sind also Räume mit mehr oder weniger versteckten Potenzialen, welche darauf warten, mehr, besser oder wieder genutzt zu werden. (Stumfol et al., 2023, S. 3)

Die Datenlage zur Beurteilung von Leerständen ist besonders im ländlichen Raum dürftig. (Schmied, 2007, S. 3) Methoden, wie die manuelle Erfassung vor Ort sind sehr aufwendig und bedürfen ständiger Aktualisierung. Auszüge aus dem Melderegister oder Auswertungen von Wasser- oder Stromverbrauch unterliegen strengen Datenschutzrichtlinien und geben oft wenig Aufschluss über die tatsächliche Nutzung. Für den Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote von zwei bis zu 3% als üblich und sogar als notwendig, um die Balance zwischen Angebot und Nachfrage aufrechtzuerhalten. (ebd, S. 2)

## Wie entsteht Leerstand?

Leerstand kann durch indirekte, sogenannte mittelbare Ursachen oder direkte Auslöser, auch unmittelbare Leerstandsursachen genannt, entstehen. Dabei spielen meist mehrere Faktoren zusammen, das Geflecht an Ursachen kann sich gegenseitig verstärken und beschleunigt somit den Prozess der Verödung eines Ortes. (Schmied, 2007, S. 10-13)

### Mittelbare Leerstandsauslöser

Als solche können unter anderem die in der Einleitung beschriebenen fünf treibenden Faktoren des Wandels im ländlichen Raum herangezogen werden.

### Unmittelbare Leerstandsauslöser

Wachsende Betriebe sehen in den von den Vorgänger\*innen übernommenen Geschäfts- und Produktionsräumlichkeiten im Ortskern oft ihre räumlichen Bedürfnisse nicht mehr befriedigt. Beantwortet wurden diese Bedürfnisse von der lokalen Politik zumeist mit der Aufschließung neuer Industriezonen am Ortsrand. Die dort entstandenen Gewerbeparks und Einkaufszentren verursachen jedoch sogenannte selbstgemachte Leerstände. (Stumfol et al., 2023, S. 87) Die ortsansässigen Betriebe, welche in die neuen Industriezonen übersiedeln, verursachen Geschäfts- und Produktionsleerstände im Ortskern, die zumeist nicht mitgedacht und folglich nicht entsprechend nachgenutzt werden und zu Leerstand führen.



Abb.12.: Fotoserie Schaufenster Haugsdorf



Abb.13.: Fotoserie Schaufenster Haugsdorf

### Verstrickung von Ursachen

Schuhe, Werkzeuge, Mehl und Brot werden heute überwiegend industriell hergestellt. Handwerksunternehmen, welche direkt in der Produktion tätig waren, wurden in den letzten Jahrzehnten, vielleicht sogar Jahrhunderten, nach und nach durch die industrielle Herstellung einiger weniger Massenproduzent\*innen vom Markt verdrängt. (König, 2023) Sofern sie sich nicht durch Spezialisierung einen Nischenmarkt aufgebaut haben, wurden diese Betriebe meist unrentabel und im Zuge einer Pensionierung oder ähnlichem aufgelassen. Die ehemaligen Werkstätten und Verkaufslöke sind häufig mit dem privaten Wohnhaus verbunden und wurden entweder für Wohn- oder Freizeitzwecke adaptiert, abgetragen oder stehen leer.

Schwierige Umstände bei der Erbschaft von Immobilien sind durchaus auch Leerstandsverursacher. Der gemeinsame Besitz durch mehrere Erb\*innen birgt Konfliktpotenzial. Werden sich die Eigentümer\*innen nicht über eine mögliche Nachnutzung oder Veräußerung einig, führt dies zu mittel- bis langfristigem Leerstand. (Steiner, 2022, S. 23)

Die Unterbenützung, als Teil der Thematik, ist oft ein schleichender Prozess. Im Bereich des Wohnens werden beispielsweise die Kinder erwachsen und ziehen aus. Im hohen Alter stirbt die Ehegatt\*in und die betroffene Person sitzen plötzlich alleine in einem viel zu großen Haus.

Mangelhafte Instandhaltung und fehlende Investitionen in die Ausstattung oder für die energetische Aufwertung der Bausubstanz, wie beispielsweise Erneuerung der Haustechnik oder Tausch der Fenster, werden als Sanierungsstau bezeichnet. (Aebi, 2011) Solche versäumten Adaptierungen am Gebäude können die Suche nach passenden Mieter\*innen erschweren. Diese haben im Rahmen eines klassischen Mietvertrags oft keine rechtlichen Mittel oder gar kein Interesse, große Sanierungsmaßnahmen am Mietobjekt durchzuführen. Haben sich nun mehrere notwendige Sanierungsmaßnahmen angestaut, ist die aktuelle Besitzer\*innengeneration mit den anstehenden Investitionen überfordert und finden sich keine kompromissbereiten Nutzer\*innen, führt ein solches Geflecht an Umständen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Leerstand. (Franzen, 2007, S. 114)

## Leerstand kostet

Stumfol beschreibt, dass leerstehende Gebäude nicht nur den Eigentümer\*innen selbst Kosten verursachen, sondern auch der Allgemeinheit auf Ebene der Gemeindeverwaltung teuer zu stehen kommen. (Stumfol et al., 2023, S. 31)

### Wertverlust

Immobilien gelten für Besitzer\*innen oft als Anlage mit einer doppelten Dividende. Sie ermöglichen sowohl Wertsicherung und -steigerung, als auch einen Mietertrag. Jedoch wird bei Leerstand auf die Hälfte dieser potenziellen Rendite verzichtet, während laufende Kosten wie Betriebskosten, Steuern und Abgaben weiterhin anfallen. Ein weiterer ausschlaggebender Effekt des Leerstands ist der beschleunigte Wertverlust von leerstehenden Gebäuden. Ohne eine aktive Nutzung und regelmäßige Instandhaltung nimmt der Marktwert einer Immobilie ab. Schon ein Leerstand während einer Heizsaison kann massive Feuchtigkeitsschäden verursachen, welche langfristig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bausubstanz führen können. Darüber hinaus verursachen, gemäß der von den Soziologen James Q. Wilson und George L. Kelling aufgestellten Broken-Windows-Theorie, leerstehende und sichtlich verwaiste Gebäude vermehrt Vandalismus und Kriminalität in der direkten Nachbarschaft. (Stumfol et al., 2023, S. 31)

### Identitätsverlust

Der Verlust von Arbeitsstätten, Freizeitaktivitäten und Angeboten des täglichen Bedarfs führt zu einer Entfremdung der Bewohner\*innen mit ihrem Wohnort. Jedes solcher Defizite in der eigenen Gemeinde muss im nächst größeren Ballungsraum ausgeglichen werden. Durch diesen notwendig gewordenen Pendelverkehr werden auch viele andere Aktivitäten außerhalb des Wohnortes erledigt oder sogar auf Onlineangebote, wie Lieferdienste, zurückgegriffen. Ländliche Gemeinden verlieren nicht nur Einnahmen durch Kommunalsteuern aufgrund fehlender Gewerbebetriebe, sondern erleben dadurch auch den Verlust sozialer Treffpunkte im Ortskern. (Michalski et al., 2016, S. 68)

### Mehrkosten

Bei einem Anstieg der Leerstände wird die vorhandene Infrastruktur immer ineffizient genutzt und die anteiligen Kosten pro Haushalt für die Gemeinden steigen. Brachflächen und leerstehende Gebäude im Ortszentrum tragen zum Randwachstum bei, (Stumfol et al., 2023, S. 31) und befeuern somit den sogenannten Donut-Effekt. (Czaja & Feller, 2022, S. 38) Weiters werden die Aufschließung und der Bau neuer Siedlungen am Ortsrand oft durch öffentliche Fördergelder unterstützt und verursachen darüber hinaus Kosten für die Neuerrichtung technischer Infrastruktur (Straßenbau, Wasserversorgung, Müllentsorgung, öffentliche Verkehrsangebote, etc.). (Stumfol et al., 2023, S. 31)



Abb.14.: Fotoserie Schaufenster Haugsdorf

# Transformationsstrategien

Doch wie geht man nun mit bereits leerstehenden Gebäuden um? Viele Besitzer\*innen möchten ihre untergenutzten Immobilien nicht veräußern, können jedoch oft auch keine hohen Kosten für Sanierung oder Umbau aufbringen, um sie für potenzielle Nutzer\*innen attraktiv zu gestalten. Leider gibt es kein allgemeingültiges Rezept für die Umwandlung von Leerstand in qualitativ hochwertige Wohn-, Kultur- und Arbeitsräume. Stattdessen erfordert jedes Objekt ein Potpourri verschiedener maßgeschneiderter Ansätze. Eine Zusammenfassung solcher Transformationsimpulse auf verschiedenen Handlungsebenen soll Eigentümer\*innen dazu ermutigen, auch unkonventionelle Herangehensweisen zur Entwicklung ihres Leerstands in Betracht zu ziehen.

## Impulse durch Akteur\*innen

### Öffentliche Hand

Auf verschiedenen politischen Ebenen gibt es bereits einige Instrumente um Ortskerne zu beleben, beziehungsweise Leerstände so gut wie möglich zu vermeiden. Auf Landesebene spielen das Raumordnungsgesetz und die Wohnbauförderung eine entscheidende Rolle im Umgang mit Leerstand. Ebenso sind für Gemeinden das örtliche Entwicklungskonzept, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Bürgerbeteiligungsprozesse, private Verträge, sowie Informations- und Beratungsangebote zentrale Handlungswerkzeuge. Die Festlegung von Entwicklungszielen in einem Entwicklungskonzept dienen als Grundlage für spätere Entscheidungen, beispielsweise im Hinblick auf die Erschließung von Bauland. Es wird dabei den Gemeinden grundsätzlich empfohlen, Nachverdichtungsinitiativen der Neuausweisung von Bauland voranzuziehen. Ein kompaktes Ortsbild, das sich durch kurze Wege auszeichnet, ist ökologisch, ökonomisch und sozial verträglicher, als eine durch Zersiedelung und Randflächenausweitung dominierte Gemeinde. (Schiebel & Löscher, 2017, S. 158)

Gemeinden können auch als juristische Personen am Markt agieren und besitzen das Recht, private Verträge abzuschließen. Der Erwerb leerstehender Objekte durch die öffentliche Hand bietet die Möglichkeit, gewünschte Nutzungen zu realisieren oder unattraktive Gebäude instandzusetzen. Kooperationen mit Privatpersonen, lokalen Unternehmen, Genossenschaften, Vereinen und NGOs können ein effektives Handlungswerkzeug für die Leerstandsaktivierung sein. Ein solch kooperatives Projekt kann beispielsweise die gemeinsame Initiierung und Umsetzung von Konzepten zur Wiedernutzung von leerstehenden Geschäftsflächen im Ortszentrum sein. Die Bereitstellung von Informationen über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten von Sanierungsprojekten erhöht dabei die Wahrscheinlichkeit und Motivation der Eigentümer\*innen zur Umsetzung. (ebd., S. 158)

### Leerstandskümmerer

Zunehmend beauftragen Gemeinden oder regionale Förderinitiativen wie LEADER Leerstandsmanager\*innen, um baukulturelle Entwicklungen unter Berücksichtigung der lokalen Merkmale und Bedürfnisse zu begleiten. Aktuell werden Titel wie Ortskernkümmerer\*in, Stadtmarketingmanager\*in, Distriktsmanager\*in, Innenstadtkoordinator\*in, Projektentwickler\*in, Regionalmanager\*in,

Immobilienvermittler\*in oder schlicht Planer\*in verwendet, da ein einheitlicher Begriff für das Berufsfeld fehlt. Personen in diesem Tätigkeitsbereich zeichnen sich durch ausgeprägte Kommunikationsfähigkeit aus und bauen in der betreffenden Region ein umfangreiches Netzwerk auf. Die zentrale Aufgabe besteht darin, als Vermittler\*in zwischen Eigentümer\*innen, politischen Instanzen, Verwaltung und potenziellen Immobiliennutzenden zu agieren. Dabei zeichnen sich die Leerstandskümmerer\*innen durch ihre neutrale Position aus. Es wird vorhandener und potenzieller Leerstand erfasst und Konzepte zur Wiedernutzung entwickelt. Eine umfassende Öffentlichkeits- und Pressearbeit zielt darauf ab, das Bewusstsein für Leerstand in der Bevölkerung zu schärfen und die damit verbundene Problematik zu unterstreichen. Eine Leerstandsmanager\*in betreut auch Gewerbetreibende, Wohnungssuchende und Eigentümer\*innen, um Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Immobilienmarkt erfolgreich zu verbinden. Dabei werden verschiedene Methoden der Leerstandsaktivierung aufgegriffen, um die nachhaltige Entwicklung ländlicher Gemeinden mitzugestalten. (Stumfol et al., 2023, S. 2)

### Raumunternehmer\*innen

Hinter lokalen Projekten und Initiativen, die als Raumunternehmen bezeichnet werden, stehen häufig keine Fachleute aus der Stadtentwicklung oder Immobilienwirtschaft. Die Beteiligten können eher als Do-it-yourself-Projektentwickler\*innen bezeichnet werden. (Buttenberg, 2014, S. 5) Raumunternehmer\*innen nutzen Brachflächen und Immobilien, die ihre ursprüngliche Nutzung verloren haben, um dort die eigenen Ideen umzusetzen. (Grotheer & Schwöbel, 2014, S. 18) Die Initiator\*innen von nutzergetragener Projektentwicklung eignen sich selbstbestimmt Räume an und suchen nach Modellen, die langfristige Nutzungsperspektiven ermöglichen, wobei sie auf ein lokales Netzwerk zurückgreifen. Das Programm der Raumunternehmen entwickelt sich dabei sukzessive und adaptiv in der Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Ort. Die Akteur\*innen experimentieren mit verschiedenen Raumkonzepten und nutzen diese als Grundlage für die Entwicklung ihrer tragfähigen Nutzungskonzepte. (Grotheer & Schwöbel, 2014, S. 20)

Raumunternehmer\*innen kompensieren fehlendes finanzielles Kapital durch intensives Engagement und Eigenleistungen, sogenannte Muskelhypotheken. (Steiner, 2022, S. 35) Bei dieser Form von nutzerbasierter Projektentwicklung steht primär nicht die finanzielle Bereicherung, sondern die Verwirklichung der eigenen Visionen im Vordergrund. Im Gegensatz zum klassischen Verständnis von Beteiligung, bei dem Bürger\*innen aktiviert werden, um an vorstrukturierten Planungsprozessen teilzunehmen, handeln Raumunternehmen eigeninitiativ an der Konzeption und Umsetzung ihrer Wohn- und Arbeitsräume. Dieses neue Verständnis von Partizipation durch informelle Raumaneignungen wird als eine der innovativsten Formen der Beteiligung betrachtet. (Grotheer & Schwöbel, 2014, S. 18)

Die Bandbreite der Aktivitäten von Raumunternehmer\*innen reichen von Recycling, Umwertung und Upcycling physischer Bestände bis hin zur Nutzung immaterieller Ressourcen wie ihrer Eigenleistung oder dem Einsatz von Fähigkeiten aus der lokalen Gemeinschaft. (Buttenberg, 2014, S. 6)



Abb.15.: Fotoserie Schaufenster Haugsdorf

## Impulse durch Aktionen

### Zwischennutzung

Angesichts der Umsetzung innovativer Nutzungskonzepte kann die Skepsis vor Neuem oder die Angst des Scheiterns die Handlungsmotivation von Akteur\*innen bremsen. Zwischennutzungen bieten dabei die Möglichkeit, im Eins zu Eins Echtbetrieb Projektideen und mögliche Nutzungen vorübergehend und mit minimalem Risiko zu testen. Abhängig von den gesetzten Schwerpunkten und der Zielsetzung können solche Leerstandsinitiativen auch als Pioniernutzungen oder Testnutzungen bezeichnet werden. (Steiner, 2022, S. 121)

Zwischennutzungen können einzelne Einheiten, ganze Immobilien oder Areale für einige Monate bis zu mehreren Jahren in Anspruch nehmen. (Wiegand et al., 2018, S. 18) Dabei werden leerstehende, nur teilweise genutzte Gebäude, sowie untergenutzte Flächen temporär genutzt. Die Nutzer\*innen adaptieren die Räumlichkeiten mit minimalinvasiven Eingriffen, wobei die bestehende Ästhetik, der Second Hand Spaces, überwiegend erhalten bleibt. (Steiner, 2022, S. 33) Gegen geringe Miete oder durch die Beteiligung an den Betriebskosten wird den Eigentümer\*innen die Zwischennutzung ihrer Räumlichkeiten abgezogen. (Czaja & Feller, 2022, S. 135-139)

Ursprünglich aus der Hausbesetzungsszene bekannt, haben sich Zwischennutzungen mittlerweile zu einem etablierten Planungsinstrumenten im Umgang mit Brachflächen entwickelt und sind mancherorts auch zu einem profitablen Geschäft geworden. (Czaja & Feller, 2022, S. 135-139) Als Beispiele für profitorientierte Anwendungen können Pop-Up-Lokale und saisonale Märkte genannt werden. Auch soziale Nutzungen wie Unterkünfte für Schutzbedürftige oder die Bereitstellung von Räumen für Sozialprojekte, Werkstätten, Tauschmärkte und Events können in Betracht gezogen werden. Darüber hinaus sind künstlerische Zwischennutzungen besonders attraktiv, da sie die Brachflächen der Öffentlichkeit zugänglich machen. Dazu gehören Kulturveranstaltungen wie etwa Konzerte, temporäre Galerien und Lesungen. Aber auch Freiraumnutzungen, wie die Schaffung von Gemeinschaftsgärten, Spiel- und Sportplätzen bieten die Möglichkeit ungenutzte Brachflächen kollektiv zu bespielen. (Stumfol et al., 2023, S. 90)

Zusätzlich erzeugt eine temporäre Nutzung von brachliegenden Flächen nicht nur verstärkte Aufmerksamkeit, sondern ermöglicht auch den Zugang für die breite Öffentlichkeit. Durch diese Methodik können sich verwaiste Areale mit negativem Ruf zu lebendigen und begehrten Standorten entwickeln. (Czaja & Feller, 2022, S. 138) Eine hohe Besucher\*innenfrequenz wirkt sich positiv auf Geschäfte aus und steigert die Attraktivität für Wohnzwecke. Bestimmte Nutzungen wie Lebensmittel- und Einzelhandel, Co-Working-Spaces, Gastronomie, Beherbergungsstätten, Ärztezentren, Kindergärten und Veranstaltungsräume gelten als wirkungsvolle Frequenzbringer. (Stumfol et al., 2023, S. 69) Das Zusammenspiel von öffentlicher Zugänglichkeit und einer möglichst hohen Besucher\*innenfrequenz trägt maßgeblich zur Aufwertung der öffentlichen Wahrnehmung bei und kann besonders bei der Akquise potenzieller Mieter- oder Käufer\*innen nützlich sein. Zwischennutzungen ermöglichen auch die Evaluierung der Marktlage für

den Vertrieb von Produkten oder das Angebot von Dienstleistungen und haben so das Potenzial, auf die nachfolgende Nutzung vorzubereiten. Dabei bieten sie den Freiraum, Fehler machen zu dürfen, welche als Verbesserungsvorschläge für Nutzer\*innen dienen. (Wiegand, 2018, S. 86)

### Mehrfachnutzung

Die Überlagerung mehrere Nutzungen an einen Ort wird als Mehrfachnutzung bezeichnet. Auch unter dem Begriff Smart Occupancy bekannt, erfordert diese Methode besonders Know-how in Organisation und Zeitmanagement. Durch die zeitgleiche Nebeneinander- oder die intelligente Nacheinandernutzung trägt die Mehrfachnutzung nicht nur zur Effizienz bei, sondern gilt auch als besonders ressourcenschonend durch die Reduzierung des benötigten Flächenbedarfs. (Wiegand et al., 2018, S. 120+121)

Beispielhaft für zeitgleiche Nebeneinandernutzung ist das Konzept von Coworking Spaces. Dabei wird neben der geteilten Nutzung von Arbeitsplätzen und Gemeinschaftsräumen auch besonders Augenmerk auf den Vernetzungsgedanken gelegt. So verfügen viele Coworking Spaces auch über eigene Cafés oder ein breites Veranstaltungsangebot um den informellen Wissensaustausch zu fördern. (Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, 2022, S. 55)

Um eine intelligente Nacheinandernutzung handelt es sich beispielsweise bei der Öffnung von Turnhallen oder Sportplätzen von Bildungsbauten für außerschulische Zwecke. An Abenden, Feiertagen, Wochenenden und in den Ferien werden Schulflächen der Öffentlichkeit zur stundenweisen Zwischenmiete angeboten, während sie im normalen Schulbetrieb ohne Einschränkungen weiter verwendet werden. Eine Studie von Professor Dietmar Wiegand (ETH Zürich und TU Wien) zeigt darüber hinaus, dass durch die interne Nacheinandernutzung von Unterrichtsräumen an Schulen und Universitäten eine Raumersparnis von bis zu 40% erreicht werden könnte. Das Prinzip der Nacheinandernutzung wird vermehrt auch in der Arbeitswelt angewendet. Durch Organisationsprinzipien wie die Arbeitsplatzvergabe an mehrere Personen, auch Desksharing genannt, werden Büroflächen durch spezielle Buchungssysteme effizient mehrfach genutzt. (Wiegand et al., 2018, S. 120+121)

### Ideenwerkstatt

Roland Gruber hat mit seinem Architekturbüro Nonconform ein eigenes partizipatives Modell entwickelt um Belebungsprozesse zu initiieren. Das Konzept der Ideenwerkstatt besteht darin, die Schreibtische zu verlassen und direkt vor Ort ein temporäres Büro aufzubauen. Der Fokus liegt darauf, Problemstellungen gemeinsam mit den Betroffenen vor Ort zu analysieren und Lösungsvorschläge zu sammeln. Die Ideenwerkstatt erstreckt sich über zwei bis vier Tage und schafft mit dem Einbezug der lokalen Bevölkerung in Workshops und andere Aktivitäten eine besondere Dynamik. Die während dieser intensiven Tage entstandenen Masterpläne, Leitlinien und Handlungsempfehlungen werden nach Abschluss der Workshoptage transparent der Öffentlichkeit präsentiert. In einer späteren Nacharbeit durch die Mitarbeiter\*innen von Nonconform werden die gesammelten Ideen und Vorschläge weiter präzisiert und in umsetzbare Konzepte formuliert. (Czaja & Feller, 2022, S. 41)



Abb.16.: Fotoserie Schaufenster Haugsdorf

# Rahmenbedingung

## Organisationsform

Tätigkeiten wie Raumunternehmen und Zwischennutzungen beginnen oft in informellen Gruppierungen. Mit fortschreitender Projektentwicklung wird jedoch eine formale Organisationsstruktur notwendig, um vertrauenswürdig vor Partner\*innen aufzutreten und formale Geschäftsprozesse, wie Vertragsabschlüsse, durchführen zu können. (Buttenberg, 2014, S. 86) Die Wahl der Organisationsform hängt dabei stark von der Größe der Gruppe ab. Unternehmen mit einem starken Fokus auf das Gemeinwohl bevorzugen die Rechtsformen einer gemeinnützigen GmbH, eines Vereins oder einer Genossenschaft. (Steiner, 2022, S. 32) Dabei kann die interne Entscheidungsfindung mittels gewählten Vorständen, einzelner Gremien oder bei gemeinsamen Sitzungen unter Mehrheits-, Einstimmigkeitsbeschluss oder Konsens geregelt werden. (Zenker, 2020) Unternehmen mit einer kleineren Anzahl an Beteiligten, welche langfristig auch ein finanzielles Auskommen anstreben, entscheiden sich häufig auch für die Organisationsform eines Einzelunternehmens oder einer Gesellschaft nach bürgerlichem Recht (GesbR). (Wirtschaftskammer Österreich, 2023c)

## Nutzungsverträge

Verträge sind ein wichtiger Bestandteil jeder Leerstandstransformation und geben sowohl den Eigentümer\*innen als auch den Nutzer\*innen die nötige Zusicherung für die ordentliche Ausführung der zeitlich vereinbarten Nutzung. Für die rechtliche Absicherung bei Aktionen wie einer Zwischennutzung werden neben üblich verwendeten Mietverträgen auch andere Vertragsformen wie Pachtverträge, Staffelmieten oder Prekariats- / Leihverträge verwendet.

## Mietvertrag

Mietverträge, die meist dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen, sind in ihrer Gestaltungsfreiheit rechtlich eingeschränkt. So sind Mietverträge für Wohnungen in der Regel auf mindestens drei Jahre befristet. Für die Vermietung von Geschäftsräumen gibt es keine Mindest- oder Höchstdauer, jedoch fallen Mietverträge über sechs Monate auch unter das Mietrechtsgesetz. (Wirtschaftskammer Österreich, 2024a) Dieses schützt vor einer vertraglichen Abänderung zum Nachteil von Mieter\*innen und umfasst den Kündigungsschutz des Mieters, gesetzlich geregelte Mietzinsbildungsvorschriften, das Weitergaberecht des Hauptmieters, sowie gesetzliche Erhaltungs- und Verbesserungspflichten des Vermieters. (Wirtschaftskammer Österreich, 2024c) Gesetzlich sind den Akteur\*innen bei dieser Vertragsform Rechte und Pflichten zugeschrieben. Die Mieter\*in ist neben der ordentlichen Begleichung des Mietzins auch für die Instandhaltung des Mietgegenstandes verantwortlich. Darunter fallen insbesondere die ordnungsgemäße Wartung von Elektro, Gas-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitärer Anlagen, sofern es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden handelt. Ist dies der Fall kommt die Erhaltungspflicht der Vermieter\*in zu tragen. Diese umfassen unter anderem die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (z.B. Dach, Fassade, Türen, Fenster), die Behebung von ernsten Schäden des Hauses (z.B. Feuchtigkeitsschäden, Rohrbruch), die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdung (z.B. gefährliche Elektroinstallationen, erhebliche Schimmelbildung mit Belastung der Raumluft) und die Erhaltung bzw. Erneuerung von

vermieteten Wärmebereitungsgeräten (z.B.: Thermen, Öfen, Boiler, Durchlauf-erhitzer, Heizstrahler). Wenn die Vertragsparteien ihren Pflichten nicht ordnungsgemäß nachkommen, kann dies die Vermieter\*in als Kündigungsgrund geltend machen oder seitens der Mieter\*in eine Mietzinsminderung gefordert werden. (Wirtschaftskammer Österreich, 2024b)

## Pachtvertrag

Gemäß des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB) ist ein Mietvertrag gegeben, wenn die vergebene Sache ohne weitere Bearbeitung nutzbar ist. Ein Pachtvertrag liegt vor, wenn die Bestandsache nur durch Fleiß und Mühe benutzt werden kann. Der Gegenstand der Pacht wird dabei primär als Mittel zur Erzielung von Gewinn betrachtet. Pachtverträge unterliegen den Bestimmungen des ABGB. Diese sind grundsätzlich frei gestaltbar und bieten den Vertragspartner\*innen somit einen breiten Gestaltungsspielraum. (Wirtschaftskammer Österreich, 2024c) , (Böckle, 2014)

## Staffelmiete

Im Mietrechtsgesetz gibt es keine klaren Regelungen für das System der Staffelmiete. Dennoch wurde in einem Gerichtsurteil des Obersten Gerichtshofs (OGH) von 2006 die Staffelmiete als rechtlich akzeptabel beurteilt. Diese Vertragsform ist besonders bei Gewerbetreibenden beliebt. Sie ermöglicht zu Beginn der Miete eines Geschäftslokals einen geringen Mietzins, der unter Vereinbarung mit der Vermieter\*in über einen definierten Zeitraum immer weiter bis zum gesamten Mietbetrag ansteigt. Das ermöglicht den Gewerbetreibenden einen möglichst sanften Einstieg in die Erwerbstätigkeit und schmälert das Risiko, bereits zu Beginn an einer Flut an Kosten finanziell zu scheitern. Den Eigentümer\*innen bietet die Staffelmiete mit einer zeitlich vergünstigten Miete die Möglichkeit, auch für schwierig zu vermittelnde Geschäftsflächen langfristige Nutzer\*innen zu finden. (Wiegand et al., 2018, S. 131)

## Prekarium und Leihvertrag

Bei Prekariats- und Leihverträgen gilt im Allgemeinen nicht das Mietrechtsgesetz, sondern das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB). Ein großer Unterschied zum klassischen Mietvertrag besteht darin, dass die Leihnehmer\*in keine Miete bezahlt und auch keine andere wirtschaftlich messbare Leistung für die Nutzung erbringt. Es ist jedoch erlaubt, dass sich die Nutzer\*in verpflichtet, laufende Ausgaben wie Betriebs- und Energiekosten zu zahlen. Das Prekarium, auch Bittleihe genannt, kann grundsätzlich jederzeit aufgehoben werden. Das bedeutet, dass beide Seiten den Vertrag kurzfristig und ohne Angabe von Gründen beenden können. Daher bietet die Nutzungsvereinbarung mittels Prekarium beiden Parteien kaum Sicherheit. Im Gegensatz dazu ist ein Leihvertrag üblicherweise zeitlich begrenzt oder hat eine gesonderte Regelung für die Kündigung. Wenn die Leihnehmer\*in ihren Verpflichtungen nicht nachkommt, kann die Leihgeber\*in aber eine sofortige Kündigung aussprechen und hat auch das Recht, ähnlich wie bei einem Mietvertrag, vor Gericht eine Räumungsklage einzureichen. (Wiegand et al., 2018, S. 130) , (Böckle, 2014)

# Interview Best Practice Landmühle

mit Initiator und Architekt Rudolf Finsterwalder

am 24.01.2024 um 15:30 via Zoom schriftliche Freigabe erhalten am 20.03.2024, 08:58



Abb.17.: Foto Landmühle Abb.19.: Foto Landmühle Abb.18.: Foto Landmühle

**Roman Strohschneider:** Herr Finsterwalder, können Sie mir kurz das Projekt Landmühle und Ihre Geschichte vorstellen? Also, seit wann gibt es die Mühle, was ist daraus entstanden und wo stehen Sie jetzt?

**Rudolf Finsterwalder:** Also, urkundlich ist die Landmühle im 14. Jahrhundert das erste Mal erwähnt worden. Die Mühle gibt es also schon richtig lange. Was mich immer beeindruckt, ist unser etwa 500 Meter langer Triebwerkskanal, der immerhin sechs Meter breit und anderthalb Meter tief ist. Den haben sie irgendwann einmal mit Holzschaufeln ausgeschaufelt. Heute sind noch Reste des Verbaus mit Bohlen und teilweise Pfeilern zu sehen. Das hat mich immer schon beeindruckt. Deswegen gibt es das überhaupt, weil das Wasser da war, die Wasserkraft. Sie haben damals, wie üblich, einen Kanal gebaut, um das Gefälle am Gebäude zu nutzen. Wir haben heute sechs Meter Gefälle. Das gibt natürlich eine Menge Energie. Ganz einfach erklärt: die Wassermenge mal der Fallhöhe gibt die Energie. Das ganze ist seit 1869 in Familienbesitz. Da gab es mal einen Bäcker in der Stadt Rosenheim, nicht weit weg, dem ging es gut und der hat sich dann diese Mühle zu seiner Bäckerei dazugekauft und es unter seinen Kindern aufgeteilt. Der eine hat die Mühle bekommen, der andere die Bäckerei und seitdem ist das, wie gesagt, Familienbesitz. 1917 hat es mal furchtbar gebrannt, da ist ein Großteil zerstört und danach wieder aufgebaut worden. 1919 sind sie fertig geworden und da wurde die Mühle auch elektrifiziert. Bei uns sieht man

auch noch die alte Transmission. Sowas erhalten wir auch, weil wir das spannend finden und das ist auch Teil von unserem Konzept, dass man diese Geschichte noch erleben kann. Wir haben ja auch viele von den alten Maschinen und Geräten auf dem Gelände mit kleinen Täfelchen ausgestellt, wo man nachlesen kann, was das war. Mein Papa hat die Mühle noch betrieben, der ist relativ früh verstorben, aber hat sie zu seinen Lebzeiten noch stillgelegt. Da ging das große Mühlensterben los. Es war für uns lange ein Zuschussgeschäft, bis mein Vater das dann irgendwann beendet hat. Mit 16, 17, hat er mich gefragt, ob ich mir vorstellen kann, dass ich das weiter betreibe. Und ja, ich bin letztendlich dann das geworden, was mein Papa gerne geworden wäre. Der wäre auch gerne Architekt geworden. So bin ich dann nach Berlin und habe studiert. Als mein Vater verstorben ist, musste sich meine Mutter darum kümmern. Das war aber nicht so ihr Ding und irgendwann habe ich das dann übernommen. Ich habe es leider nicht umsonst bekommen und musste mit meiner Schwester teilen, also meine Schwester auszahlen. Von daher war bei uns die finanzielle Belastung immer recht groß. Mitte der 80er Jahre ist als Mühle sie stillgelegt worden und stand dann lange leer, ungefähr 15 Jahre. Bis meine Frau und ich 2002 dann gesagt haben, wir kümmern uns drum. Danach haben wir angefangen, die Mühle auszubauen und umzunutzen.

**Strohschneider:** Was war Ihre Vision, als Sie das Areal der Landmühle übernommen haben?

**Finsterwalder:** Ja, die erste Vision war eine, die nicht funktioniert hat, muss man im Nachhinein sagen. Meine Frau und ich haben in Rosenheim Innenarchitektur studiert, dann sind wir nach Berlin zum Hochbaustudium an die TU. Wir waren natürlich begeistert von Berlin und der ganzen Szene, die es da gab. Und hatten die Idee, dass wir hier solche kreativen Leute, also Ähnliches wie wir selbst, Architekten, Künstler, usw. zusammenbringen. Wir haben gedacht, die finden das alle so toll wie wir, ein Industriegebäude mit viel Charme wiederbeleben, aber da haben wir uns echt den blutigen Nasen geholt. Also, das hat niemanden interessiert. Da waren wir echt ziemlich frustriert. Unsere Idee war, dass wir da gar nicht groß ausbauen, sondern sagen, die Räume sind gut wie sie sind. Dann zieht man sich halt zwei Pullover an, wenn man da drin arbeiten will. Wir vermieten das günstig und machen da etwas mit Gleichgesinnten. Also da ist wirklich niemand gekommen. Wir haben dann natürlich trotzdem etwas gemacht. Wir haben hier unser Büro gehabt und haben zum Beispiel Projekte gestartet. Lichtung hieß ein Projekt. Da haben wir Studenten aus Rosenheim einen Raum gegeben. Den haben sie selber ausgebaut und keine Miete bezahlt. Mit denen haben wir dann jedes Semester ein Projekt gemacht. Das waren drei verschiedene Jahrgänge, war echt ganz lustig. Die hatten einen Arbeitsraum, wo sie rund um die Uhr die ganze Woche reinkonnten. Ein Projekt davon war ganz cool. Wir haben so eine Vortragsreihe von jungen europäischen Architekten organisiert. Das waren, glaube ich, acht oder zehn Vorträge. Die waren hier bei uns in der Mühle und da gab es auch noch eine Pop-Up Galerie. Aber es war schwer oder nicht möglich, mit dieser kreativen Vision irgendwie Geld zu verdienen oder Räume kostendeckend zu vermieten. Und dann haben wir gemerkt, man muss sich irgendwie andere Dinge suchen, die funktionieren. Was meine Frau gegründet hat, war letztendlich eine Plattform und Raum für Yoga, Fitness und

so weiter zu vergeben. Neben dem gab es dann auch alles Mögliche an anderen Kursen. Meine Frau hat es nicht selber unterrichtet, sondern sie hat sozusagen die Plattform geschaffen, hat Räume stunden- und tageweise vermietet, hat die Homepage für alle betrieben wo die Termine standen und Werbung gemacht. Das hat ganz gut funktioniert und so kamen wir zu der Vision, dass wir letztendlich ein Ort für Gesundheit, Nachhaltigkeit und so weiter geworden sind. Wir haben auch viele Interessenten gehabt, die nicht gepasst haben, da waren wir dann immer stark. Obwohl uns finanziell das Wasser bis Oberkante Unterlippe stand, haben wir nein gesagt. Also da gab es mal eine große Industriegescherei, die hierher wollte oder so ein Möbelhändler. Das waren alles Dinge, die finanziell natürlich sehr willkommen gewesen wären für uns, aber die hätten dem Rest vom Gelände nichts gebracht. Und dann kam irgendwann einer auf uns zu, der wollte eine Kletterhalle bei uns betreiben, super Nutzung und ja, nach ein paar Jahren hin und her ist dann 2007 die Kletterhalle eröffnet worden. Das war ein wichtiger Meilenstein, weil das hat einfach mal so einen gewissen Traffic zu uns gebracht, den wir gebraucht haben. Im ersten Jahr hatten wir 40.000 Besucher und die gibt es bis heute bei uns. Ein Problem war, dass wir den Grund nicht verkaufen wollten, weil dann hätten wir unser Gelände zerstückelt. Deswegen haben wir ein Pachtmodell entwickelt und für uns adaptiert. So haben wir die Kuh vom Eis gebracht. Die Kletterhallenbetreiber mussten mit einer Bank arbeiten und damit die Bank das Darlehen gibt, brauchen die eine Möglichkeit eine Grundschuld auf das Grundstück einzutragen und das geht mit Erbpacht, ohne dass man das Grundstück verkauft. Gesundheit und nachhaltiges Leben ist bis heute ein wichtiger Teilaspekt in unserem Konzept und ja, viele Jahre später sind wir dann wieder auf das Kreative gekommen.

**Strohschneider:** Im Buch „Raumunternehmen: wie Nutzer selbst Räume entwickeln“ (Buttenberg, 2014) steht, dass Sie zu Beginn eine Mieter\*in für einen Teil der leerstehende Mühle gesucht haben und auch eine Wasserturbine zur Stromerzeugung errichteten, um gewisse Grundeinnahmequellen zu schaffen. War das vor der Kletterhalle oder erst später?

**Finsterwalder:** Das war vorher, also einer der ersten Dinge, die wir hier gemacht haben. Wir haben einen Mieter gefunden, der einen Teil der Mühle selbst ausgebaut hat. Das war ganz wichtig. Das war das Allererste, mit dem wir begonnen haben, nachdem ich das übernommen habe. Das war, glaube ich, tatsächlich 2002, so steht es ja wohl auch im Buch. Das war eine Firma, die Lager, Produktion und Versand benötigte und die haben die ersten Flächen für sehr wenig Geld gemietet. Dafür haben sie selbst den Ausbau bezahlt. Wir hatten kein Geld. Damals hätte uns wahrscheinlich die Bank auch nichts gegeben. Dann haben wir gesagt, ihr zahlt Lagermiete, aber dafür baut ihr selber aus. Wir haben nur den Rückbau gemacht und alles leergeräumt. Ich habe immer gesagt, am Anfang können wir nur eines nach dem anderen machen. Also musste jedes Projekt irgendwo rentabel sein. Dann kam die Wasserkraftanlage. Da haben wir sogar eine Förderung bekommen. Das war nicht besonders viel, aber das war das, was den Ausschlag gegeben hat. Meine Mutter hat uns ein bisschen Geld gegeben, damit wir Eigenkapital haben und der Löwenanteil kam von der Bank und das Ding hat sich gut gerechnet. Das war gut darstellbar, dass sich so etwas rentabel ist und dann hat es die Bank finanziert. Die erste Bank hat einen Rück-

zieher gemacht. Warum auch immer, kann ich Ihnen nicht sagen, aber die zweite Bank, bei der wir bis heute sind, hat es dann finanziert.

**Strohschneider:** Welche Teile des Bestandobjekts mussten im ersten Schritt saniert werden, um eine Nutzung zu gewährleisten und welche Sachen konnten erst später von den Nutzer\*innen selbst umgebaut oder adaptiert werden? Wie ist bis heute die Herangehensweise, hat sich das geändert? Sie haben erwähnt, die Lagerräume wurden leer und quasi unbehandelt übergeben.

**Finsterwalder:** Also, jetzt muss ich eine Frage stellen, meinen Sie wirklich nur das ehemalige Mühlengebäude oder alle Gebäude, die auf dem Gelände stehen?

**Strohschneider:** Gerne, alle Gebäude, die im Kontext zur Mühle stehen: Wohngebäude, Lagergebäude, usw.

**Finsterwalder:** Also, wir haben ja mehrere Gebäude hier. Ganz früher, als ich noch klein war, gab es die Mühle und ein paar Nebengebäude. Eines war ein Wohnhaus und dann gab es noch zwei Wohnhäuser, die für Mitarbeiter gebaut wurden. Es gab ein kleines Sägewerk, was heute Teil von der Kletterhalle ist, eine Landwirtschaft und es gab sogar mal einen kleinen Lebensmittelladen. Wie gesagt, es gibt einige Bestandsbauten, das mit Abstand größte natürlich ist das ehemalige Mühlengebäude. Wir haben immer wieder Neubauten dazu ergänzt. Außer einem Lageranbau haben wir dabei nichts abgerissen, wir haben alles erhalten und umgenutzt. Die Gebäude waren natürlich von völlig unterschiedlicher Qualität. Das Mühlengebäude wurde einmal umgebaut. Für diese Firma Albrecht, die waren insgesamt 17 Jahre bei uns und sind nach und nach reingewachsen. Am Ende haben die mit Ausnahme von unserem Büro eigentlich die komplette Mühle gemietet. Man hat den Brandschutz erledigt, die Decken gedämmt, Fenster und Heizung reingebaut und so weiter. Die sind vor einigen Jahren wieder ausgezogen. Dann haben wir das Ganze nochmal umgebaut und anders aufgeteilt. Solange die drin waren, war das toll und es war unsere Haupteinnahmequelle. Aber man hat natürlich immer befürchtet, was ist, wenn die mal ausziehen. Wenn die fünf Jahre früher ausgezogen wären, dann hätte man das wahrscheinlich nicht weggesteckt, dann hätte man Riesenprobleme gehabt. Diese Riesenfläche hätten wir nie auf einen Schlag vermietet bekommen und deswegen war das immer unser Ziel genügend anderen Dingen aufzubauen, dass wir diesen Auszug überstehen. Beim Umbau haben wir das kleinteiliger gemacht. Wir haben zum Beispiel typische Flächen in der Mühle, die gibt es fünfmal immer zu 150, 160 Quadratmeter aufgeteilt. Die sind dann zweimal in vier Einheiten und einmal in fünf aufgeteilt worden, weil wir gesagt haben, das ist einfach viel resilienter. Wenn ich sage, ich habe kleine Einheiten, da zahlt einer 200 € oder 300 € Miete und wenn er kündigt, dann ist es nicht so schlimm, als wenn einer mit 5000 € Miete wegfällt. Das Letzte war, eine Cocktailbar die wir in den alten Turbinenraum reingebaut haben. Dann gibt es eben die anderen Gebäude, die zum Großteil Wohngebäude waren. Wie gesagt, da gab es drei Bestandsbauten. Das eine, wo unsere Familie selber drin gewohnt hat. Da wohnen inzwischen vier Parteien drin, so groß ist das Haus und da können wir noch den Dachboden ausbauen, dann wird die fünfte reinpassen. Inzwischen ist da eine neue Heizungsanlage drin. Man baut dann einen Balkon dran und so weiter, aber nicht

jetzt irgendwie riesige Baumaßnahmen. Dann gab es ein zweites Wohnhaus. Das haben wir auch komplett saniert und neu aufgeteilt, weil das ziemlich marode war. Es gibt noch ein drittes Wohnhaus, das auch für Mitarbeiter gebaut worden ist. Das sind drei Einheiten und da ist wenig gemacht worden. Weil ich gesagt habe, es muss auch irgendwo bezahlbaren Wohnraum geben, da ist die Quadratmetermiete weitaus niedriger, als bei unseren Neubauten, also ungefähr die Hälfte und dementsprechend ist halt der Standard. Da sind keine tollen Fenster drin, das ist nicht besonders gut gedämmt, man heizt viel mit Holz, aber es ist halt günstig dafür und dafür ist ja auch ein Bedarf da.

**Strohschneider:** Welche Rolle übernehmen Sie und Ihre Frau im Entwicklungsprozess? Entwickler\*in, Investor\*in, Architekt\*in und vielleicht auch teilweise die Nutzer\*in?

**Finsterwalder:** Na ja, Entwickler natürlich, aber nicht nur. Wir sind ja auch immer die Planer. Es gibt immer viel Auszubauen, Neuzubauen und zu Erweitern. Das läuft natürlich weiter, aber immer in gemäßiger Geschwindigkeit. Heute sind wir eher, sage ich mal, noch ein Stück weit Entwickler, aber auch Verwalter. Da gibt es ja auch einiges zu tun an Verwaltung, sei es jetzt irgendwelche Nebenkostenabrechnungen oder irgendwelche Reparaturen, was auch immer. Aber was uns vielleicht noch unterscheidet von anderen Projekten ist, wir sind natürlich auch die Promoter von dem Ganzen und das ist jetzt ein Großteil unserer Arbeit. Also, wir kümmern uns auch um die Werbung und maßgeblich um die Vermarktung. Das heißt ganz konkret, wir bewerben unser Projekt Landmühle. Wir wollen eine Plattform sein für die ganzen Unternehmen, die hier sind.

**Strohschneider:** Anfangs haben Sie von den ersten Transformationsprozessen und den Umnutzungen gesprochen und ich habe die Frage: Welche Akteur\*innen braucht es für solch eine vielfältige Leerstandsaktivierung?

**Finsterwalder:** Also im Prinzip bin ich ganz fest davon überzeugt, dass jedes Projekt anders ist und auch die Akteure sind natürlich anders und jeder hat andere Fähigkeiten, deswegen gibt es da keine Blaupause dafür. Das wäre naiv zu glauben. Ich glaube schon, dass es Dinge gibt, die für viele funktionieren. Wir haben wahnsinnig viel ausprobiert und einen sehr reichen Erfahrungsschatz an Dingen, die bei uns nicht funktionieren haben. Also, ich behaupte mal, für jedes unserer Gebäude haben wir gerade wenn es um Gewerbe geht, vier, fünf Nutzungen diskutiert und teilweise auch geplant und dann ist vielleicht erst der siebte, achte was geworden. Unsere Tenne zum Beispiel, da gibt es garantiert mehr als fünf Planungen für verschiedene Nutzungen. Es ist natürlich von Vorteil, wenn da jemand vor Ort ist und sich mit dem Potenzial auseinandersetzt was da ist und dazu gehört auch die weitere Umgebung. Hier hat halt einfach dieses Thema mit Gesundheit und Nachhaltigkeit super funktioniert. Aber man kann das nicht pauschalisieren. Das wäre glaube ich, nicht schlau.

**Strohschneider:** Haben Sie, bevor Sie etwas adaptiert oder umgebaut haben, zukünftige Nutzerinnen schon in den Prozess miteinbezogen. Nutzung im Vorfeld ausprobiert oder die Räume zuerst fertig renoviert und die dann auf den Markt gebracht?

**Finsterwalder:** Da gibt es beides und man muss sagen, je größer eine zusammenhängende Fläche ist, desto mehr ist es die Variante mit dem Mieter zuvor abzustimmen. Also wir haben zum Beispiel die Gewürzmühle Rosenheim, die zu uns gekommen ist und 350 Quadratmeter mietet. Das ist natürlich zusammen entwickelt und auf diese Bedürfnisse zugeschnitten worden. Was natürlich immer gewisses Risiko birgt, weil wenn das zu spezifisch ist, dann gibt es auch später Probleme einen Nachmieter zu finden. Also man muss da schon auch immer dran denken, was ist jetzt, wenn der mal rausgeht? Wir haben da natürlich langfristige Verträge in beiderseitigem Interesse, aber natürlich kann es immer mal passieren, dass da einer auszieht, auch bei größeren Flächen. Wir haben zum Beispiel eine Biometzgerei mit Gaststätte betrieben als Genossenschaft, die wurde geschlossen und da haben wir jetzt gerade das Thema, dass die Räumlichkeiten von der Biometzgerei nicht so leicht weiterzuvermieten sind. Aber man muss sagen, was uns einfach enorm hilft, ist, dass unser Gesamtkonzept inzwischen so interessant ist, dass die Leute dann vielleicht über irgendwas bauliches hinwegsehen.

**Strohschneider:** Sind solche kostenintensiven Umbauprojekte, bei denen man nicht sicher ist, ob die funktionieren, temporär als Testnutzung erprobt worden oder sind die immer direkt umgesetzt worden?

**Finsterwalder:** Ja, bei der Frage haben wir am längsten darüber nachgedacht. Die Fragen haben ja zum Glück vorher bekommen. Wir haben zum Beispiel, in Deutschland den Gewerbemietvertrag, mit einem halben Jahr Kündigungszeit und wir machen dann bei manchen, die da eben Angst haben, so Startups und so kürzere Kündigungszeiten. Sowa fällt auf jeden Fall, glaube ich, in diese Frage rein, dass man sagt, man gibt den Leuten die Möglichkeit, mal zu testen und daher haben wir auch teilweise Staffelmieten. So kann man mal mit einer kleineren Belastung starten. Wir haben eine neue Hundeschule, da gibt es eine Staffelmiete, weil wir da gemerkt haben, die ist jung und total engagiert, aber ein bisschen ängstlich. Da haben wir eine Staffelmiete vereinbart. Dann start erstmal so. Wenn es blöd hergeht und gar nicht läuft, dann ist sie halt nach einem halben Jahr wieder weg und es ist nicht viel kaputt. Wenn es nach dem halben Jahr gut läuft, dann machen wir eine ordentliche Miete.

**Strohschneider:** Es wird oft beschrieben, dass es bei Leerstandsaktivierungen Veranstaltungen oder Kulturevents braucht, die dabei helfen den Ort für die breite Öffentlichkeit zu öffnen und zu etablieren. Das haben sie auch mit den Studierendenaktionen gemacht, da gab es ja auch Feste und Veranstaltungen.

**Finsterwalder:** Nicht nur mit denen, also das machen wir bis heute. Es gibt viele Events hier, die das Ganze beleben. Also ganz wichtig sind die Märkte. Wir haben einen Wochenmarkt, Freitag und Samstag und viermal im Jahr haben wir einen großen Markt. Das ist viel Arbeit, aber bringt auch wieder Frequenz hierher. Auch Öffentlichkeitsarbeit ist ja total wichtig. Ich weiß nicht, wir waren mehr als zwölfmal im Fernsehen, noch öfters im Radio und in Print Medien noch viel öfter. Wir waren in vielen Magazinen, sind in Touristenführern oder was weiß ich. Also, das gehört alles dazu und wir haben wirklich alles gemacht was man sich vorstellen kann. Aber klar, Events sind ein ganz wichtiger Teil und wenn wir

jetzt nochmal darauf zurückkommen auf dieses Austesten. Natürlich gab es bei uns immer wieder so Dinge, die man getestet hat, ob die funktionieren, also ein ganz, ganz wichtiger Bestandteil!

**Strohschneider:** Meine nächste Frage ist im Grunde schon sehr oft beantwortet worden, aber Details interessieren mich noch. Inwieweit ist die Landmühle für die lokale Bevölkerung geöffnet und was für einen Mehrwert bietet das? Ist das Gelände ganztägig zugänglich oder gibt es dann doch Öffnungszeiten?

**Finsterwalder:** Nein, Öffnungszeiten gibt es gar nicht. Wir haben ja auch einen Rundweg, den haben Sie wahrscheinlich gesehen. Wir wollen, dass die Leute kommen und uns ist auch unglaublich wichtig, dass da was los ist. Es ist auch eine Art Naherholungsgebiet geworden. Bei schönem Wetter am Wochenende, gehen da unheimlich viele Spazieren, gerade mit Hunden. Der Mehrwert, ja, da weiß man gar nicht, wo man anfangen soll. Wir haben viele öffentliche Veranstaltungen, regelmäßig Kinovorstellungen, Vorträge, Lesungen, Ausstellungen und so weiter. Das ist ja alles für die Öffentlichkeit gedacht und natürlich geöffnet. Die ganzen Märkte, der Wochenmarkt und die Läden, die es hier gibt. Wir haben das Marktschwärmer Projekt, eine Online-Plattform. Da kann man bei lokalen Produzenten Lebensmittel online bestellen, bezahlen und bei uns ist dann einmal die Woche die Abholung. Also lauter so Dinge für die Öffentlichkeit. Wir wollen ja ein Ausflugsziel sein und Traffic haben, weil der uns und unseren Nachbarn, Mietern, hilft.

**Strohschneider:** Nun zur Abschlussfrage: Wie sehen Sie die Zukunft der Landmühle? Welche Entwicklungen und Erweiterungen sind schon geplant?

**Finsterwalder:** Na ja, ich sage mal zum Glück weiß ich das nicht alles. Da fehlt mir irgendwie so ein Stück dieses Überraschende, Spontane, Interessante. Das Schöne ist, dass jetzt die Leute auf uns zukommen mit Projekten und fragen, ob sie Dieses oder Jenes bei uns machen können und das finde ich natürlich wahnsinnig toll. Es gibt schon so ein paar Sachen, die wir hier noch gerne hätten. Eine Biobäckerei hätten wir gerne hier, mit kleinem Café dazu. Das wäre ein Wunschtraum und irgendwie einen Club hätten wir gerne. Hier gibt es auch schon eine Anfrage dazu. Eigentlich, ist das was man sich wünscht, dass es uns irgendwann nicht mehr braucht. Das schönste ist, wenn es eine Party bei uns auf dem Hof gibt, die ich nicht organisiert habe und wo ich nicht aufräumen muss. Früher war das so: Wir haben die Party organisiert, haben aufgebaut und haben am Ende alles aufgeräumt. Wenn es jetzt eine Party gibt, wo ich nur Gast bin, dann finde ich das super toll.

**Strohschneider:** Haben Sie dazu schon irgendwelche Strukturen organisiert? Dass das irgendwann ohne Sie funktioniert? Ich vermute, dass es immer jemanden brauchen wird, der die Vision versteht und auch hundertprozentig dahinter steht und dafür arbeitet.

**Finsterwalder:** Naja, Ich habe eben die Hoffnung, dass das irgendwann die Community hier ist. Ich bemerke jetzt schon, es gibt viel mehr Eigeninitiativen und das Schönste ist, dass die nicht von Einzelnen ausgehen, sondern da

finden sich Gruppen zusammen, die gemeinsam etwas auf die Beine stellen. Also, irgendwie gibt es jetzt eine Gruppe, die haben, ohne mit uns da groß zu sprechen, einen Abend organisiert, wo sie ihre Läden geöffnet haben. Das machen die immer donnerstags, bewerben es gemeinsam über unsere Homepage, die wir ja zur Verfügung gestellt haben und das finde ich eigentlich schon ein ganz tolles Anzeichen dafür, dass es ohne uns funktionieren könnte. Die Akteure sind natürlich total wichtig, aber dass diese Vision, dieser Geist, dieser Spirit, der da ist, so groß ist, dass es Maria und mich hier nicht mehr braucht. Wir haben zwei Söhne. Ich hoffe, dass einer von den beiden, das mal weitermacht. Aber der muss dann, wenn er nicht will, einfach nur verwalten und muss nicht irgendwie diese Vision immer weiter pushen. Sowa darf natürlich nie stehen bleiben oder etwas Museales werden. Das muss immer lebendig bleiben und lebendig bleiben heißt, dass es sich ständig verändert. Weil ohne Veränderung ist Stillstand und irgendwann tot. Wir haben ja ganz viele junge Leute hier, das finde ich toll und deswegen kann man so optimistisch sein und so viel Vertrauen haben, dass die das irgendwann weitermachen mit ihrer Vision. Das muss dann nicht mehr unsere sein.

**Strohschneider:** Vielen lieben Dank für das Interview, Ihre Einblicke in das Projekt und Ihre Zeit.

# Mühlenwesen

Das Mühlengewerbe zählt gemeinsam mit dem Bergbau und der Metallverarbeitung zu den ältesten Wirtschaftszweigen der Menschheit. Wasser- und windbetriebene Mühlen bilden seit Jahrhunderten den Grundstein der Lebensmittelversorgung und der modernen Gesellschaft. (Dieckmann, 2021, S. 35)

Schon Vitruv schrieb in seinem Werk „De architectura libri decem“ über die logistische Meisterleistung der Kraftumwandlung vertikaler Rotation in horizontale Mahlbewegung. (Knechtel, 2021, S. 4)

Etymologisch betrachtet hat das Verb „mahlen“ seinen Ursprung in der indogermanischen Sprachwurzel \*[s]mel und bedeutet „zerreiben, zermahlen, mahlen“. Ebenfalls stammt auch das Wort „Mühle“ ursprünglich von dieser Wurzel ab und wurde über das romanische (spätlateinische) Wort „molina“ (Wasser-Mühle) in den deutschen Sprachgebrauch übernommen. Es beschreibt eine Anlage zur wasserbetriebenen Zerkleinerung. Mühlen beschränken sich dabei nicht nur auf das Zermahlen von Getreide, sondern wurden im allgemeinen Sprachgebrauch auch für die wind- oder wasserkraftbetriebene Zerkleinerung von Gütern verwendet. (Eßer, 2021, S. 7)

# Mühlen

## Geschichte

Bereits vor etwa 23.000 Jahren begannen Menschen wildes Getreide mit Steinen zu mahlen. Eine entscheidende Weiterentwicklung erfolgte um 500 v. Chr. im Mittelmeerraum. Mit der Fixierung des Bodensteins und der Befestigung des oberen Steins an einer Hebelstange war die sogenannte Hebelstangen- oder Balkenmühle erfunden, welche später als tiergetriebene Rotationsmühle weiterentwickelt wurde. Die Nutzung von Wasser- und Windkraft erleichterte in der weiteren Entwicklung die Verarbeitung von Getreide. (Dieckmann, 2021, S. 35) Die Römer brachten das Wissen und die Technik wasserbetriebener Maschinen in der Zeit des Frühmittelalters in den Alpenraum. (Eßer, 2021, S. 6+7) Im 9. Jahrhundert, nach dem Ende der Kriegszüge Karls des Großen gegen die Awaren, begann die Errichtung von Wassermühlen entlang der Donau im heutigen Österreich. (Bergmann et al., 2016, S. 10) Im heutigen Wein- und Waldviertel gibt es bereits aus dem Jahr 1050 erste Dokumente einer wasserbetriebenen Mühle entlang der Zaya. Im Jahr 1197 wurden bereits drei Mühlen um das Stift Zwettl betrieben. Weiterentwicklungen ermöglichten fortan die Errichtung wasserbetriebener Anlagen an den meisten Flüssen und Bächen Niederösterreichs. (Dieckmann, 2021, S. 35)

## Vielseitigkeit des Mühlengewerbes

Entgegen der Vorstellung, dass Wasserräder oder Windmühlen nur der Getreideverarbeitung dienen, eröffnen Mühlen eine breite Palette von Nutzungsmöglichkeiten. Es sind etwa 180 verschiedene Anwendungen dokumentiert. Vielfältige Tätigkeiten wie mahlen, stampfen, pressen, sägen, schleifen oder pumpen können mittels wasser- oder windbetriebener Anlagen durchgeführt werden. Unabhängig von der Antriebsart können die Nutzungen in der Verarbeitung von Lebensmitteln (z. B. Mehl, Öl, Senf), der Herstellung von Werkstoffen (z. B. Papier, Kreide, Pulver), der Bearbeitung von Materialien (z. B. Holz, Stein, Metall) und diversen weiteren Anwendungen wie der Erzeugung von Strom eingeteilt werden. (Rüdinger & Oppermann, 2010, S. 115) Neben den Getreidemühlen zählten Hammerschmieden zu den häufigsten Anwendungsbereichen. Die Schmiedehämmer wurden über die an der Hauptwelle befestigte Nocken angehoben und erzeugten durch das Herabfallen des Hammers kinetische Energie, welche beispielsweise zur Formung von Schmiedeeisen verwendet wurde. (Eßer, 2021, S. 6+7)

Schon in der Antike erkannte man die vielfältigen Einsatzgebiete von Mühlen. So wurden neben den verschiedenen Energiequellen (Mensch, Tier und Wasserkraft) auch weitere Einsatzmöglichkeiten entwickelt. In dem antiken Hierapolis beurkundeten Zeichnungen eine wasserbetriebene Steinsäge aus dem 3. Jahrhundert. Die Übersetzung der Drehbewegung des Wasserrades, mittels Kurbelwelle und Pleuelstange, in eine lineare Bewegung gilt als erste Sägemühle dieser Art. Im Donaauraum wurden diese Technologien ab dem 9. Jahrhundert je nach Ressourcenvorkommen als Brettersägen, Lohstampfen, Loden-, Lederwalken, sowie Papier-, Schleif- und Pulvermühlen betrieben. (Eßer, 2021, S. 6+7)

# Wassermühlen

Die weitest verbreitete Antriebsart von Mühlen war die Wasserkraft. Erst später kamen auch Windräder dazu, die jedoch nur in geringerem Ausmaß errichtet wurden und heute, bis auf die denkmalgeschützte Windmühle in Retz, weitgehend aus der österreichischen Kulturlandschaft verschwunden sind. (Schöffl, 2004, S. 17-19) Noch um 1900 gab es etwa 15.000 aktive Getreidemühlen in Österreich. Diese wurden vor allem als kleinstrukturierte Haus- bzw. Bauernmühlen betrieben und verarbeiteten das lokal produzierte Getreide. (Wagner, 2021, S. 24)

## Landschaft

Die im lichtensteinischen Urbar von 1414 erwähnten Begriffe „Mulgraben“ und „Mulwasser“ geben Aufschluss darüber, dass die Wasserläufe der Mühlenanlagen durch erheblichen Arbeitsaufwand gezielt angelegt oder natürliche Seitenarme umgeformt oder stark modifiziert werden mussten, um sie für die wasserbaulichen Anlagen nutzbar zu machen. (Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 23-26) Denn die Errichtung von Wassermühlen beschränkte sich nicht nur auf den Bau der Wohn-, Wirtschafts- und Mühlengebäude selbst, sondern erforderte auch die Umgestaltung der gesamten umliegenden Landschaft. (Eßer, 2021, S. 10)

Der entscheidende Faktor für die Nutzung der Wasserkraft ist nämlich das nutzbare Gefälle. Für viele Wassermühlen war es daher notwendig, einen Mühlbach, -graben oder -kanal anzulegen, der eine längere Strecke des Flusses oder Baches abschneidet, um den Wasserzustrom zu regulieren und das nutzbare Gefälle zu maximieren. Wehre, Fluter und Entlastungsgerinne wurden gebaut und Stauteiche angelegt, um die Kraft des Wassers bestmöglich auszunutzen. (Rüdinger & Oppermann, 2010, S. 19) , (Eßer, 2021, S. 10)

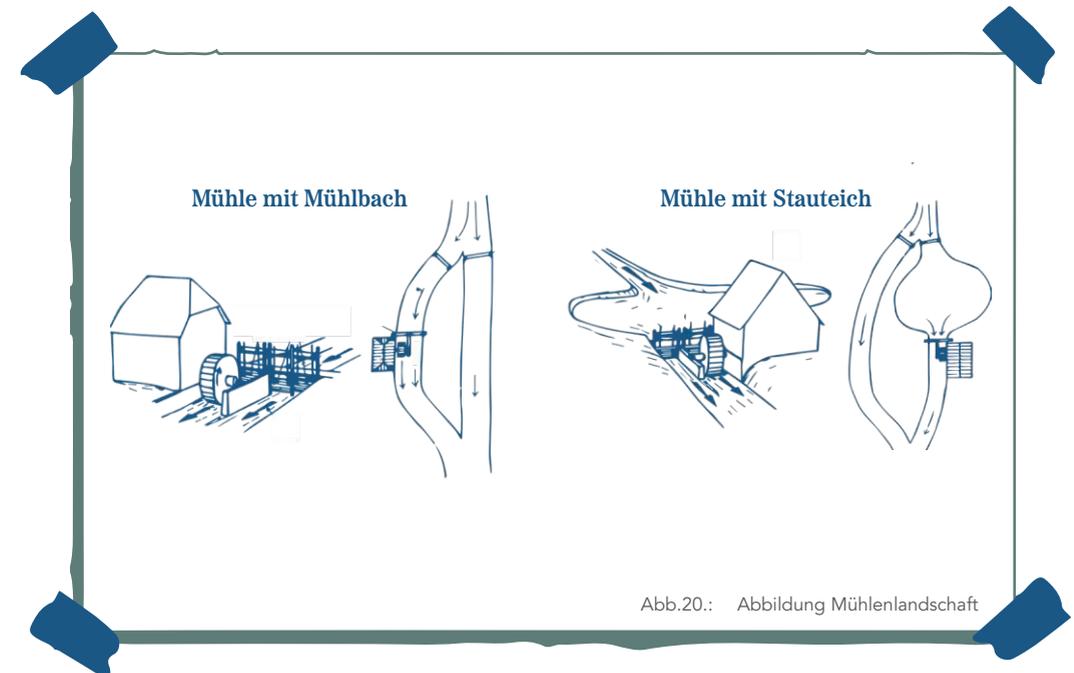
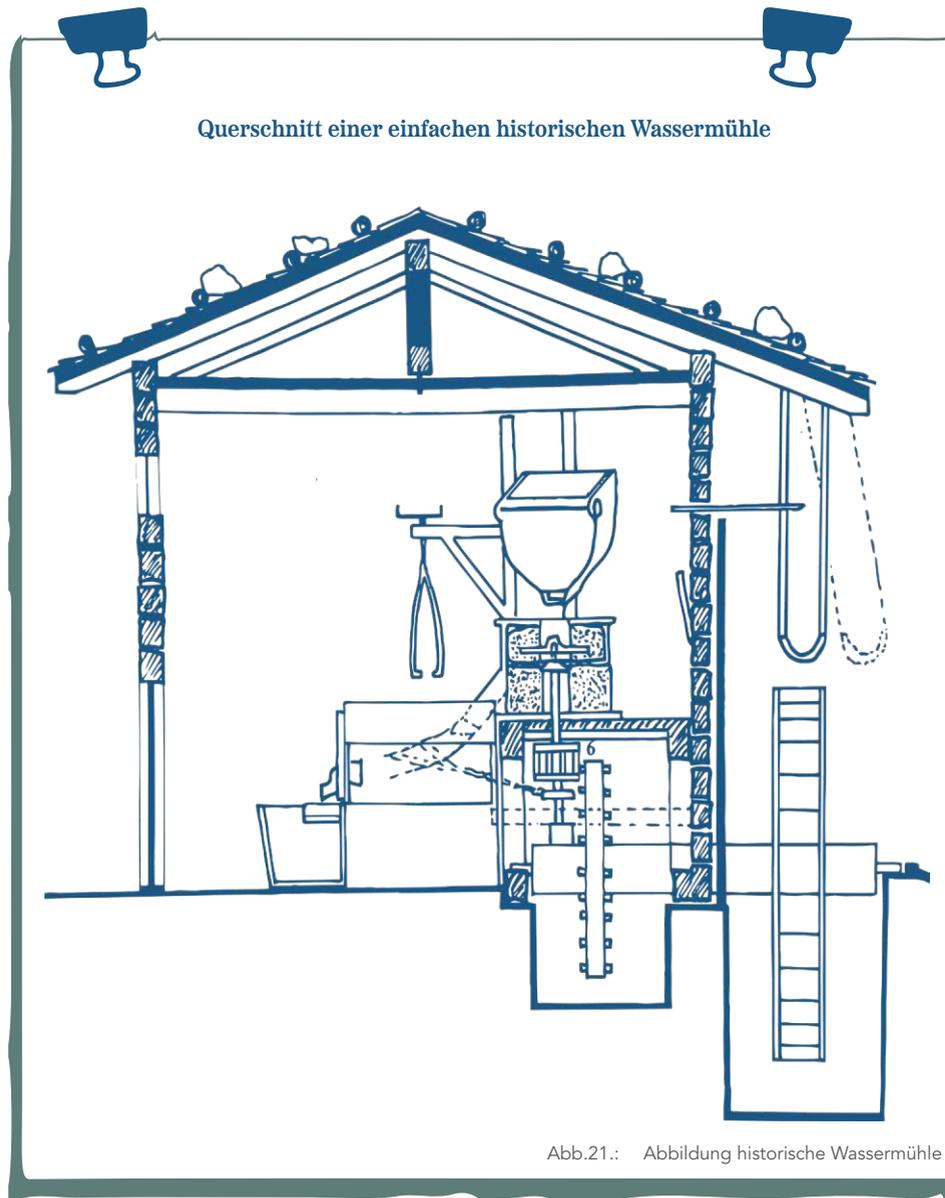


Abb.20.: Abbildung Mühlenlandschaft

## Aufbau und Entwicklung

Historische Wassermühlen können anhand der Ausformung und Position des Wasserlaufs und des Wasserrades charakterisiert werden. Das Mühlwasser kann entweder entlang des Gebäudes an der Außenseite fließen oder kanalisiert durch das Gebäude geführt werden. Sitzt das Mühlrad außerhalb und ist somit der Witterung ausgesetzt, wird es oft von einer sogenannten Radstube behaust, um es speziell vor winterlicher Vereisung zu schützen. Fließt das Mühlwasser durch das Bauwerk und das Mühlrad sitzt innerhalb, so wird dieser Raum Radkammer genannt. (Rüdinger & Oppermann, 2010, S. 27)



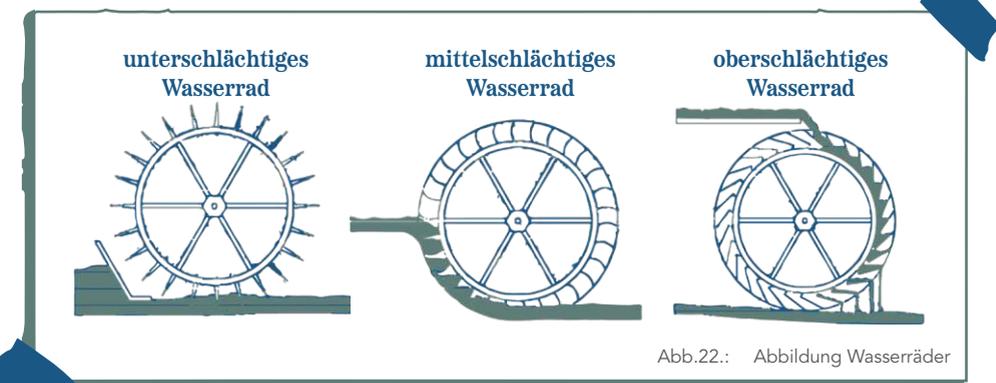
Die Wasserräder selbst können anhand ihrer Drehrichtung und Lage im Mühlwasser unterschieden werden.

In gebirgigen Regionen dominierten oberflächliche Wasserräder. Hier fließt das Wasser oberhalb des Wasserrads in einem Gerinne und trifft von oben auf die Schaufeln. Dies erzeugt eine Rotation des Mühlrads im Uhrzeigersinn. Im Hoch- und Spätmittelalter wurden durch die Entwicklung der Daumenwelle und des oberflächlichen Zellenrades effizientere und universell einsetzbare vertikale Wasserräder möglich. (Stadler, 2021, S. 20) Mit einem Wirkungsgrad von 60% bis 80% können oberflächliche Wasserräder ab einer Fallhöhe von 2,50 m auch bei geringer Wassermenge, verwendet werden. (Rüdinger & Oppermann, 2010, S. 31)

In flacheren Gegenden setzte man auf Mühlen mit mittel- oder unterschlächtigen Wasserrädern. Diese waren mit einem Winkelgetriebe und liegendem Vorgelege ausgestattet, welche die Umleitung der Kraft von einer vertikalen Drehbewegung in eine horizontale ermöglichte. (Stadler, 2021, S. 20)

Bei mittelschlächtigen Wasserrädern fließt das Wasser etwas unterhalb der Radachse in die Schaufeln und erzeugt eine Rotation des Wasserrads gegen den Uhrzeigersinn. Diese Ausformung soll möglichst stoßfrei große Wassermengen bei kleinem Gefälle verarbeiten. Weiterentwicklungen des mittelschlächtigen Wasserrads sind das Sagebienrad und das Zuppinger-Rad. Ersteres kann bei Wassermengen von 0,5 bis 2,5 m<sup>3</sup>/s und einer Fallhöhen von 1,5 bis 2 Metern mit einem Wirkungsgrad von 70 bis 75% verwendet werden. Das Zuppinger-Rad erzielt bei Wassermengen zwischen 0,5 bis 6 m<sup>3</sup>/s und Fallhöhen von 0,6 bis 3 Metern einen Wirkungsgrad von 65 bis 75%. (Rüdinger & Oppermann, 2010, S. 34+35)

Bei unterschlächtigen Wasserrädern trifft das Mühlwasser an der Radunterseite auf die Wasserschaufeln. Es nutzt die kinetische Energie des fließenden Wassers und benötigt nahezu kein freies Gefälle. Um eine gleichmäßige Fließgeschwindigkeit zu gewährleisten, sitzt das Rad in einem geradlinigen Wasserkanal, dem sogenannten Schnurgerinne. Mit einem Wirkungsgrad von bis zu 35% kann diese Bauart eine Wassermenge von bis zu 10 m<sup>3</sup>/s verarbeiten. (Rüdinger & Oppermann, 2010, S. 34+35)



## Weiterentwicklung der Wassermühlen

### Turbine

Mitte des 19. Jahrhunderts lösten verschiedene Arten von Wasserturbinen die klassischen Wasserräder immer weiter ab. Die Francis-Turbine wurde von den verschiedenen Turbinenarten am häufigsten in Mühlen verbaut. Sie kann in einen Turbinenschacht oder eine Turbinenkammer eingebaut werden und entweder eine liegende oder stehende Welle aufweisen. Durch die deutlich höheren Drehzahlen der Turbine im Vergleich zu klassischen Wasserrädern kann die Kraft direkt über einen Flachriemenantrieb auf die Mühlenhaupttransmission übertragen werden. (Rüdinger, 2021, S. 17) Mit einer solchen Francis-Turbine aus dem Jahr 1873 wurden bei einer Fallhöhe von 1,7 m und einer Wassermenge von 1,7 m<sup>3</sup>/s eine Leistung von 20 Kilowatt erreicht. (Rüdinger & Oppermann, 2010, S. 42) Bereits 1890 waren die meisten Lohnmühlen auf den leistungsfähigeren Turbinenbetrieb umgebaut worden. Lediglich die kleineren Dorf- und Bauernmühlen betrieben weiterhin die klassischen Ausprägungen des Wasserrads, da sie sich einen solchen Umbau nicht leisten konnten. (Wagner, 2021, S. 24)

Schnitt durch eine Getreidemühle mit Francis-Schachtturbine

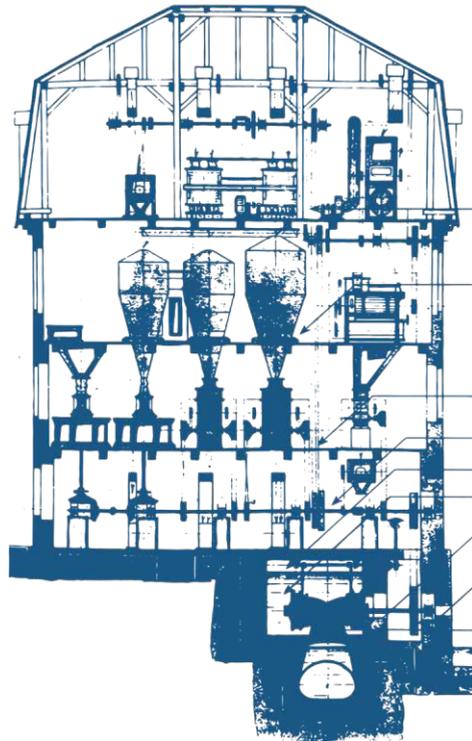


Abb.23.: Abbildung Mühle mit Francis-Schachtturbine

### Industriemühlen / Kunstmühlen

Die Industrialisierung, mit ihrem Beginn in England in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts, markierte einen Wendepunkt im Mühlenwesen. Dampfmaschinen ermöglichten eine wesentlich höhere Leistung im Vergleich zu Wassermühlen. Diese waren dabei auch noch im Gegensatz zu Wasser- oder Windkraft standortunabhängig. Die Habsburger-Monarchie erreichte die Technologie erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, womit sich auch das Aufkommen von Industriemühlen verzögerte. Die neuen Großmühlen vereinten die drei wesentlichen Arbeitsschritte einer Mühle in einem Gebäude. Auf mehreren Stockwerken konnten durch einen abwärts gerichteten Produktionsprozess Lagerung, Reinigung und Vermahlung des Getreides unter ein meist flach geneigtes Satteldach gebracht werden. Durch den Abriss zahlreicher alter Mühlengebäude und die Errichtung moderner Kunstmühlen an denselben Standorten dominierte schon bald der neue Bautypus der Mehlfabriken das Bild des heutigen Mühlen-gewerbes. (Egorov, 2010, S. 15)

### Mühlensterben

Mit der Einführung des Turbinenantriebs im Mühlenwesen in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts und der späteren Nutzung fossiler Energieträger durch die Erfindung der Dampfmaschine verlor das Wasserrad zunehmend an Bedeutung. (Dieckmann, 2021, S. 35)

In den 1950er Jahren erfolgte in Österreich die Stilllegung der meisten Hausmühlen. (Wagner, 2021, S. 24) Intensive Konzentrationsprozesse in der Nahrungsmittelindustrie und ein anhaltend sinkender Mehlpreis führten zu weiterem ökonomischen Druck auf die kleinstrukturierten Wassermühlen. Dies resultierte in weiteren Stilllegungen, der Rückgabe von Wasserrechten, sowie der Auflassung und Verfüllung von Mühlbächen. Die Mühlengebäude selbst und die meist im Gebäudekomplex eingegliederte Wohnnutzung blieben dabei aber überwiegend erhalten. (Eßer, 2021, S. 11) Das Mühlengesetz von 1960 förderte sogar die Auflassung von Wassermühlen. Bei Bereitschaft des Eigentümers, eine Mühle dauerhaft stillzulegen, stellte das Mühlenkuratorium, später Mühlenfonds, Ablösbeträge bereit. (BGBl. Nr. 113 Mühlengesetz, 1960)

In den 1980er Jahren setzte ein signifikanter Rückgang von Lohn- und Industriemühlen ein. Die bis dahin bestehenden gesetzlichen Beschränkungen der zu vermahlenden Getreidemengen wurden aufgehoben, wodurch jede Mühle uneingeschränkt mahlen konnte. Dies führte zu einer weiteren Verdrängung kleinstrukturierter Mühlenbetriebe durch großindustrielle Kunstmühlen. Im Vergleich zur Nachkriegszeit, als es noch 4.000 gewerbliche Mühlen in Österreich gab, ist ihre Anzahl heute auf unter 90 gesunken. Von diesen produzieren 50 Mühlen 98% des österreichischen Mehlbedarfs. Kleinere Mühlen haben sich, soweit sie noch bestehen, auf die Nischenproduktion, wie die Vermahlung spezieller Getreidesorten und die Verarbeitung biologisch produzierter Lebensmittel spezialisiert. (Wagner, 2021, S. 24)

## Mühlenbestand in Niederösterreich

Die Genauigkeit der Datenlage und die regionale Verteilung historischer Mühlenstandorte in Niederösterreich variieren erheblich. In Gebieten wie dem Wald- und Weinviertel existieren umfassende Untersuchungen, während südlich der Donau, abgesehen von der Schneeberg Region, vergleichbare Aufnahmen fehlen. Schätzungsweise gibt es an den Wasserläufen Niederösterreichs etwa 3.000 bis 3.500 historische Mühlenstandorte. Etwa 95% dieser sind heute zumindest in Teilen noch als Mühlenbauwerke identifizierbar und etwa die Hälfte des Mühlenvorkommens in Niederösterreich ist auf spätmittelalterlichen Ursprung zurückzuführen. (Eßer, 2021, S. 9+10)

Die Dichte der Mühlen pro Fläche scheint von Geländeform und verfügbarer Wasserkraft abhängig zu sein. Mühlenstandorte entlang sanft fließender Flüsse, wie der Pulkau, weisen eine größere Einzugsfläche von etwa 10,3 km<sup>2</sup> auf. Während im östlichen Alpenrand mit steilerem Gelände und höheren Niederschlagsmengen etwa pro 3,3 km<sup>2</sup> Einzugsfläche eine Mühle vorkommt. Die Extrapolation der Ergebnisse zeigt, dass die Mühlendichte im Most-, Wald- und Industrieviertel mit 5,3–5,6 km<sup>2</sup> pro Mühle etwa gleich hoch ist. Im flacheren Weinviertel ist die Mühlendichte mit etwa 8,0 km<sup>2</sup> etwas geringer. Daraus lässt sich der ungefähre Mühlenbestand ableiten. Daher dürften im Weinviertel etwa 580, im Industrieviertel rund 745, im Waldviertel ungefähr 875 und im Mostviertel etwa 1.050 historische Mühlenstandorte betrieben worden sein. (Eßer, 2021, S. 9+10)

In den alpinen Waldgebieten finden sich vergleichsweise wenige Mühlenstandorte. Förster\*innen kombinierten oft Mahlmühlen und Brettersägen. Mit der besseren Erschließung dieser schwer zugänglichen Gebiete ab 1800 wurden viele kleine Getreidemühlen aufgegeben und als reine Sägewerke weitergeführt. In den Gebirgsgegenden des Mostviertels hat die Eisenstraße bereits starken Einfluss. Dort befinden sich für das Mostviertel eine überdurchschnittliche Anzahl an Hammerwerken zur Verarbeitung von Eisenerz. Das Waldviertel zeigt am Beispiel des Kamp und seiner Nebenflüsse eine Vielfalt von 308 nachgewiesenen Mühlenstandorten, darunter 90 Getreidemühlen mit ein bis vier Mahlgängen, 65 Brettersägen, 11 Hammerwerke, eine Papiermühle und eine Lohmühle. Fünf dieser Standorte wurden im 20. Jahrhundert zur Stromproduktion umgerüstet. Im Weinviertel dominierten aufgrund der großen Getreideanbauflächen hauptsächlich Getreidemühlen. Einige der historischen Weinviertler Mühlen, die mit bis zu acht Mahlgängen ausgestattet waren, zählten zu den größten in Österreich. Auch heute finden sich noch einige modern industriell produzierende Kunstmühlen in der Region. (Eßer, 2021, S. 9+10)



Abb.24.: Foto Mühlenwehr Hammerschmiede Pulkau

# die Mühlen entlang der Pulkau

Gewässer haben seit jeher Menschen dazu veranlasst, sich an ihren Ufern niederzulassen. Auch entlang der Pulkau entstanden im Laufe der Jahrhunderte zahlreiche Siedlungen. Bis auf wenige Ausnahmen wurden diese ursprünglich fast wie Perlen an einer Kette entlang des rechten Ufers errichtet. Das Wasser, als lebenswichtiges Element, der Fischfang und die Nutzung der Wasserkraft bildeten die Grundlage für die Besiedlung der Region. (Vejchoda, 1989, S. 5)

Die älteste Aufzeichnung des Wasserlaufs stammt aus dem Jahr 1050 und verwendet den Begriff „Pulkaha“. Das Wort „aha“ ist mit dem lateinischen „aqua“, Wasser, verwandt. „Pulka“ hat die gleiche Bedeutung wie Wolke und steht für zeitweilige große Feuchtigkeit. Im Slawischen bedeutet „pulka“ soviel wie „die rasch Anschwellende“. In historischen Grundbüchern und Karten findet man auch die Bezeichnungen „Pulka“ und „Bulkha“. (ebd., S. 10)

Die Eigenschaft der Pulkau, schnell anzuschwellen und über die Ufer zu treten, führte oft dazu, dass sich das Wasser auch abseits des ursprünglichen Verlaufs neue Wege suchte oder sich teilte. Vor den Regulierungen bestand die Pulkau in praktisch jedem Ort aus Alt- und Neubächen, wobei nicht immer eindeutig ist, welcher der genannten Wasserläufe die Hauptader war. Die Wassermühlen entlang der Pulkau trugen zusätzlich dazu bei, das Netz an Wasseradern mit ihren Mühlbächen noch weiter zu verzweigen. (ebd., S. 15)

## Verortung



Abb.25.: Abbildung Verortung der Pulkau in NÖ

Die Pulkau ist ein beschaulicher Flusslauf im nördlichen Niederösterreich und erstreckt sich über eine Länge von 65 km durch das Wald- und Weinviertel. Während ihres Verlaufs durchquert sie die Bezirke Horn, Hollabrunn und Mistelbach und durchwandert oder grenzt dabei an das Gebiet dreizehn politischer Gemeinden.



## Mühlen entlang der Pulkau

Die Pulkau entspringt in der Gemeinde Ludweishofen im Waldviertel. Auf 53 m Seehöhe bildet sich aus dem sumpfigen Boden ein schmales Rinnsal. Nach etwas mehr als einem Kilometer speist das Bächlein bereits den Feuerlöschteich in Raisdorf. Nach ihrer Regulierung im Jahr 1959 durchfließt die Pulkau Raisdorf, früher dort als Leiten-Bach bekannt, erreicht nach rund 5 km Hötzelndorf und nach weiteren 7 km Walkenstein. Danach vereinigt sie sich mit dem Bachlauf des Kainreither Bachs und erreicht die Ortschaft Brugg. Entlang der Therasburg fließen einige kleine Zuläufe und der Therasbach in die Pulkau. Bevor der angeschwollene Wallserlauf die Stadtgemeinde Pulkau erreicht, fließt noch der Passendorfer Bach hinzu. War die Pulkau an ihrem Oberlauf noch ein Bach des kristallinen Mittelgebirges mit braun-klarem Wasser, einem steinig-kiesigen Bachbett und einem Gefälle vom Ursprung bis zur Stadtgemeinde Pulkau von 12 ‰, wird ihr Bachbett nach der gleichnamigen Stadt sandig-kiesig, allmählich geradliniger, das Gefälle nimmt ab und die Ufer aus Lößlehm sind mit Auegehölzen bewachsen. Bevor die Pulkau Dietmannsdorf und Deinzendorf durchfließt, münden der Teichgraben und der Thallerbach in den Fluss ein. Unweit vor Zellerndorf und Watzelsdorf, wo der Schratzenbach eintritt, entwickelt sich der Wasserlauf zu einem typischen Niederungsbach mit großem Einzugsgebiet und immer flacher werdendem Gefälle. Während zwischen der Stadt Pulkau und Zellerndorf das Gefälle noch 7,8 ‰ beträgt, verringert es sich entlang von Pernersdorf, Karlsdorf, Pfaffendorf und Peigarten auf rund 2,7 ‰. Auf Höhe von Jetzelsdorf mündet der ganzjährig wasserführende Retzbach in die Pulkau. Zusammen durchfließen sie Auggenthal, Haugsdorf, Alberndorf, Untermarkersdorf, Hadres, Obritz, Seefeld, bis die Pulkau schließlich nach Großkadolz gelangt. Der Unterlauf war in dieser Gegend früher komplett versumpft. Auf alten Karten sind zwischen Großkadolz und Zwingendorf der Stranzendorfer Teich und der Altteich als sumpfiges Gelände verzeichnet. Auch Flurnamen wie Sulzteich, Kirchenteich-Wiesen und Schwarze Lacke geben Hinweise auf die frühere Beschaffenheit der Pulkau. Im Mündungsbereich der Pulkau rund um Zwingendorf, Pernhofen und Wulzeshofen verschwand die Pulkau sogar teilweise vollständig. In diesem Gebiet, auch Mündungssumpf genannt, trat die Pulkau erst 200 m vor der Einmündung in die Thaya wieder an die Oberfläche. Die gesamte Länge der Pulkau von ihrem Ursprung bis zur Mündung in die Thaya beträgt 65,043 km. (Vejchoda, S. 5-7, S. 12-15)



Abb.26.: Abbildung Verlauf Pulkau

# M1 Hötzelsdorfermühle

Hötzelsdorf

48.742843284264715, 15.67801628694382



Abb.27.: Lageplan M1

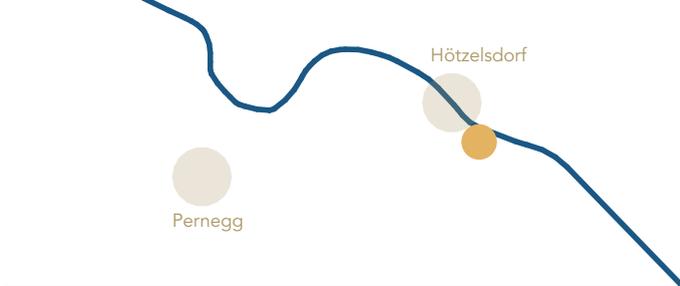


Abb.28.: Foto M1 Querformat

Die erste Mühle entlang der Pulkau wurde als Getreidemühle mit zwei Mühlgängen betrieben. Eine geschnitzte Inschrift lässt diese auf das Jahr 1664 zurückdatieren. In der Josephinischen Landesaufnahme (JLA) von 1772-1782 ist unterhalb von Hötzelsdorf bereits eine soilde Mühle verzeichnet. (Vejchoda, 1989, s. 18) Nachdem der letzte Müller Franz Liebhart nicht vom Krieg zurückkehrte wurde die Mühle 1939 geschlossen und 1972 verkauft. (Schöffl, 2004, S. 48)



Abb.29.: Foto M1 Hochformat

## M2 Kronfußmühle

Walkenstein 48.7159586139014, 15.72702392369533

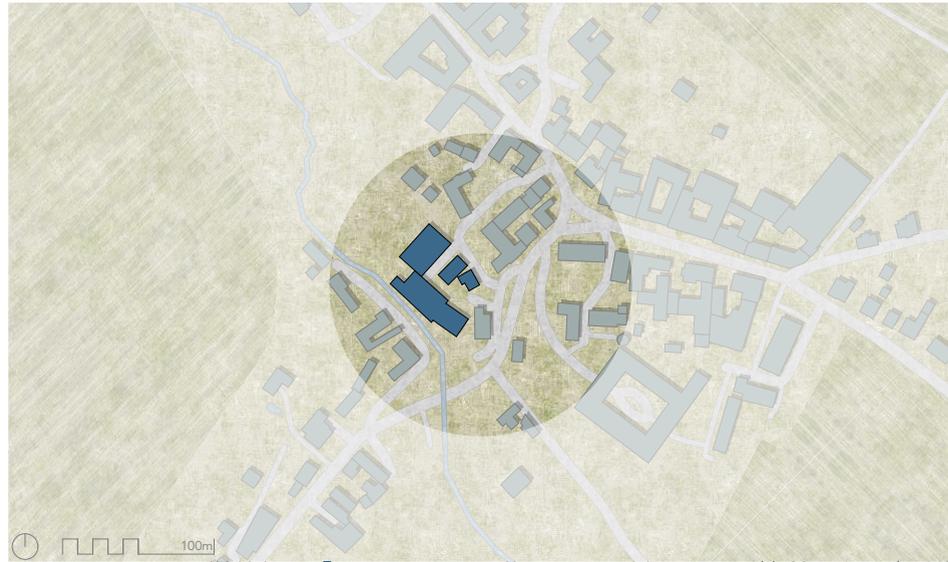


Abb.30.: Lageplan M2

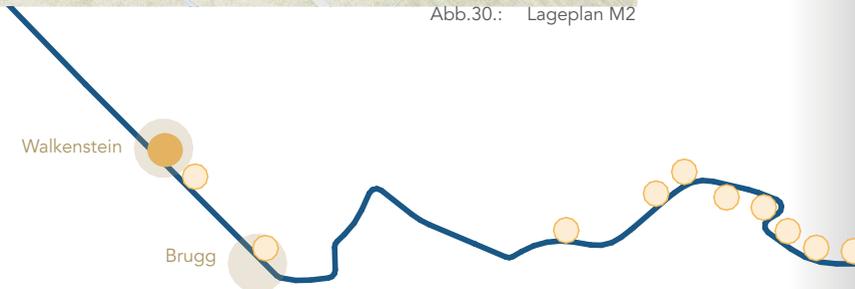


Abb.31.: Foto M2 Querformat

Im Jahr 1901 wurde die Mühle als eingängige von einem Wasserrad betriebene Getreidemühle mit angeschlossener Schwarzbäckerei geführt. Die noch wenig wasserführende Pulkau wurde über einen 1km langen Mühlbach in einen Mühlteich geleitet. Durch das Aufstauen über Nacht konnte jeweils vormittags gemahlen werden. Bis 1955 wurde die Mühle vom Müller Leopold Kronfuß betrieben. (Schöffl, 2004, S. 50)

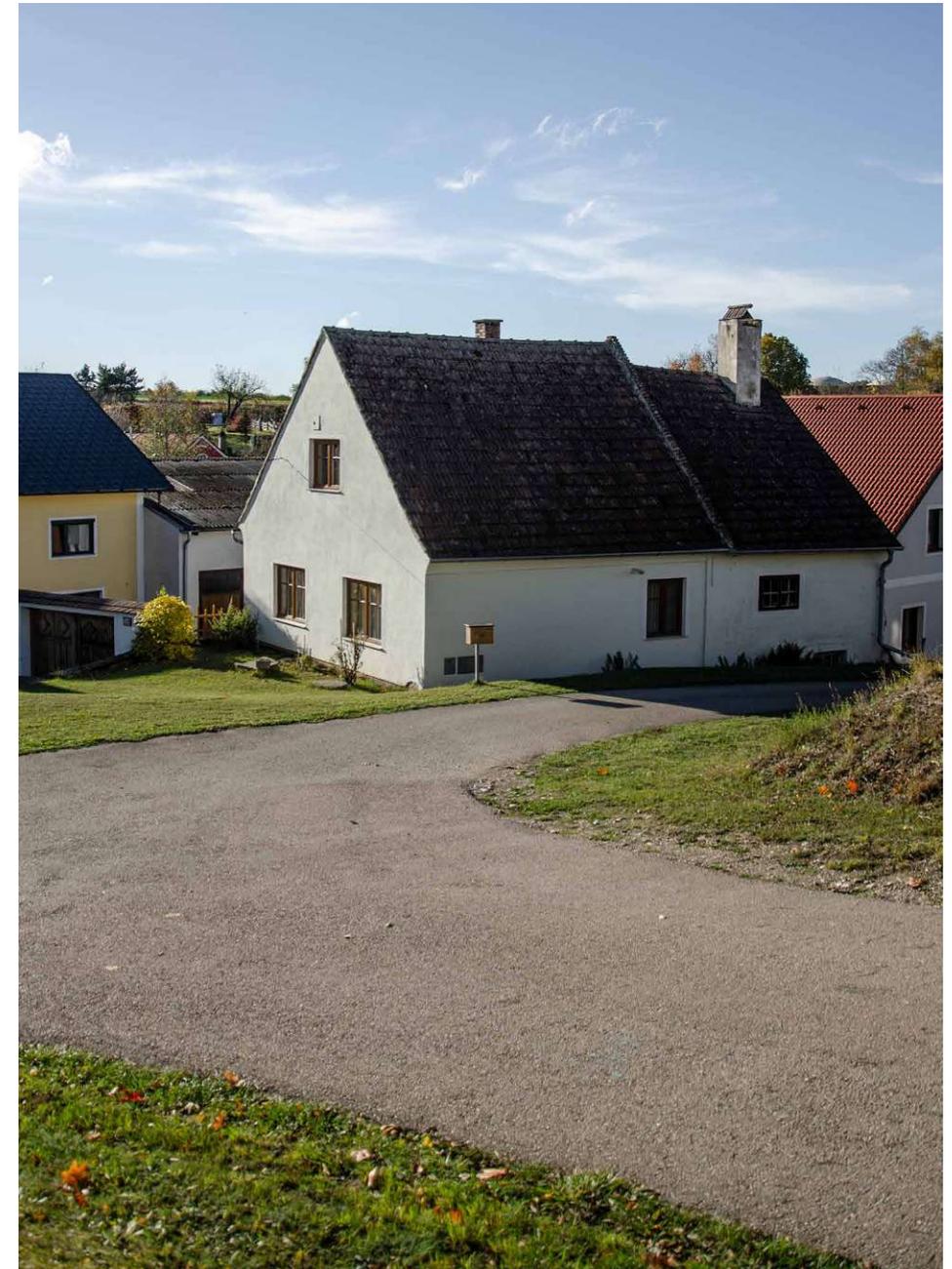


Abb.32.: Foto M2 Hochformat

# M3 Aumühle

Walkenstein 48.71455510951157, 15.730734088420208

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abb.33.: Lageplan M3

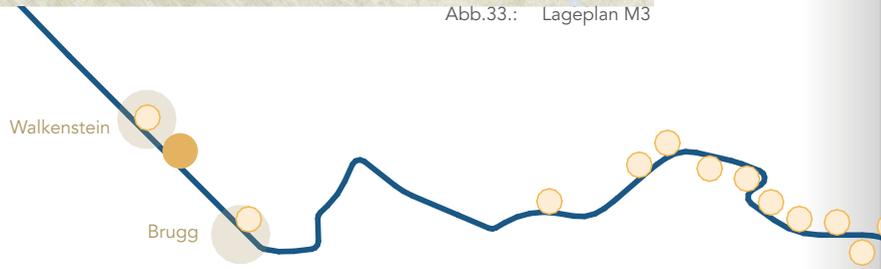


Abb.34.: Foto M3 Querformat

1901 bewirtschaftet Karl Schuh an diesem Standort eine Sägemühle. 1920 wurde die Mühle nachts überfallen und der Müllermeister, seine Frau und seine Schwestern ermordet. Auch der nächste Besitzer Herr Morauf verunglückte mit seiner Frau bei Arbeiten am Kammrad. Es sind keine weiteren Betreiber\*innen der Mühle bekannt. Auch der Mühlbach ist heute nicht mehr vorhanden. (Schöffl, 2004, S. 48)

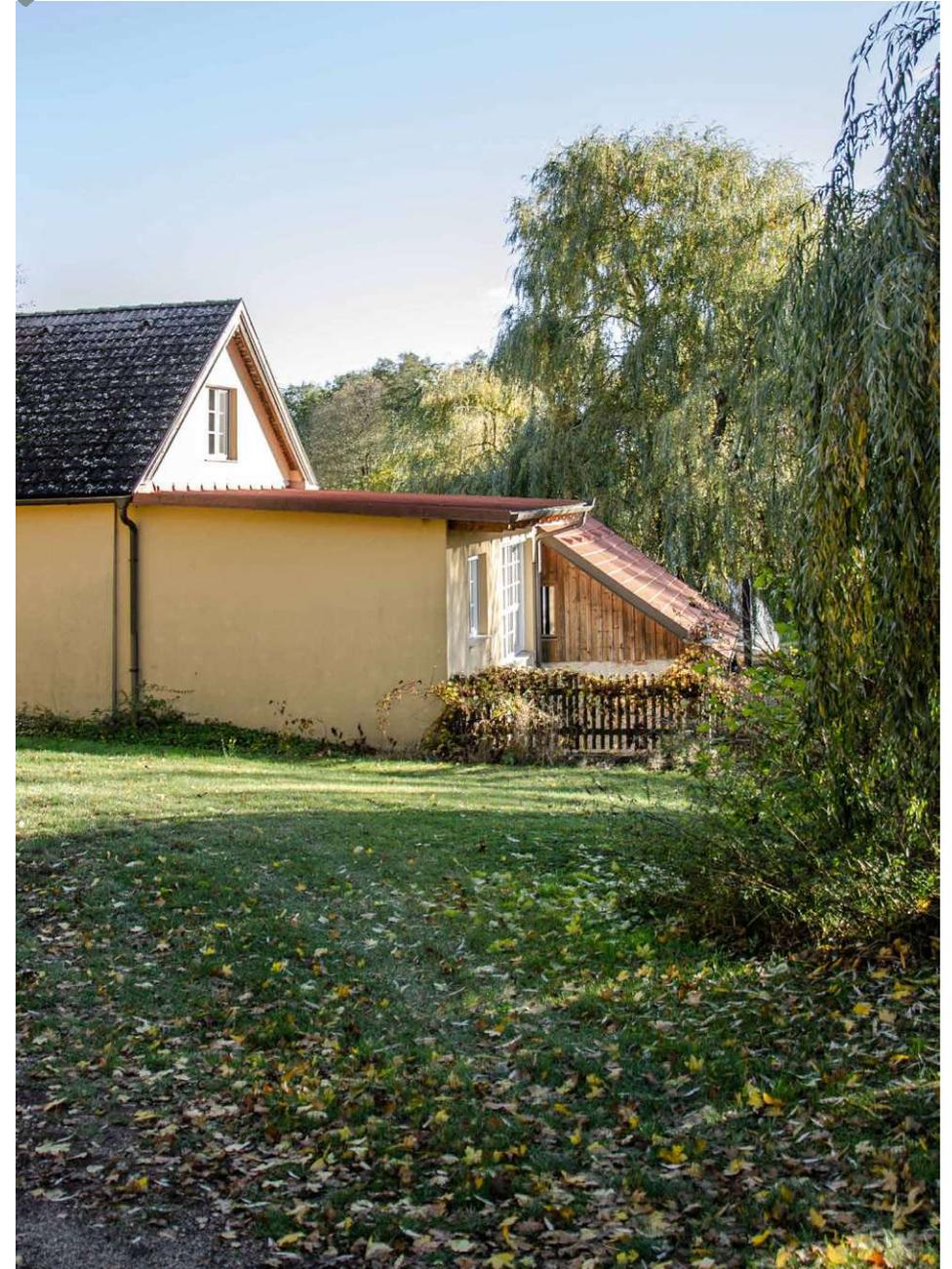


Abb.35.: Foto M3 Hochformat

# M4 Schuhmühle

Brugg 48.70751074202013, 15.74045664826635

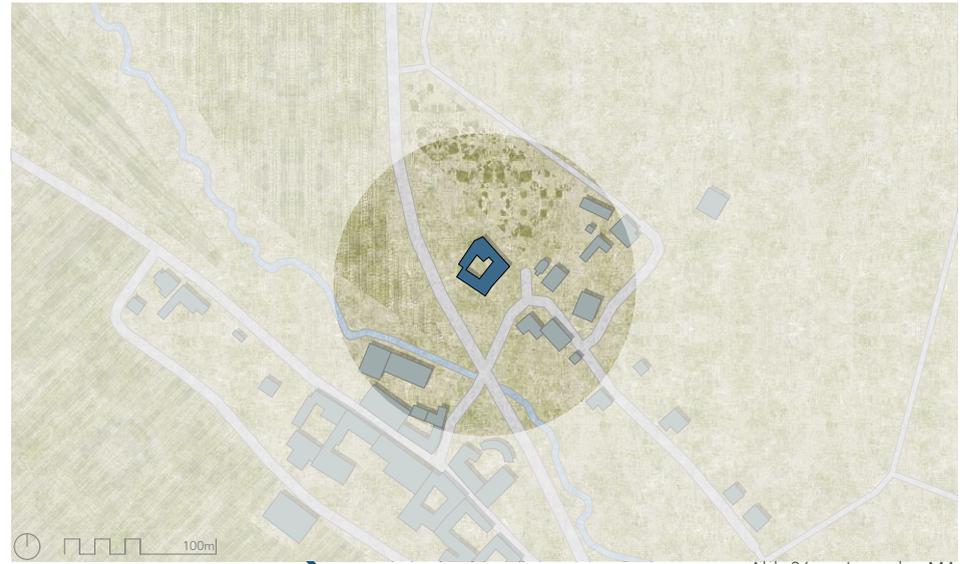


Abb.36.: Lageplan M4



Abb.37.: Foto M4 Querformat

Betrieben wurde diese Mühle bis in die 1920er Jahre. Zuletzt wurde noch vor Ort geschrotet und um 1930 am Standort der Getreidemühle ein Wirtshaus geführt. Dieses wurde zuerst von Johann Schuh, dem Sohn des letzten Müllers, betrieben, später verpachtet und schlussendlich geschlossen. (Schöffl, 2004, S. 51)

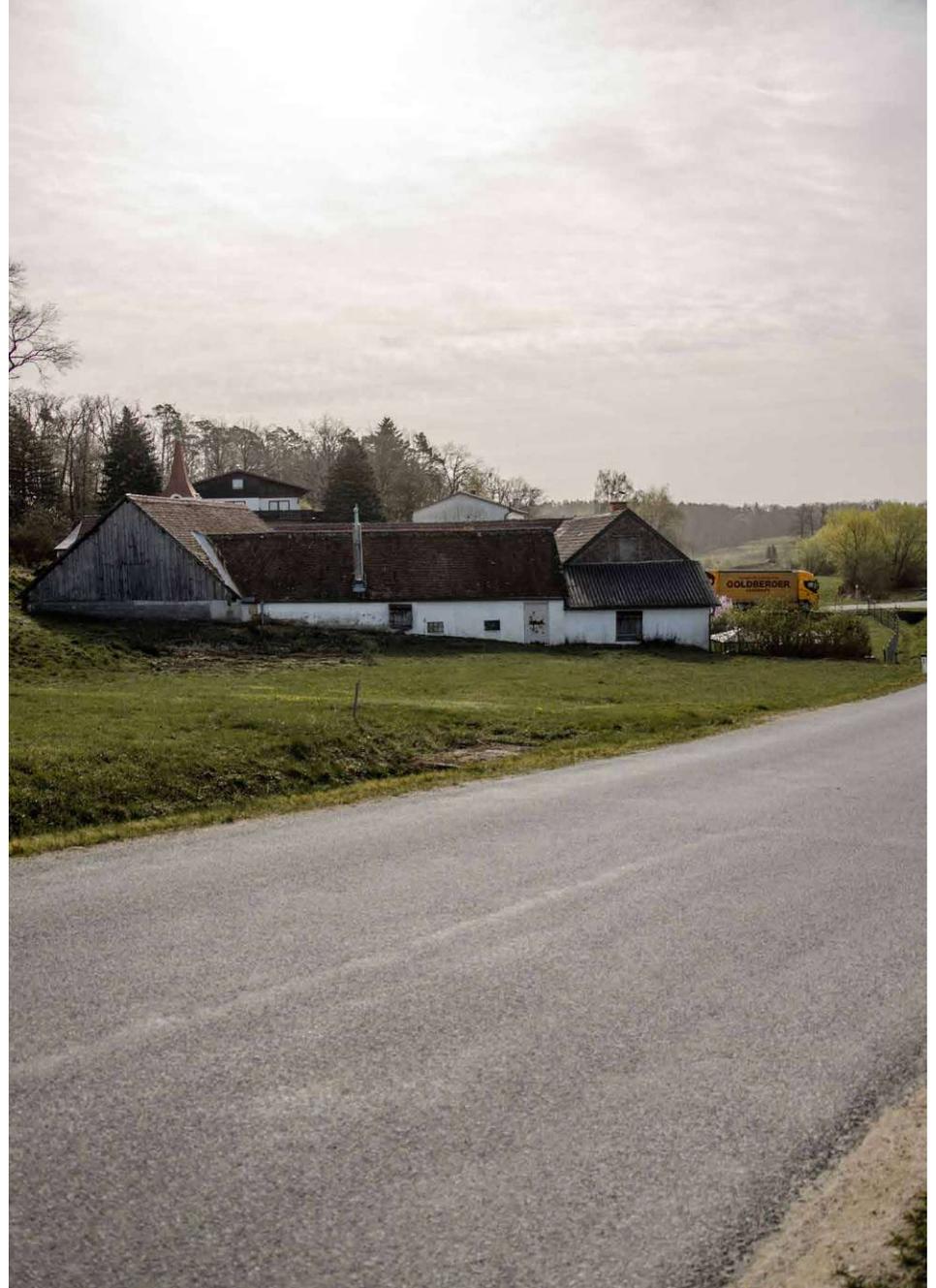


Abb.38.: Foto M4 Hochformat

# M5 Heumühle (neue Sag-Mühle)

Theras 48.709803915504224, 15.797388686367176

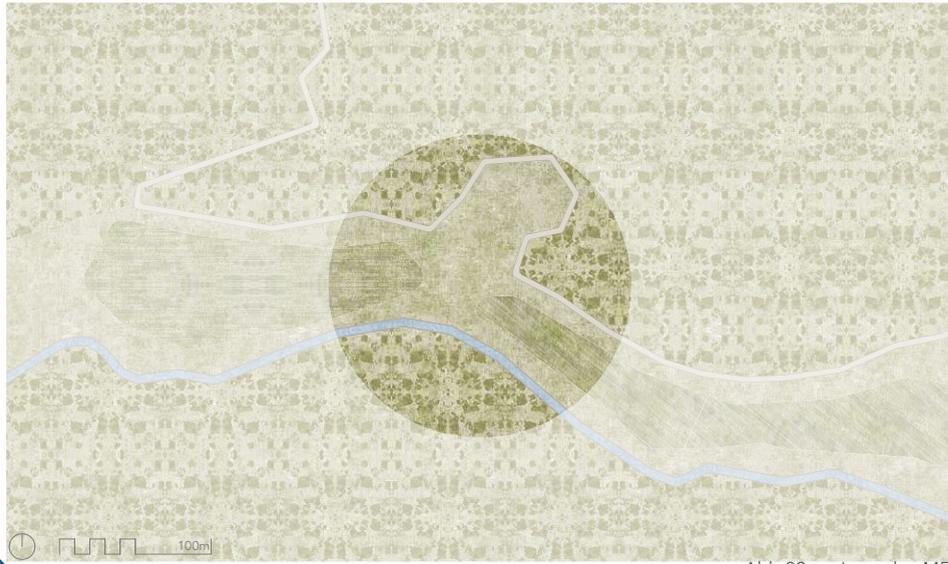


Abb.39.: Lageplan M5



Abb.40.: Foto Mühlgraben unterhalb der Ruine Neudegg

Im oberen Pulkautal unterhalb der Therasburg und der heute noch bestehenden „schwarzen Brücke“ war der Standort der ehemaligen Heumühle. In der Administrativkarte (AK) von 1890 wurde diese als neue Sag-Mühle bezeichnet. (Vejchoda, 1989, S. 18) Die zur Herrschaft Therasburg zugehörige Mühle wurde 1950 wegen Unrentabilität geschlossen und abgetragen. (Schöffl, 2004, S.55)



Abb.41.: Foto Wehranlage unterhalb der Ruine Neudegg

# M6 Ganglmühle (Janerlemühle, Schuhmühle)

Theras

48.7128725763061, 15.810701768958817

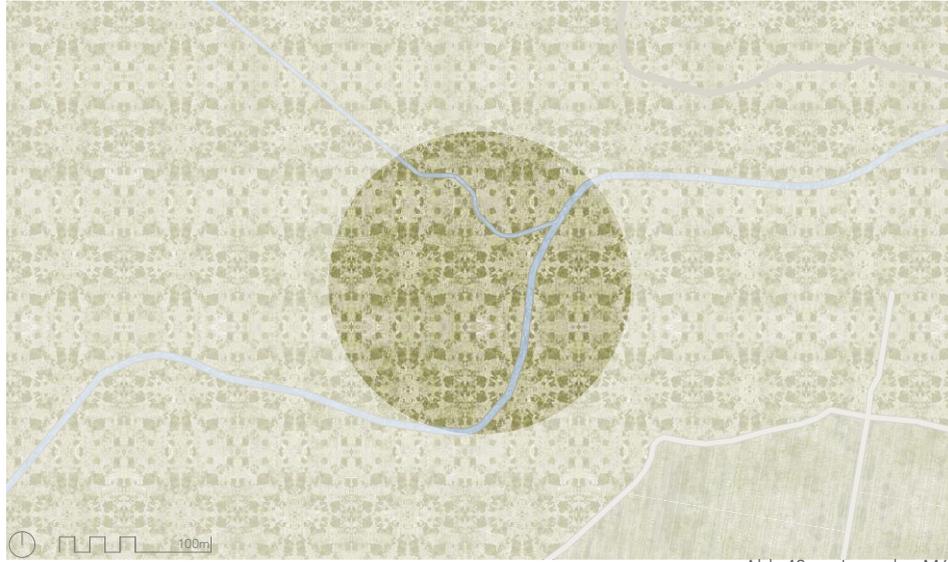


Abb.43.: Lageplan M6



Abb.42.: Foto Mauerwerk unterhalb der Ruine Neudegg

Diese Mühle gehörte ursprünglich zur Herrschaft Therasburg und später zur Herrschaft Neudeck. Bis in die 1950er Jahre in Betrieb, wurde die Mühlengebäude 1975 abgetragen. (Schöffl, 2004, S. 55)

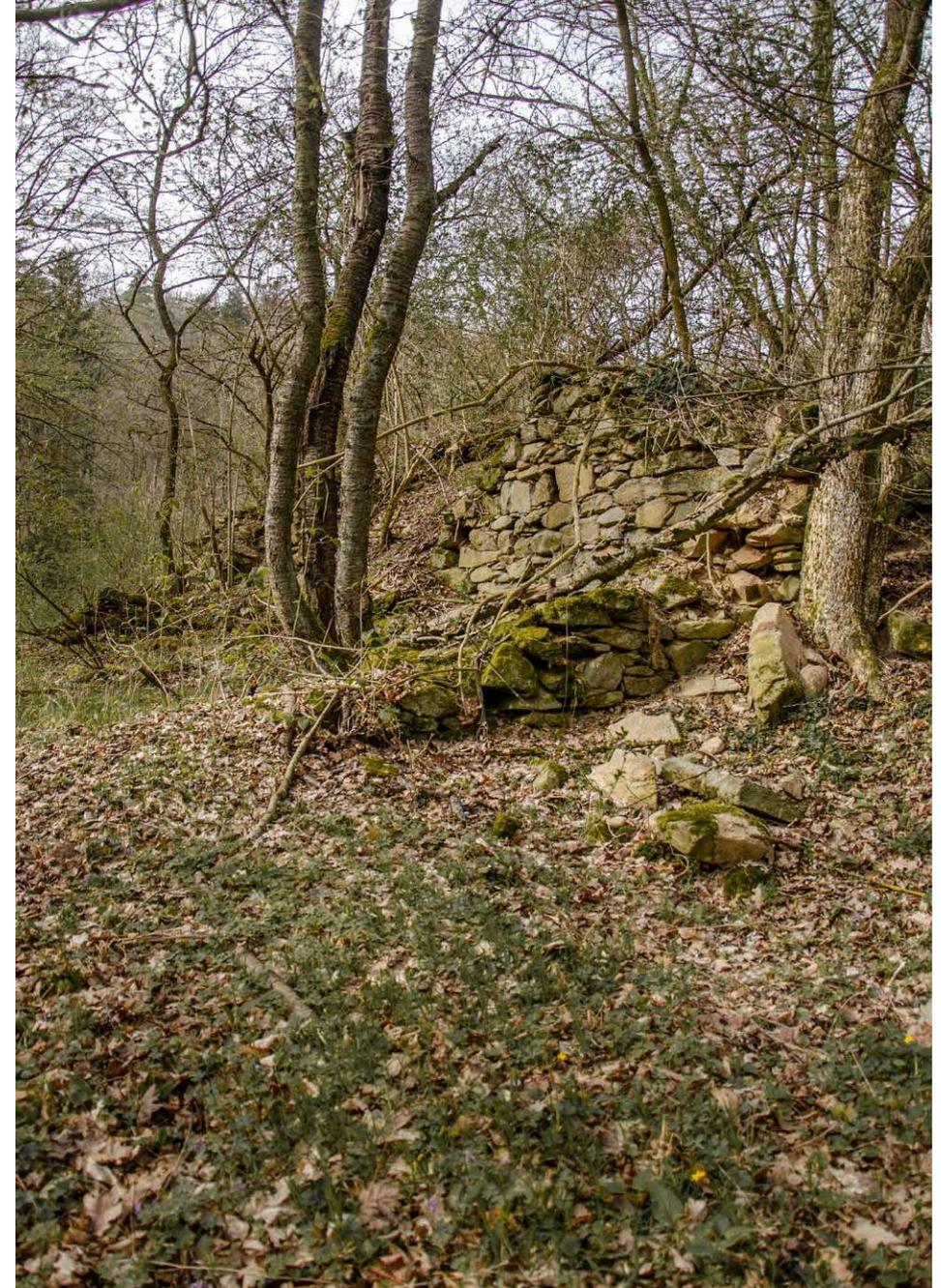


Abb.44.: Foto Mauerwerk unterhalb der Ruine Neudegg

# M7 Rutnermühle (Bronzmühle, Kranzmühle)

Theras 48.714356970157446, 15.815915016099485

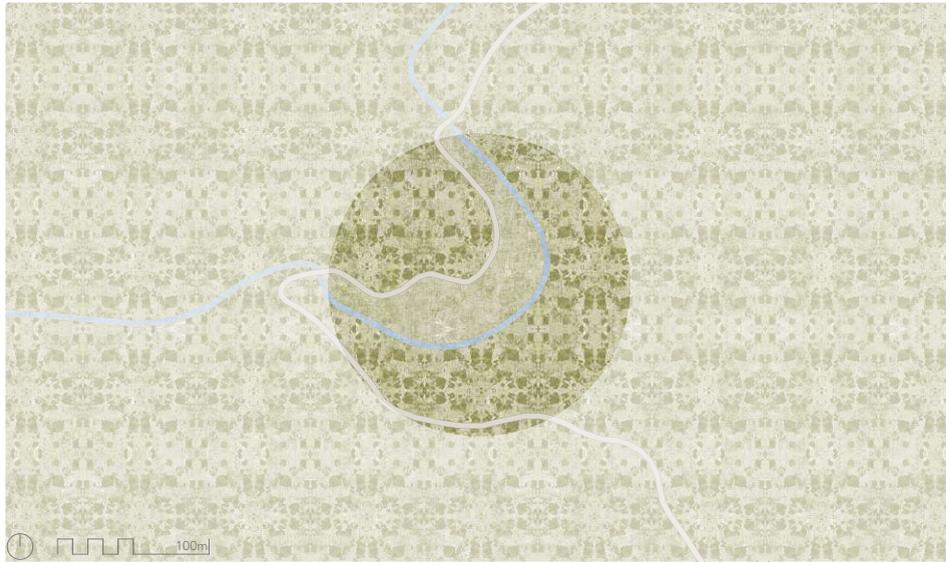


Abb.46.: Lageplan M7

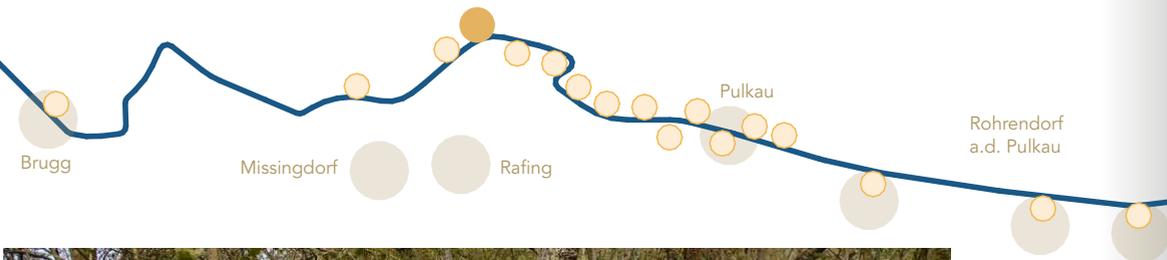


Abb.45.: Foto 7 Querformat

Unterhalb der Ruine Neudeck am Ufer der Pulkau befinden sich Mauerwerksüberreste der Rutnermühle. Auch der Verlauf des ehemaligen Mühlbaches ist in der Landschaft noch erkennbar. Diese Mühle war im Besitz der Burg Neudeck. (Schöffl, 2004, S. 58)



Abb.47.: Foto M7 Hochformat

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# M8 Hammerschmiede (Ehrgott-Mühle)

Rafing 48.71602880280427, 15.823060453790296

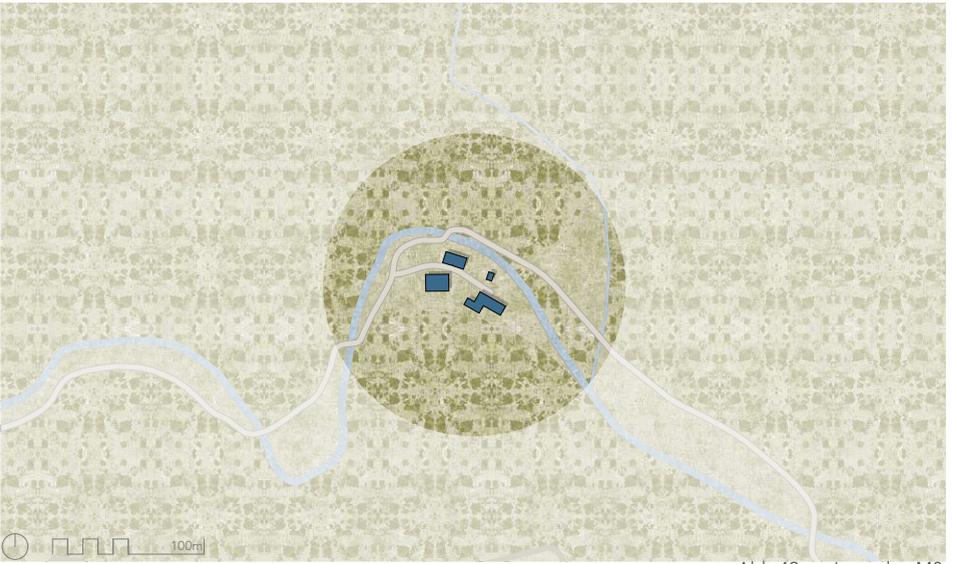


Abb.49.: Lageplan M8

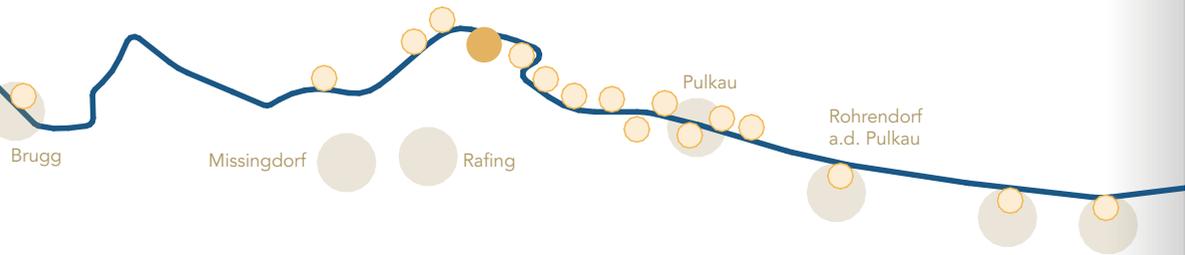


Abb.48.: Foto M8 Querformat

Gegenüber der Mündung des Passendorfer Baches gelegen gibt es die erste Aufzeichnung einer Mühle der Markt Pulkau im Jahr 1661. (Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 128) In der Administrativkarte wird diese als Ehrgott-Mühle geführt. 1834 wurde eine Hammerschmiede mit wasserkraftbetriebenen Plätthammer errichtet. (Vejchoda, 1989, S. 18) Der heutige Besitzer Walter Wagesreiter betrieb diese Hammerschmiede bis zu seiner Pensionierung.

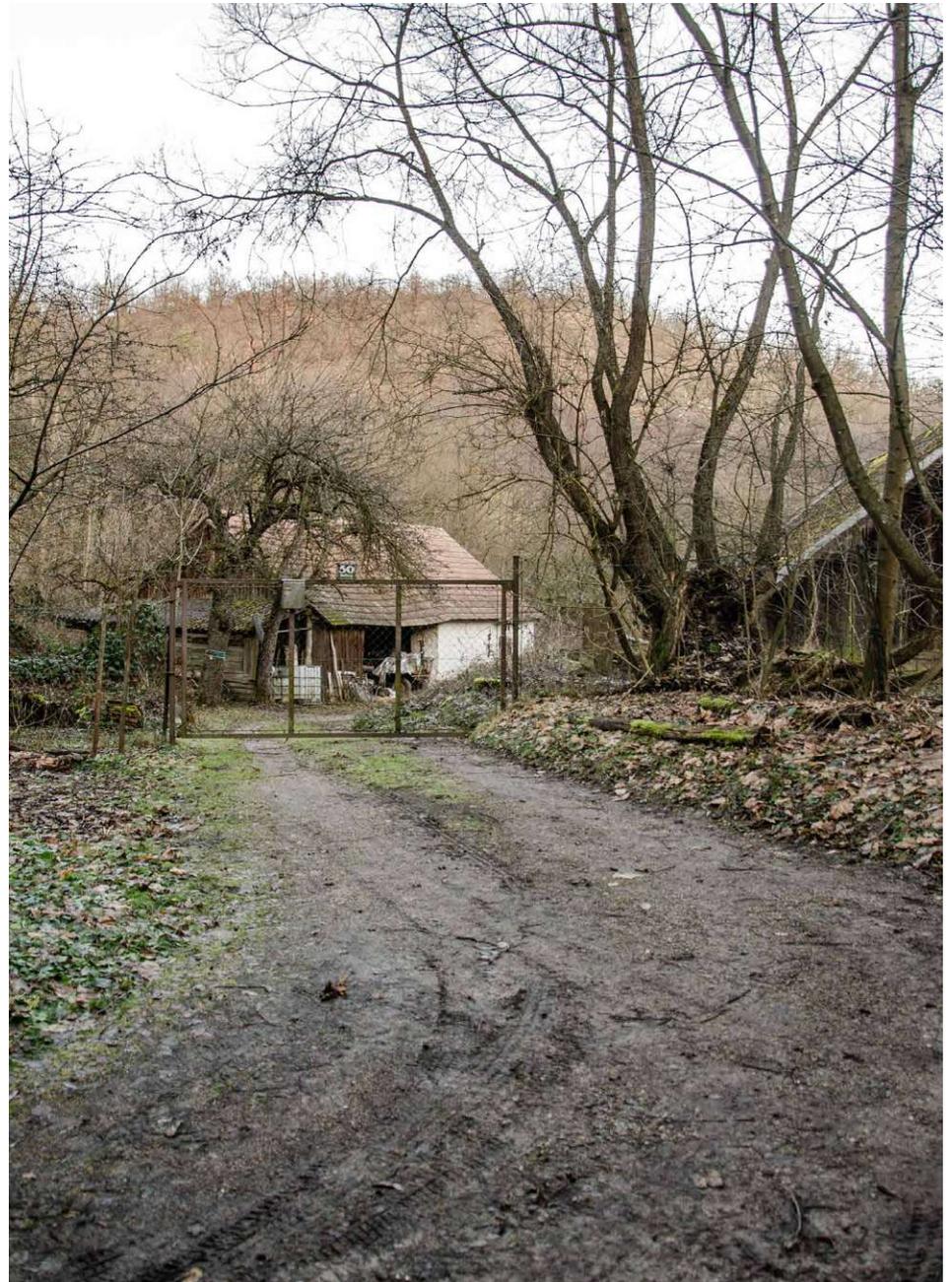


Abb.50.: Foto M8 Hochformat

# M9 Peschka-Mühle

Rafing 48.71218312918586, 15.832917416662815

(Kramer-, Reichenburg-, Peschta-, Würthner-Zaller Mühle)

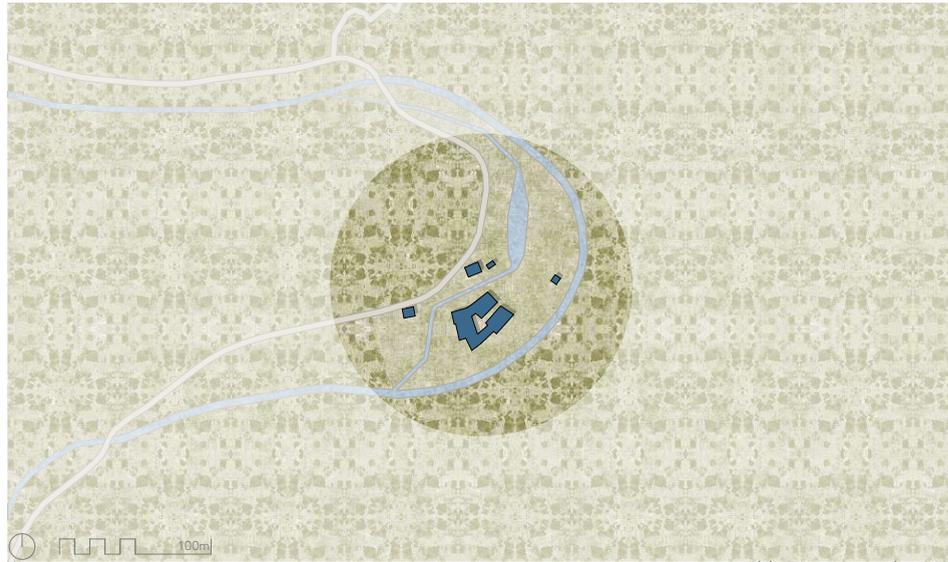


Abb.51.: Lageplan M9

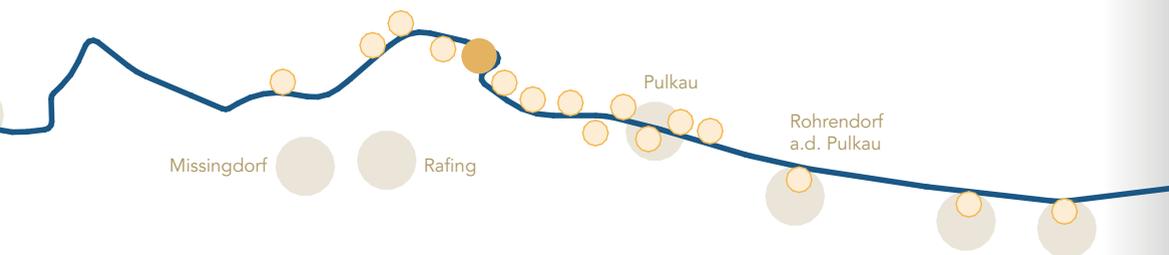


Abb.52.: Foto M9 Querformat

Bereits im Jahr 1661 erwähnt war die Peschka-Mühle bis Anfang des 19. Jahrhunderts die einzige Hammerschmiede im Pulkautal. 1709 wurde das Areal von einem Hochwasser zerstört und 1751 erstickten drei Hammerschmiedegesellen Nachts an einer Kohlenmonoxidvergiftung. Die Mühle wurde später zu einer Getreidemühle umgebaut. (Vejchoda, 1989, S. 18) Aufgrund fehlender Mahlkontingente und eines defekten Mühlrads wurde der Betrieb im Jahr 1955 eingestellt.



Abb.53.: Foto M9 Hochformat

# M10 Hahnmühle

Pulkau

(Scheller-, Irgal-, Gruber-, Diamanten-, Pavionmühle)

48.71018226622825, 15.831097580281192

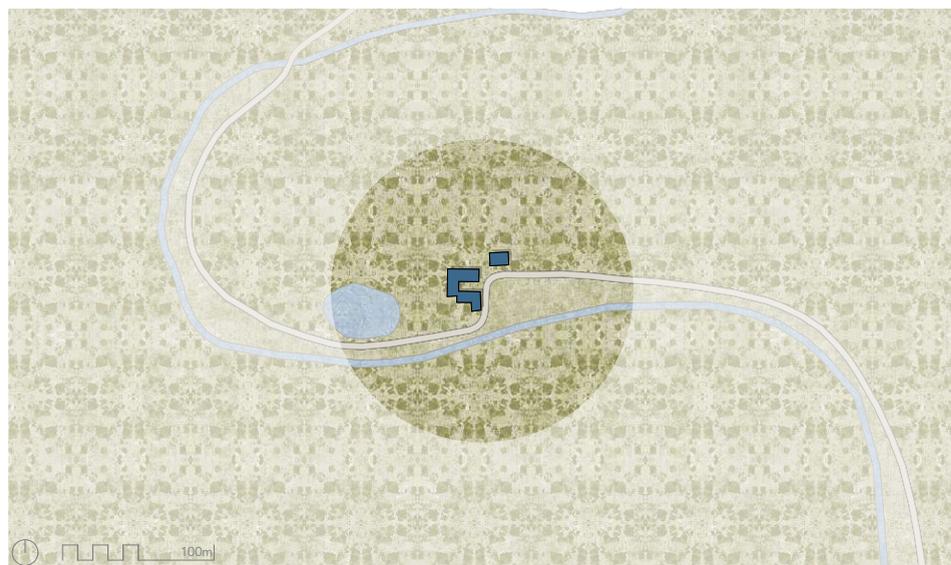


Abb.54.: Lageplan M10

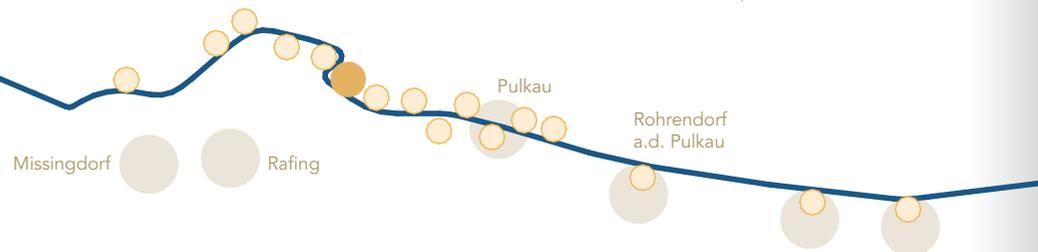


Abb.55.: Foto M10 Querformat

Dokumente von Besitzerehepaar Ernst bezeugen erste Aufzeichnungen der Mühle bis ins Jahr 1769. Bis 1849 wurde der Standort unter der Herrschaft Gatterburg als Getreidemühle betrieben. Stillgelegt wurde die Mühle aufgrund des Ruhestandes der letzten Müllersleute im Jahr 1958. (Vejchoda, 1989, S. 18)



Abb.56.: Foto M10 Hochformat

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# M11 Zieglermühle

Pulkau 48.70667964425406, 15.83668713263986

(Obere Petzel-, Pötlzl-, Kloster-, Schönbacher-, Scheller-, Piller-, Kastenhofermühle)

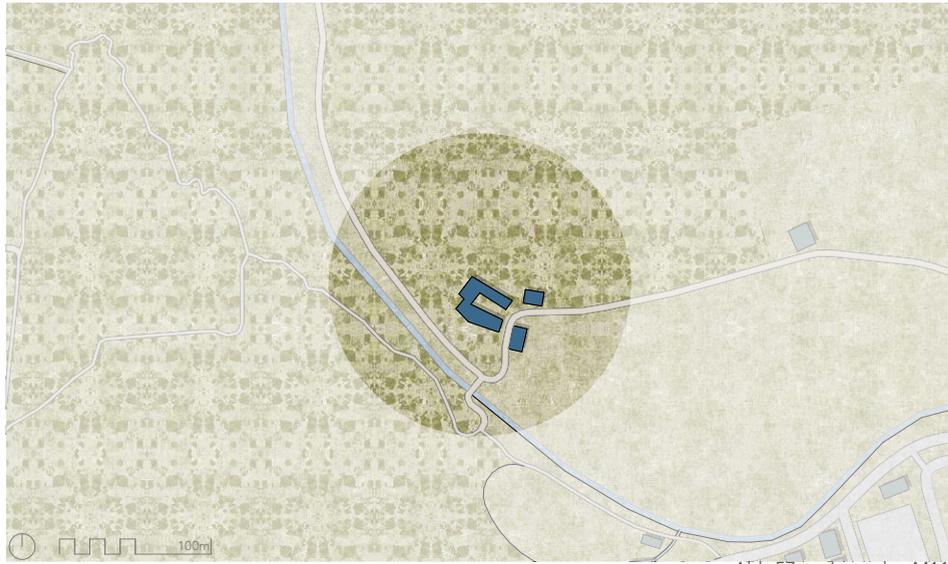


Abb.57.: Lageplan M11

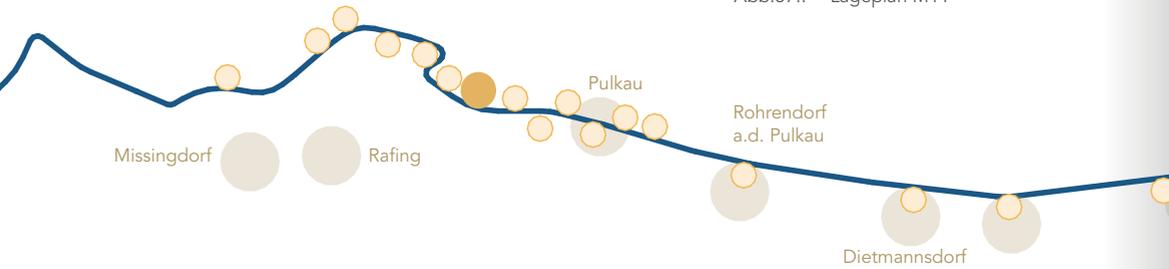


Abb.58.: Foto M11 Querformat

Bereits im Jahr 1293 betrieb das Stift Zwettl hier eine Klostermühle. (Bodenstein & Hohenbüchel, 1985, S. 128) Stillgelegt wurde die Getreidemühle rund um das Jahr 1928.



Abb.59.: Foto M11 Hochformat

# M12 Kahlermühle

Pulkau 48.706350527919845, 15.841344872668248

(Nussbaum-, Kiener-, Puffer-, Scheller-, Knell-, Stiftmühle)



Abb.61.: Lageplan M12

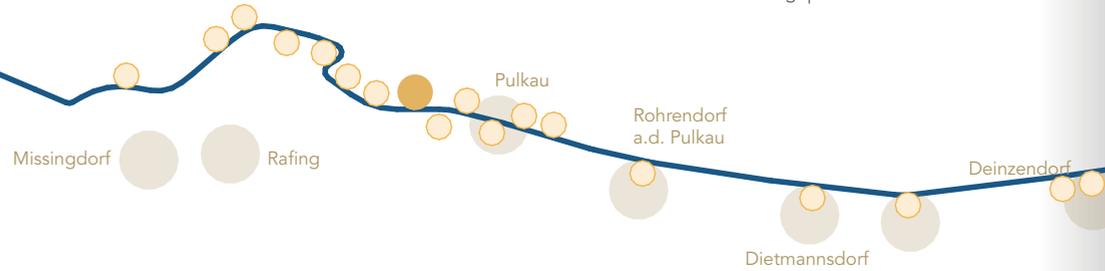


Abb.60.: Foto M12 Querformat

Inschriften auf der Feuermauer des Mühlengebäudes weisen auf das Jahr 1792 hin. (Schöffl, 2004, S. 67) Bis ins Jahr 1970 wurde an diesem Standort nicht nur gemahlen, sondern auch eine Schwarzbäckerei betrieben. (Vejchoda, 1989, S. 19) Die mit einer Wasserturbine betriebene Schrotmühle war bis zum Tod des letzten Müllers, Heinrich Kahler, Anfang der 2000er Jahre noch voll funktionsfähig. (Schöffl, 2004, S. 68)

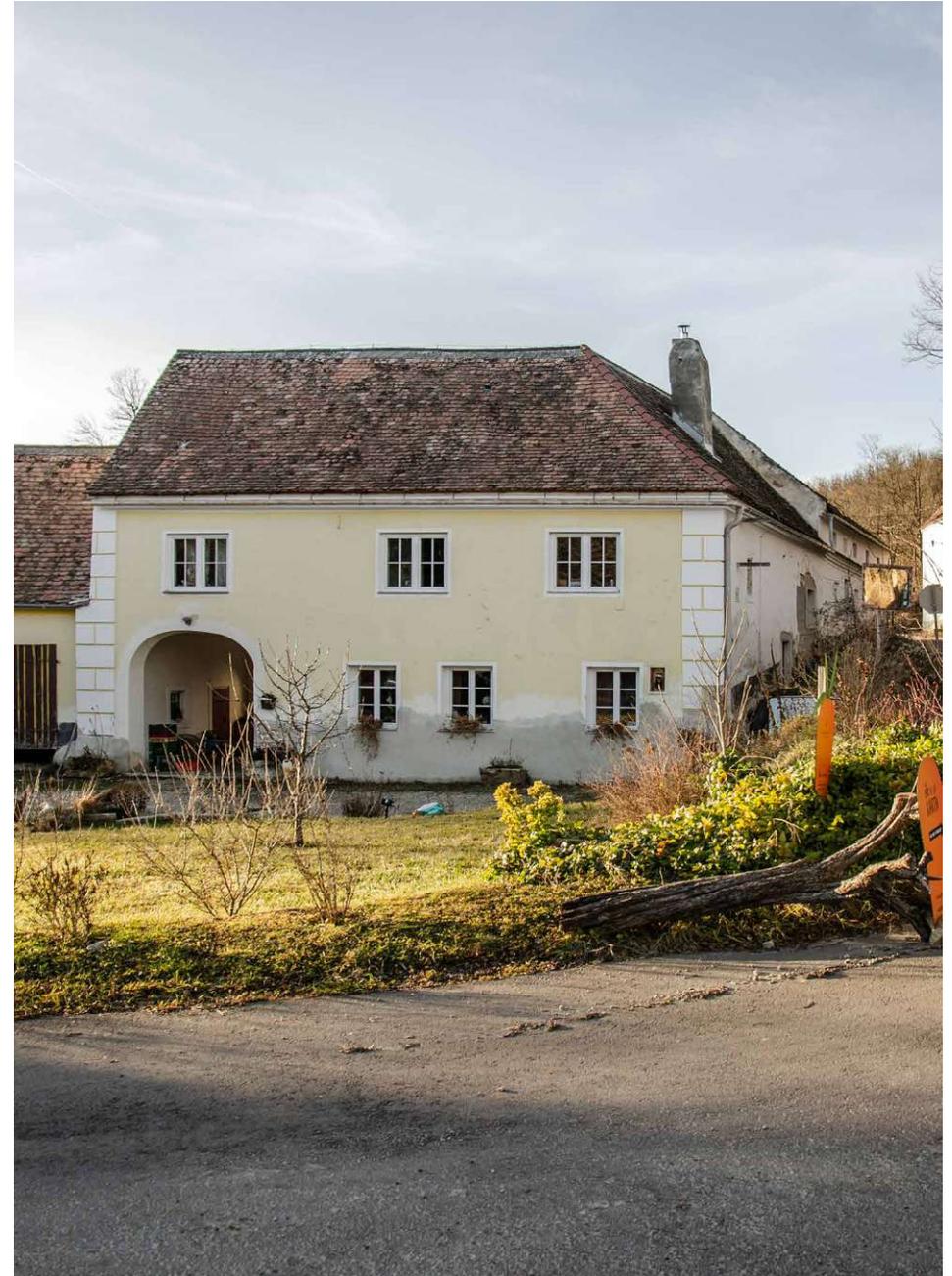


Abb.62.: Foto M12 Hochformat

# M13 Bründlmühle

(Kargelmühle, Pointnermühle, Kienermühle)

48.70526428726557, 15.838052392223977

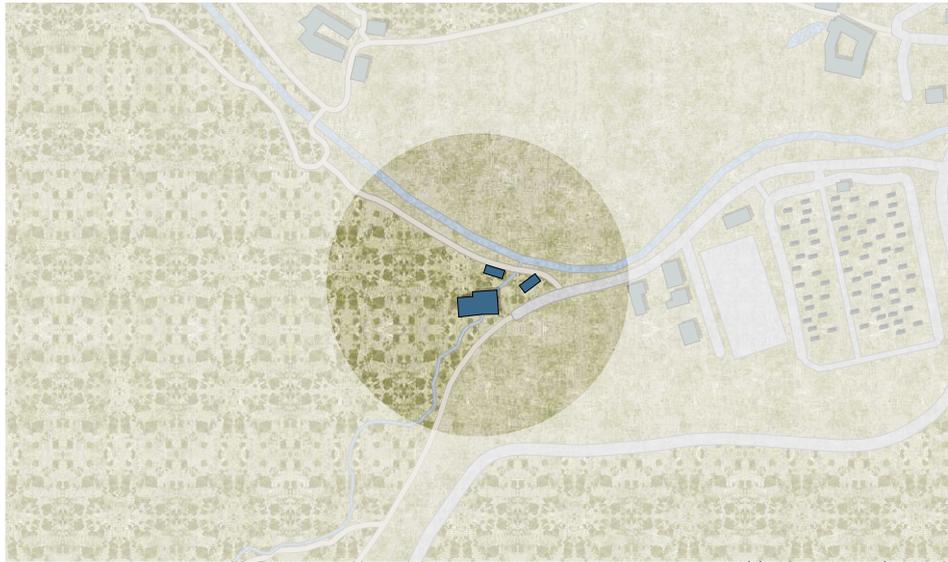


Abb.63.: Lageplan M13

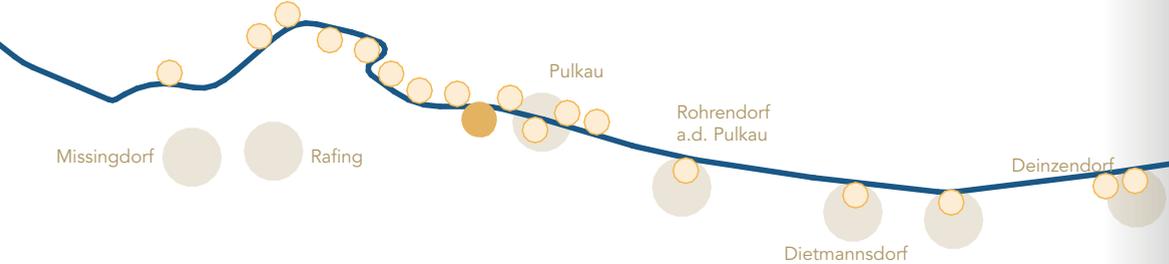


Abb.64.: Foto M13 Querformat

Im Mündungsbereich der Bründlquelle in die Pulkau kämpfte die Getreidemühle oft mit Wassermangel. Daher stammt auch die früheste Aufzeichnung im Retzer Stadtarchiv aus dem Jahr 1737. In dieser Zeit war sie im Besitz der Familie Pointner, welche auch im Ortskern eine Bäckerei eröffnete. (Schöffl, 2004, S. 66) Im 18. und 19. Jh. wurde die Mühle von der Familie Kargel geführt, bis sie im 20. Jh. als Gasthaus für Bründlwallfahrer\*innen genutzt wurde. (Vejchoda, 1989, S. 19)

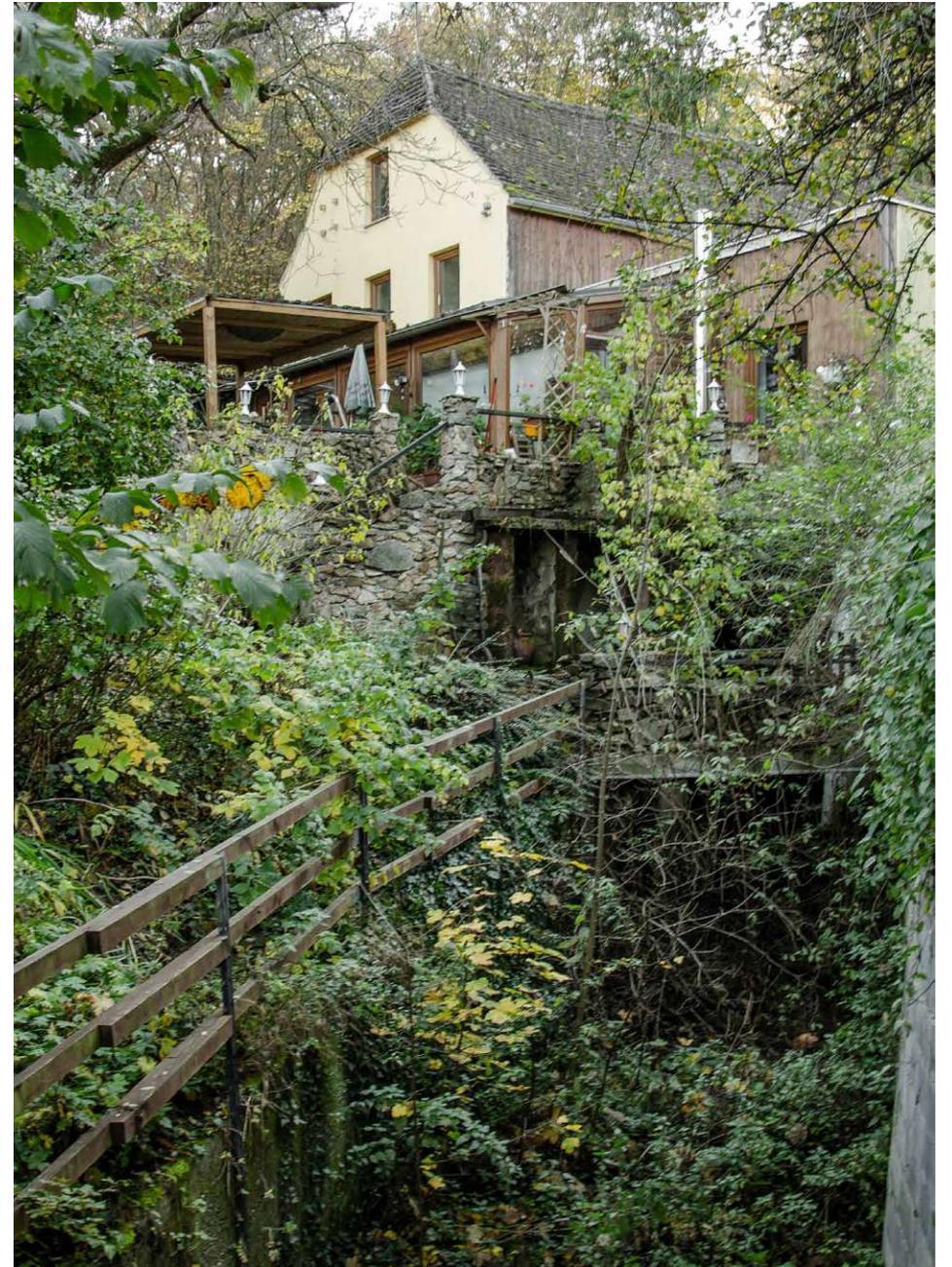


Abb.65.: Foto M13 Hochformat

# M14 Forsthubermühle (Edermühle, Knellmühle)

Pulkau 48.70667817712055, 15.85111996057631

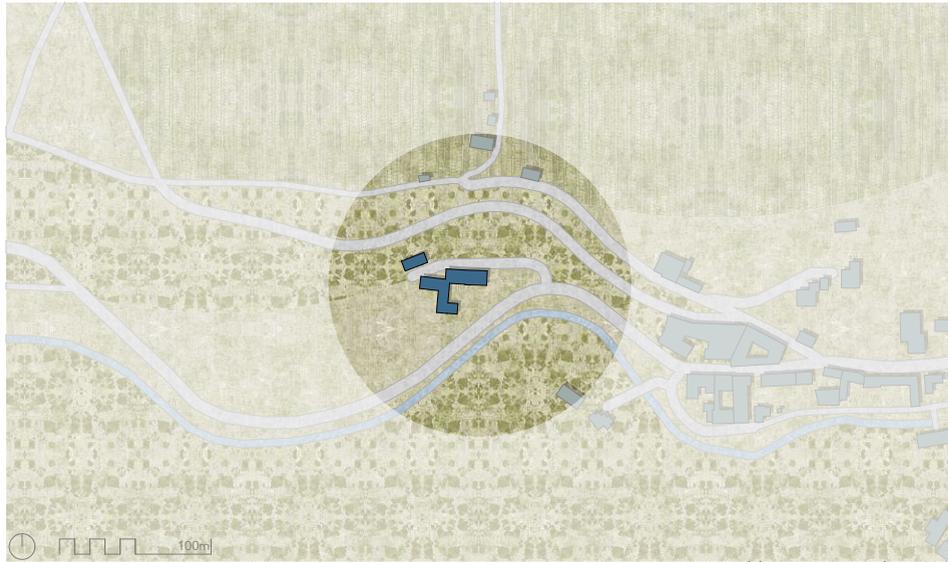


Abb.66.: Lageplan M14

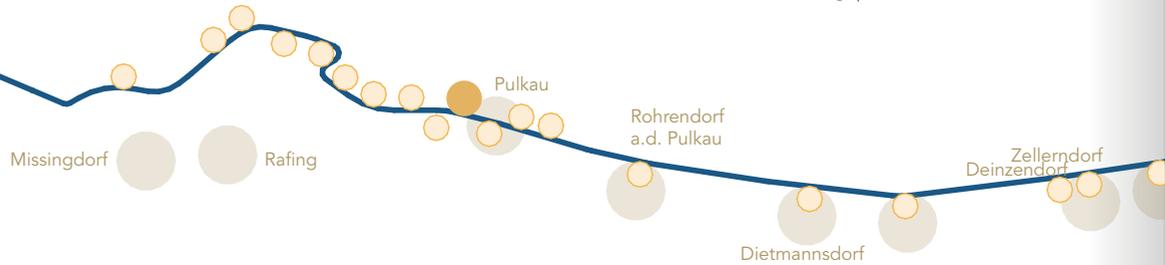


Abb.67.: Foto M14 Querformat

Als eine der ältesten Mühlen im Pulkautal reichen Aufzeichnungen des Stift Geras ins Jahr 1146. (Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 128) 1293 erwarb das Stift Zwettl diese Mühle „zum Prucklings“. (Vejchoda, 1989, S. 19) Bereits im Jahr 1660 wurde die Getreidemühle zweigängig betrieben. Im 19. Jh. führte Franz Knell die Mühle, bis seine Witwe Franziska die dreigängig ausgebaute Mühle 1921 an den Schwiegersohn Forsthuber, einem Müller aus Höflein, übergab. (Schöffl, 2004, S. 68)



Abb.68.: Foto M14 Hochformat

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# M15 Schönmühle (obere Pötlmühle, Marktmühle)

Pulkau

48.705158001861314, 15.857540721179081



Abb.70.: Lageplan M15

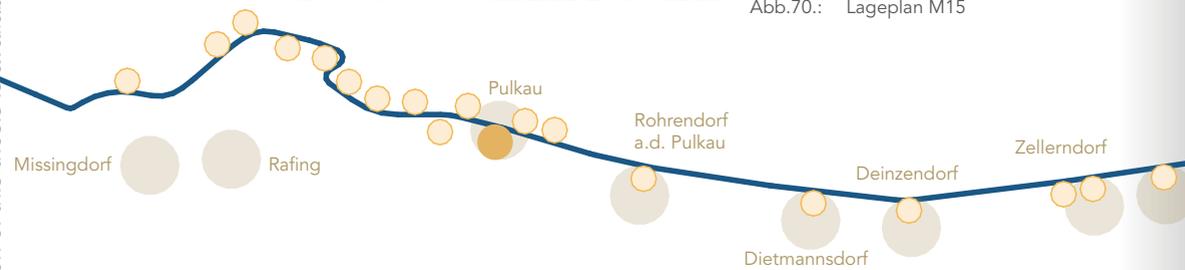


Abb.69.: Foto M15 Querformat

Die Marktmühle von Pulkau gehörte 1661 zur Grafschaft Hoyos. (Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 128) Bis zum Verkauf 1848 an Michael Treyman wurde sie von der Herrschaft Gatterburg aus Retz betrieben. (Vejchoda, 1989, S. 19) Stillgelegt wurde die Schrot- und Getreidemühle 1997 von der heute namensgebenden Familie Schön, aufgrund des durch den EU Beitritt geltenden Auflagen.

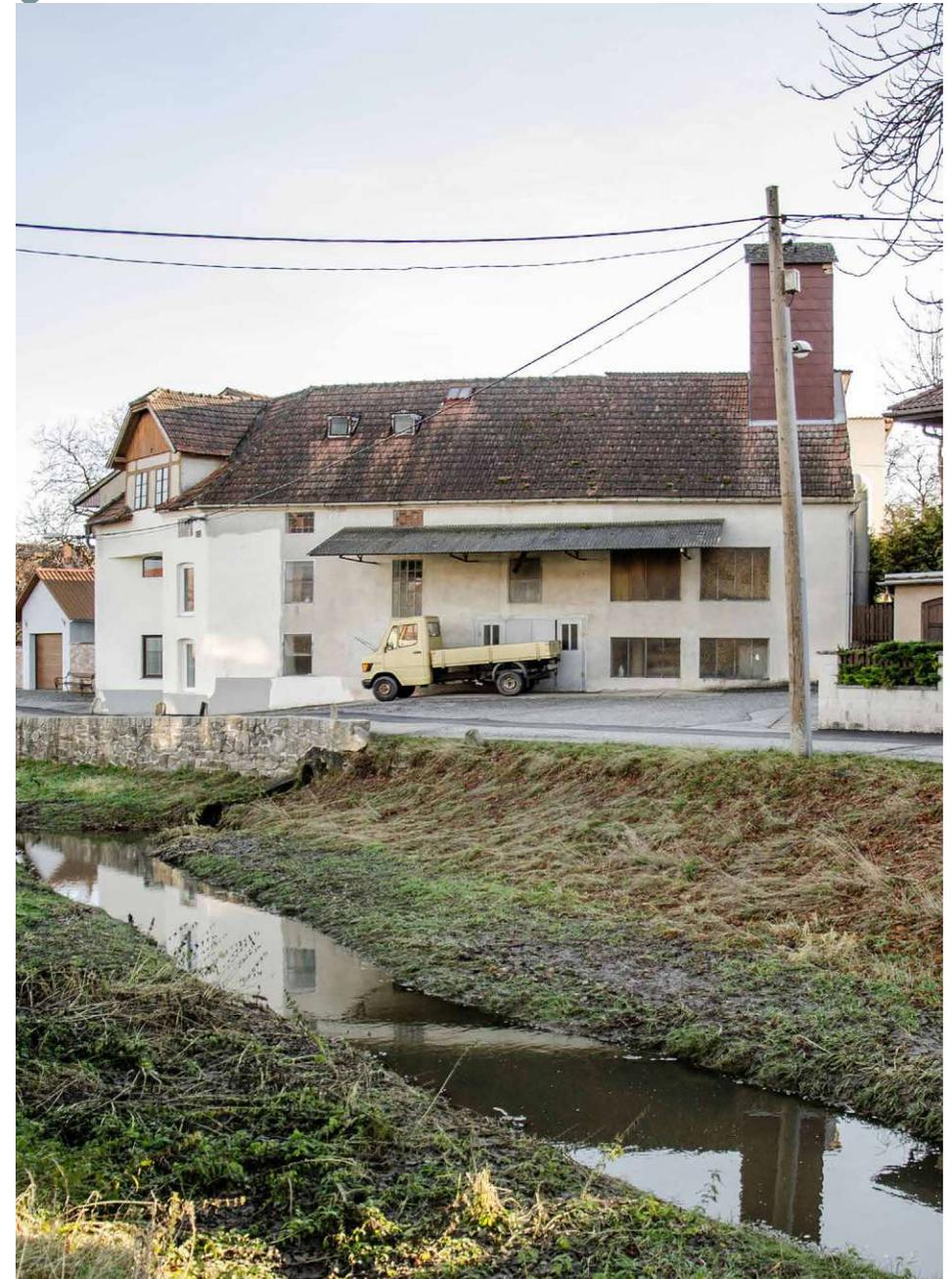


Abb.71.: Foto M15 Hochformat

# M16 Mayermühle (Pelzmühle, Baumgartenmühle)

Pulkau 48.70402985616171, 15.864930906001648



Abb.72.: Lageplan M16

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

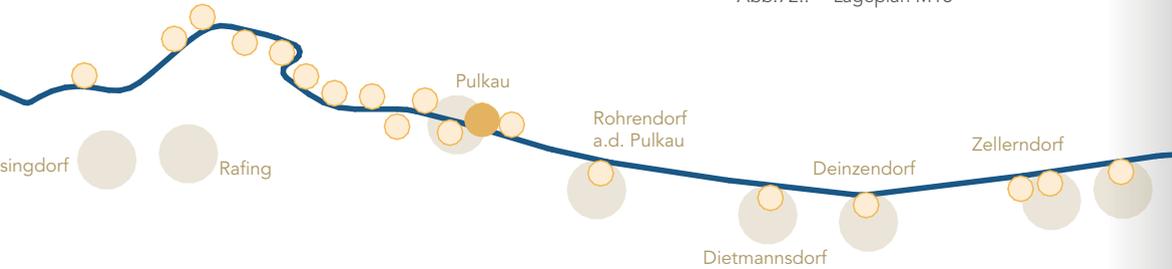


Abb.73.: Foto M16 Querformat

Die erste bekannte Aufzeichnung findet sich 1322 im Urbar des Wiener Schottenstiftes. 1377 bewirtschaftete das Stift die gesamte Riede Baumgarten, woher sich auch der ursprüngliche Name der Mühle ableiten lässt. 1657 ist die Mühle laut einem Abgabenverzeichnis der Herrschaft Retz zugehörig. Im Grundkataloger ist ab 1824 die Familie Mayer als Besitzer geführt, welche die zweigängige Getreidemühle bis zur Stilllegung in den 1930er Jahren betrieb. (Schöffl, 2004, S. 69+70)



Abb.74.: Foto M16 Hochformat

# M17 Doleschalmühle

Pulkau 48.70269679147405, 15.874341093540966

(Greil-, Baumgarten-, Post-,  
untere Schellermühle)



Abb.76.: Lageplan M17

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

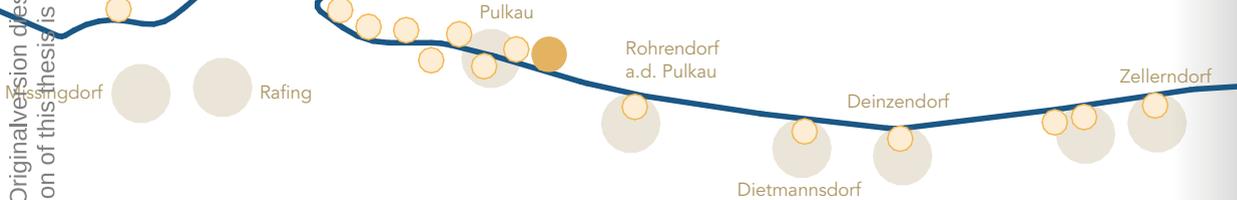


Abb.75.: Foto M17 Querformat

Erste Erwähnungen dieser Mühle finden sich 1399. (Schöffl, 2004, S. 70) 1747 ist diese als Postmühle verzeichnet, im 19. Jh. als untere Schellermühle und Anfang des 20. Jh als Greil-Mühle. (Vejchoda, 1989, S. 19) Ab 1948 wurde diese von Familie Doleschal bewirtschaftet, welche die wasserbetriebene Getreidemühle zu einer Kunstmühle umgebaut und bis 2011 betrieben haben. Der Betrieb wurde aufgrund der Pensionierung der Müllersleute eingestellt.



Abb.77.: Foto M17 Hochformat

# M18 Schneidermühle (Krapp-, Dorfmühle)

Rohrendorf a.d. Pulkau 48.698094783057826, 15.887565330313882



Abb.78.: Lageplan M18

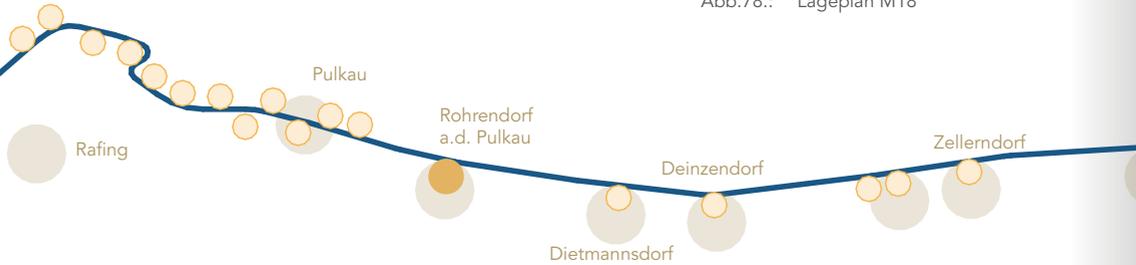


Abb.79.: Foto M18 Querformat

Im Mühlenverzeichnis 1661 wird die zweigängige Mühle den Jesuiten zugeordnet. 1835 war sie als Krapp-Mühle bekannt und neben einer Mühle auch eine k.&k. privilegierte Färberei. Krapp bezeichnet hierbei ein rotes Färbemittel welches zu dieser Zeit verwendet wurde. Die Färberei wurde um 1900 aufgegeben. Die Mühle wurde zuletzt von Pächter Lassnig als Schrot- und Kleemühle betrieben und in den 1950er Jahren stillgelegt. (Schöffl, 2004, S. 75)



Abb.80.: Foto M18 Hochformat

# M19 Stranskymühle (Dorfmühle)

Dietmannsdorf 48.69726536562245, 15.908923317040506



Abb.82.: Lageplan M19

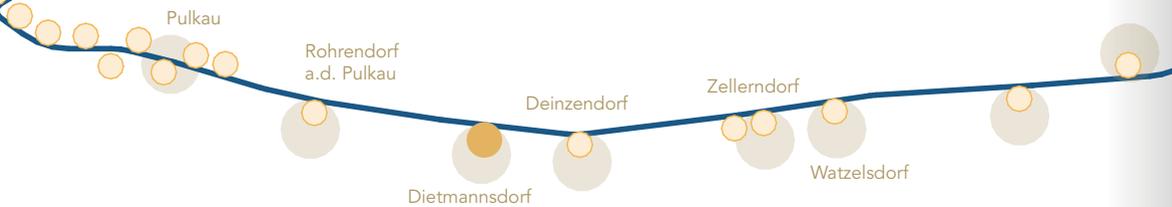


Abb.81.: Foto M19 Querformat

Frühe Dokumente der Getreidemühle in Dietmannsdorf finden sich über deren Ankauf durch Ulrich von Eitzing am 31.03.1448. Nach einigen Besitzerwechseln verkaufte 1892 der aus Braunau stammende Müller August Schmidt die Mühle an die Familie Stransky. Die Familie betrieb fortan diese zweigängige Mühle. 1965 wurde der Betrieb aufgrund wirtschaftlicher Ineffizienz stillgelegt. Bis 1970 wurde aber noch für den Eigenverbrauch geschrotet. (Schöffl, 2004, S. 79)



Abb.83.: Foto M19 Hochformat

# M20 Hofmühle

Deinzendorf 48.695702093950864, 15.925181422719415



Abb.84.: Lageplan M20

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

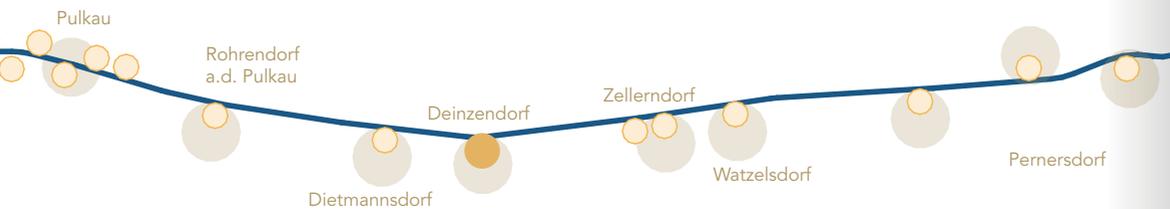


Abb.85.: Foto M20 Querformat

Die Schlossanlage ist wesentlich älter als die Mühle selbst. Im Jahr 1443 übernahm Ulrich von Eitzing die Herrschaft Schrattenthal und vergrößerte diese mit Ländereien in Deinzendorf. (Schöffl, 2004, S. 81) Im Jahr 1661 gibt es unter Graf Herberstein die ersten Belege über eine Mühle im Schlosskomplex. (Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 81) Letzte Aufzeichnungen über den Mühlenbetrieb sind in dem Konferenzbuch des Schlosses aus dem Jahr 1861 vermerkt. (Schöffl, 2004, S. 81)

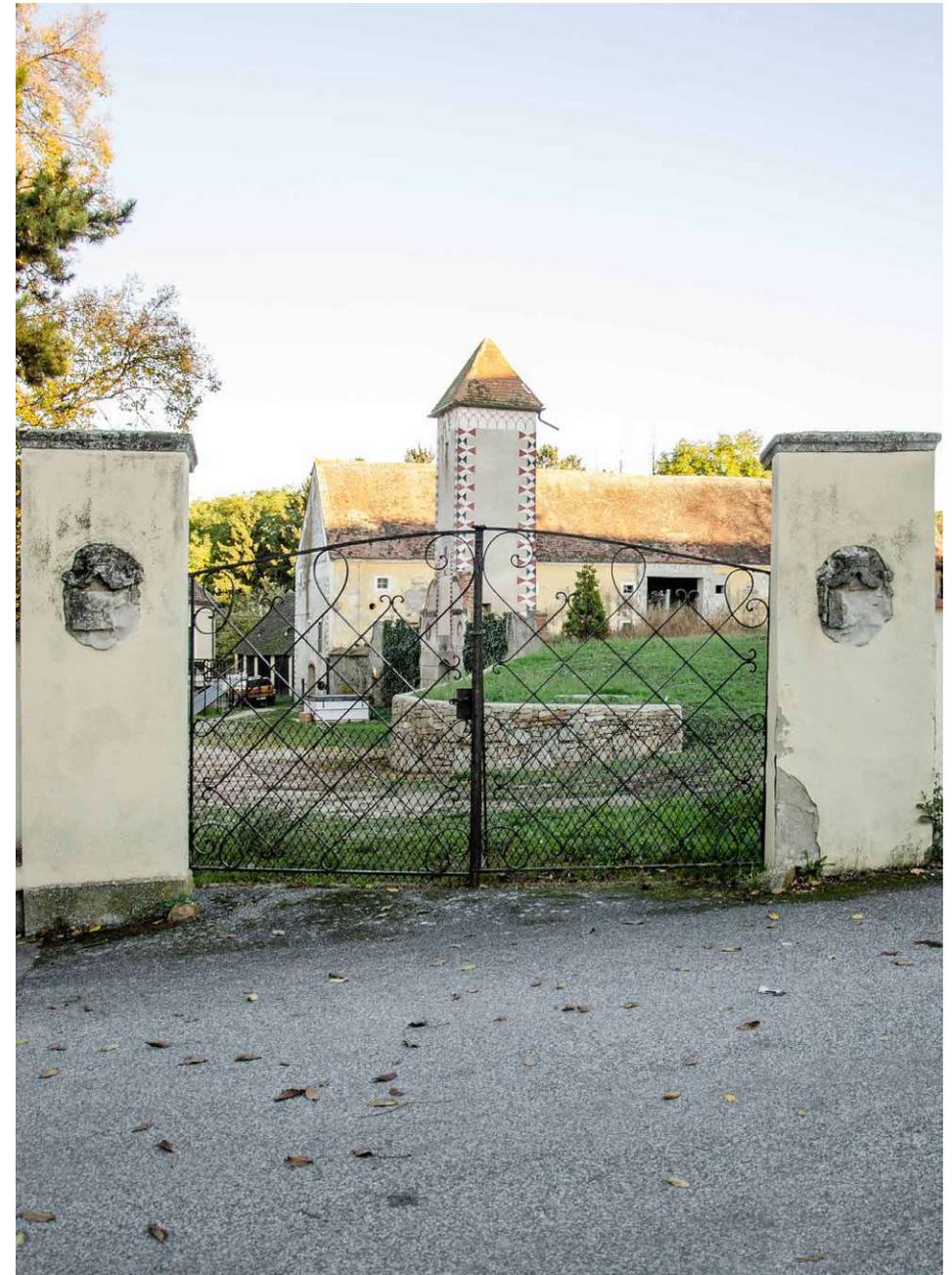


Abb.86.: Foto M20 Hochformat

# M21 Schlossmühle (Voglsangmühle)

Zellerndorf 48.694853375866266, 15.949982750590333



Abb.88.: Lageplan M21

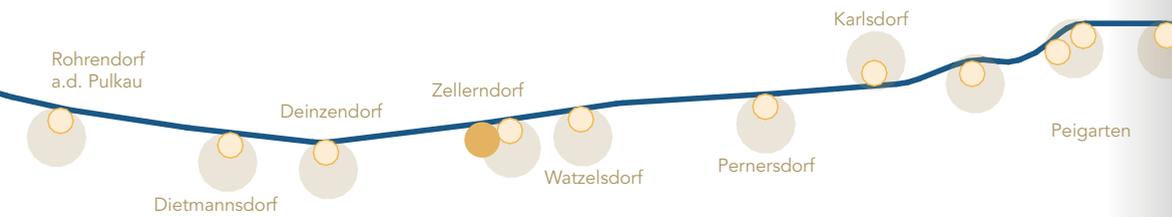


Abb.87.: Foto M21 Querformat

Erstmals wird im Hardegger Urbar von 1363 eine Mühle in Zellerndorf erwähnt. 1468 wird diese dem Graf von Hardegg zugeschrieben. (Schöff, 2004, S. 82) 1548 ist das Schloss im Besitz des Marquart von Kühnring. (Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 128) In einer Beschreibung von 1622 waren nur noch zwei von vier Mühlgängen in Betrieb. 1901 bewirtschaftete Anton Vogelsang hier eine dreigängige Getreidemühle. 1948 legte die Adoptivtochter Vogelsangs die Mühle still. (Schöff, 2004, S. 85)



Abb.89.: Foto M21 Hochformat

# M22 Kleinmühle

Zellerndorf 48.698718482391115, 15.965076563695634



Abb.90.: Lageplan M22



Abb.91.: Foto M22 Querformat

Im Mühlenverzeichnis von 1661 findet sich neben der Schlossmühle noch eine zweite Mühle in Zellerndorf. Diese erwähnte Mühle war als Kleinmühle bekannt und wird zu dieser Zeit dem kaiserlichen Vicedomamt zugeschrieben.

(Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 128)



Abb.92.: Foto M22 Hochformat

# M23 Reibenbachermühle

Watzelsdorf 48.70007042289669, 15.978544499783096



Abb.94.: Lageplan M23

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

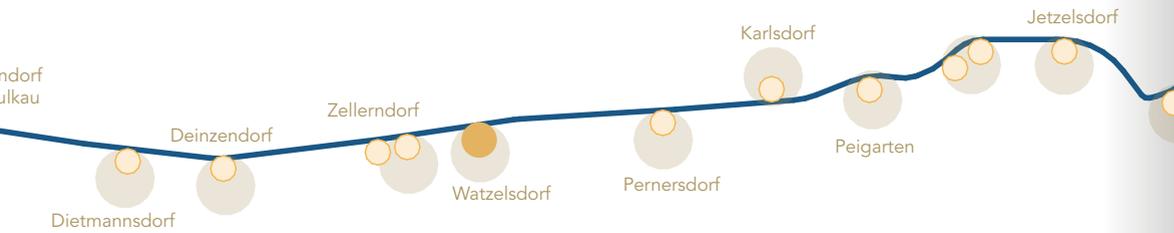


Abb.93.: Foto M23 Querformat

Die erste Erwähnung aus 1307 stammt von Stefan von Maissau. (Schöffl, 2004, S. 85)  
Im Mühlenverzeichnis von 1661 wird sie dem Grafen Hardegg zugeschrieben.  
(Bodenstein & Hohenbühel, 1985) 1958 kaufte der Pulkauer Müller Doleschal die Mühle,  
reduzierte den Betrieb auf eine Schrotmühle und forcierte den Getreidehandel.  
1968 kauften die späteren Pächter Reibenbacher das Anwesen und betrieben an  
diesem Standort bis 1995 einen Landesproduktehandel. (Schöffl, 2004, S. 86)



Abb.95.: Foto M23 Hochformat

# M24 Kainzmühle

Pernersdorf 48.700685310395905, 16.00902443585808



Abb.96.: Lageplan M24

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

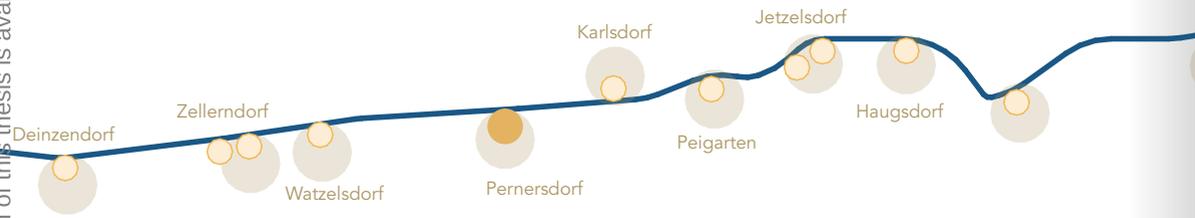


Abb.97.: Foto M24 Querformat

Die Errichtung der Mühle kann auf 1053 rückgeschlossen werden. Diese wurde mit der gesamten Wassermenge der Pulkau gespeist, so dass sich der Altbach nur noch bei Hochwasser füllte. 1661 wird auch diese Mühle dem Grafen Hardegg zugeschrieben. (Vejhoda, 1989, S. 20) Seit 1864 ist sie im Besitz der Familie Kainz und wurde als Getreide- und Schrotmühle betrieben. Der Mühlenbetrieb ist 1973 aufgrund fehlender Nachfolge stillgelegt worden.



Abb.98.: Foto M24 Hochformat

# M25 Engelhartmühle (Herrschaftsmühle zu Pfaffendorf)

Karlsdorf

48.703215506612764, 16.025250169319023



Abb.100.: Lageplan M25



Abb.99.: Foto M25 Querformat

Die Herrschaftsmühle zu Pfaffendorf wird in der Josephinischen Landesaufnahme als solid erbaute Mühle erwähnt und entspricht der Engelhart-Mühle in Karlsdorf. Rückverfolgen lässt sich die Mühle auf den Grafen von Schaunberg bis in das Jahr 1357. Seit 1953 ist die Schrot- und Getreidemühle im Besitz der Familie Engelhart. (Vejchoda, 1989, S. 20) 1968 wurde der Mahlbetrieb wegen geringer Kontingente und alter Maschinen eingestellt und ein Handelsbetrieb fortgeführt.



Abb.101.: Foto M25 Hochformat

# M26 Dimmelmühle (Hofmühle)

Peigarten 48.705242230152145, 16.04308963644377



Abb.103.: Lageplan M26

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

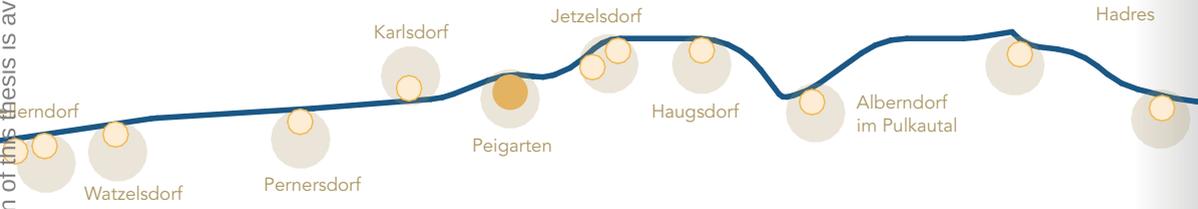


Abb.102.: Foto M26 Querformat

Bereits 1053 gibt es Belege eines Meierhofes mit einer Mühle. (Schöffl, 2004, S. 93)  
Im Mühlenverzeichnis von 1661 wird erstmals eine Hofmühle erwähnt, welche der Dimmelmühle entspricht. Seit 1911 ist die Getreidemühle im Besitz der Familie Dimmel. Im Jahr 1943 wurde eine Francis-Turbine mit ca. 9PS Leistung eingebaut. (Vejchoda, 1989, S. 20) Bis 1982 war die Mühle in Betrieb. Danach wurde bis ins Jahr 2000 ein Ladesproduktehandel weitergeführt. (Schöffl, 2004, S. 94)

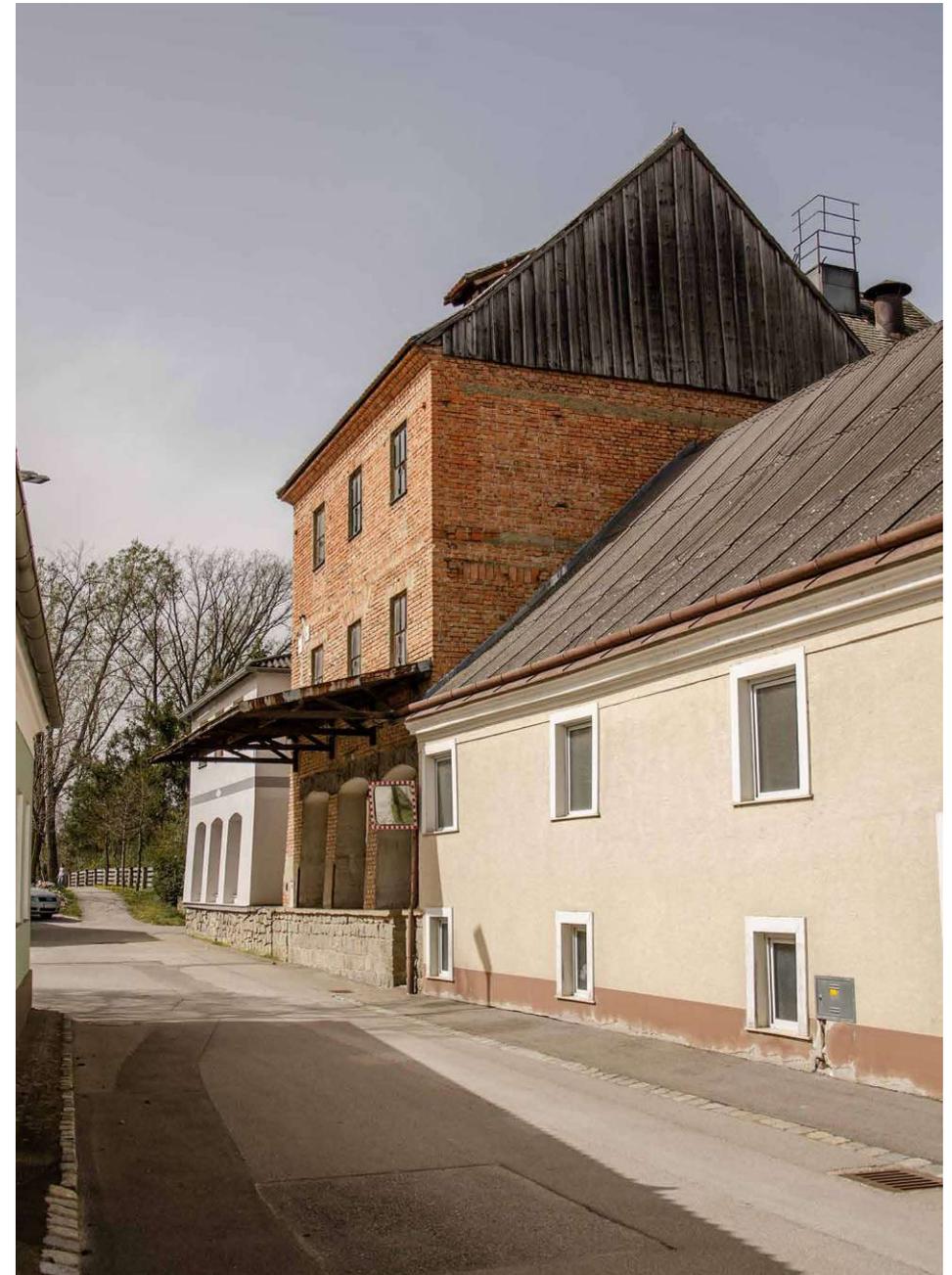


Abb.104.: Foto M26 Hochformat

# M27 Schrotmühle

Jetzelsdorf 48.70758676915982, 16.058612623223627



Abb.105.: Lageplan M27

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

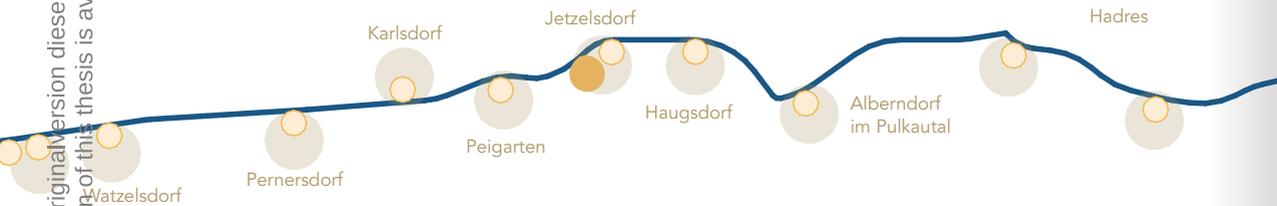


Abb.106.: Foto M27 Querformat

Im Jahr 1930 bauten die Brüder Johann und Karl Bauer eine Schrotmühle. Diese diente neben der Landwirtschaft als zusätzliche Erwerbsquelle. In Zusammenarbeit mit der Kainzmühle in Pernersdorf und der Hollabrunner Familie Sandner wurden Mehl und Getreide geputzt, geschrotet und gehandelt. Im Jahr 1945 zerstörten zwei Bomben große Teile des Gebäudes. Diese wurden wieder aufgebaut und der Betrieb bis ins Jahr 1970 weitergeführt. (Schöffl, 2004, S. 103)

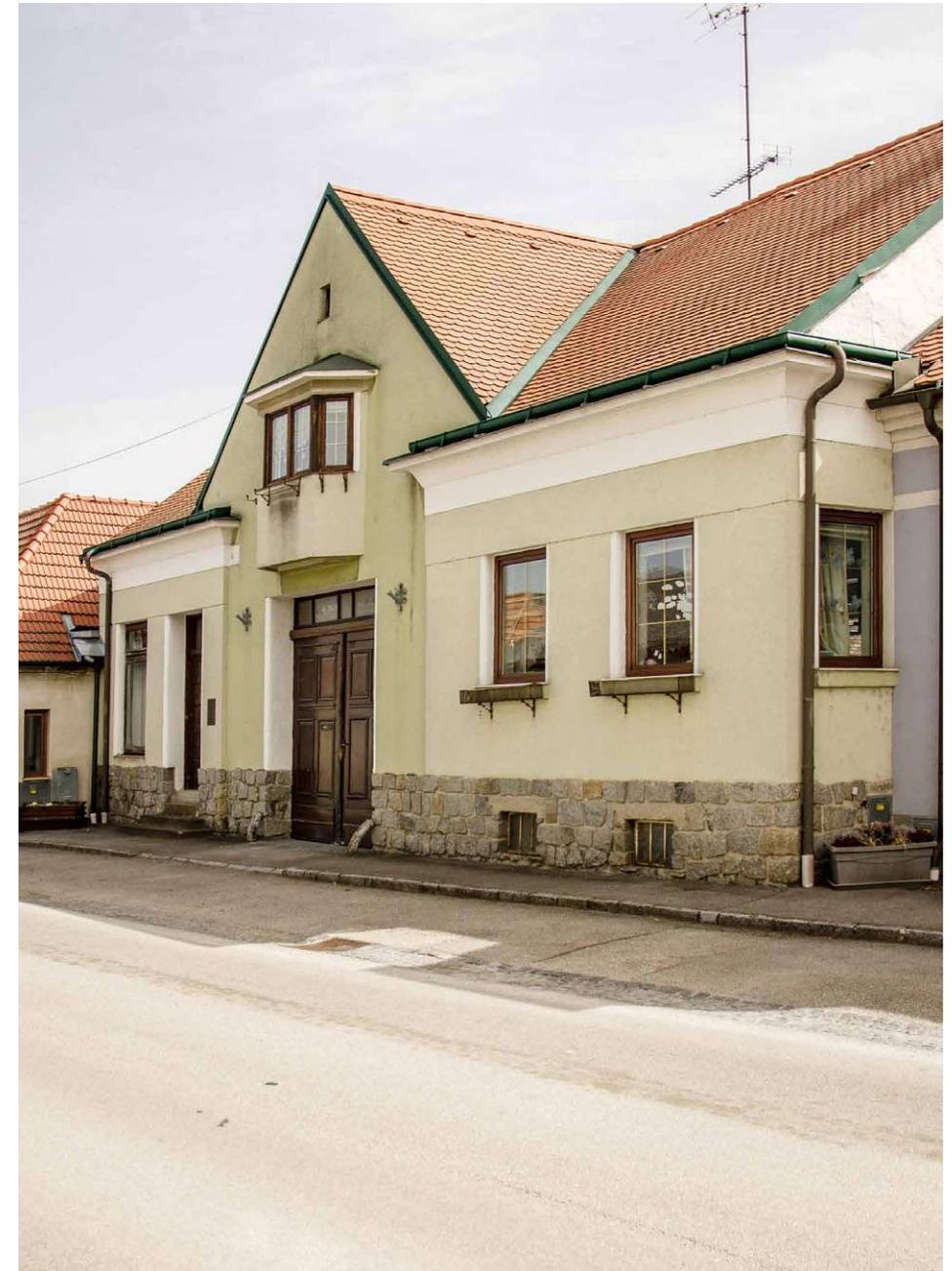


Abb.107.: Foto M27 Hochformat

# M28 Wodymühle

Jetzelsdorf 48.70882796862419, 16.060572554217355



Abb.109.: Lageplan M28

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

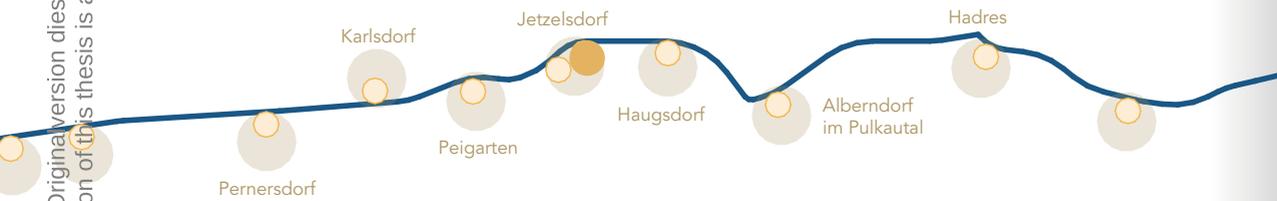


Abb.108.: Foto M28 Querformat

Die erste Erwähnung einer Mühle in Jetzelsdorf stammt aus einem Häuserverzeichnis des Ortes im Jahr 1500. Die Mühle wird im Mühlenverzeichnis von 1661 der Grafschaft Hardegg zugeschrieben. Ab 1845 betrieb die namensgebende Familie Wody diese Getreidemühle. Im Jahr 1951 wurde die Mühle von dieser aufgelassen und die Gebäude an Johann Bauer verkauft. (Schöffl, 2004, S.103)



Abb.110.: Foto M28 Hochformat

## M29 Leidenfrostmühle (Freimühle zu Haugsdorf)

Haugsdorf 48.70883395203149, 16.07578722666322



Abb.111.: Lageplan M29

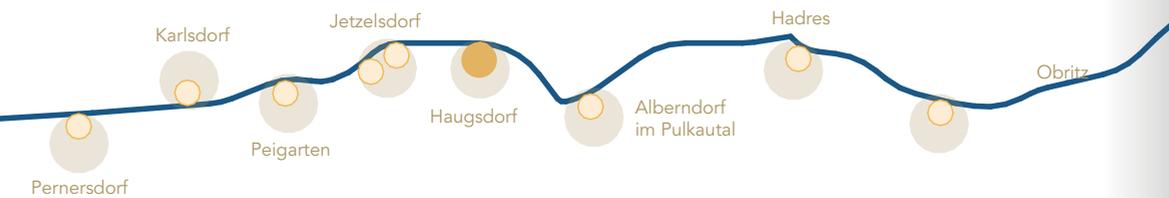


Abb.2.: Foto M1 Querformat

Erste Aufzeichnungen finden sich 1377 von Wolfgang der Eybenstainer zu Wutzendorf über eine Mühle samt Mühlgraben. (Schöffl, 2004, S.103) Im Jahr 1661 befindet sie sich im Besitz von Graf Kirchberg. (Bodenstein & Hohenbühel, 1985, S. 128) 1879 kaufte Familie Leidenfrost diese Freimühle. Bewirtschaftet wurde zuerst eine wasserbetriebene Getreidemühle, später eine Dampfwalzmühle als Schrotmühle. Stillgelegt wurde die Mühle 1975 wegen der Pensionierung von Karl Leidenfrost.

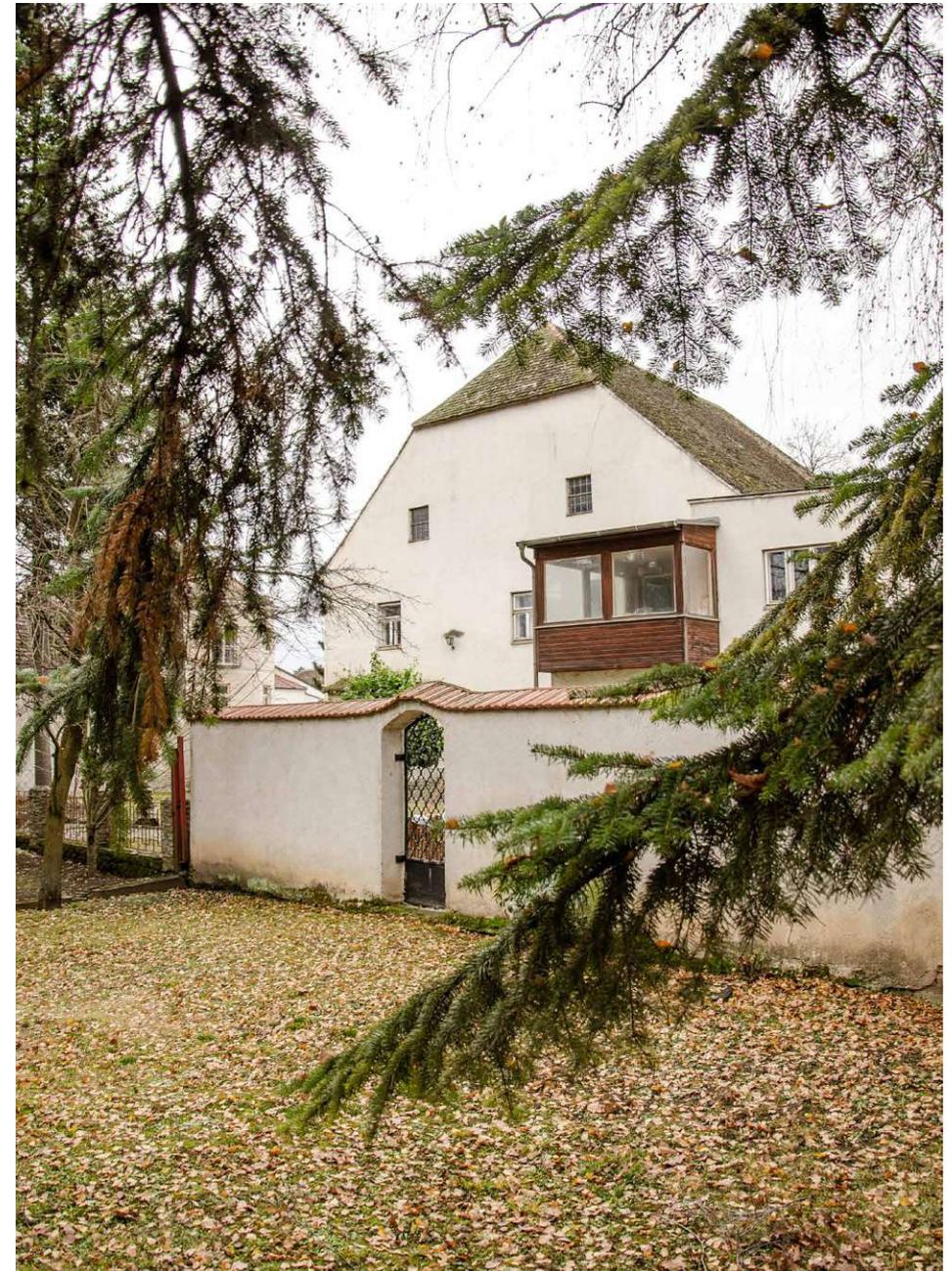


Abb.3.: Foto M1 Hochformat

# M30 Prinzmühle

(Kutschermühle)

Alberndorf im Pulkautal 48.7044351207084, 16.093835026988483

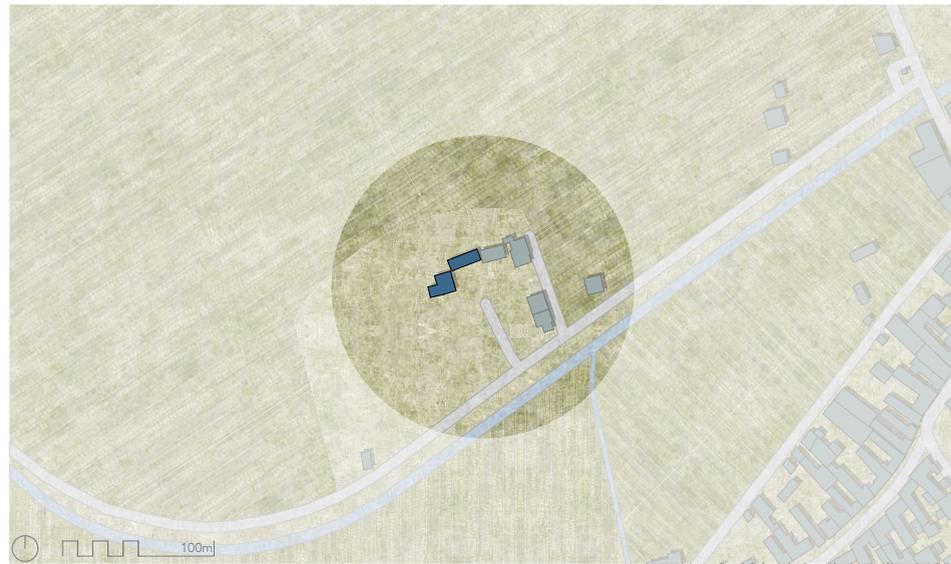


Abb.112.: Lageplan M30

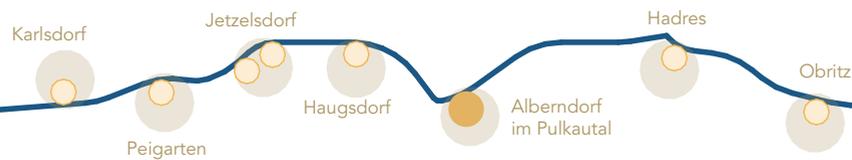


Abb.113.: Foto M30 Querformat

Die erste Erwähnung der Mühle erfolgte im Jahr 1378 beim Verkauf eines Hofes samt Mühle durch Graf Hardegg. (Schöffl, 2004, S. 106) Im Mühlenverzeichnis von 1661 wird die Mühle im Besitz von Graf Hoyos erwähnt. (Vejchoda, 1989, S. 21) Ab 1901 betrieb Anton Prinz die zweigängige Mühle. Übergeben an den Schwiegersohn Fuhrmann, brannte diese 1931 ab. Der Errichtung einer Mühle nach dem Vorbild der Seefelder Mühle scheiterte finanziell. (Schöffl, 2004, S. 108)



Abb.114.: Foto M30 Hochformat

# M31 Dorfmühle (Schrotmühle, Schuster-Mühle)

Hadres

48.7098901981577, 16.130106958806238



Abb.115.: Lageplan M31

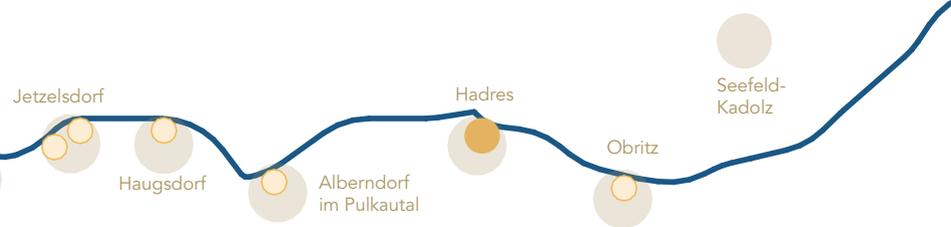


Abb.116.: Foto M31 Querformat

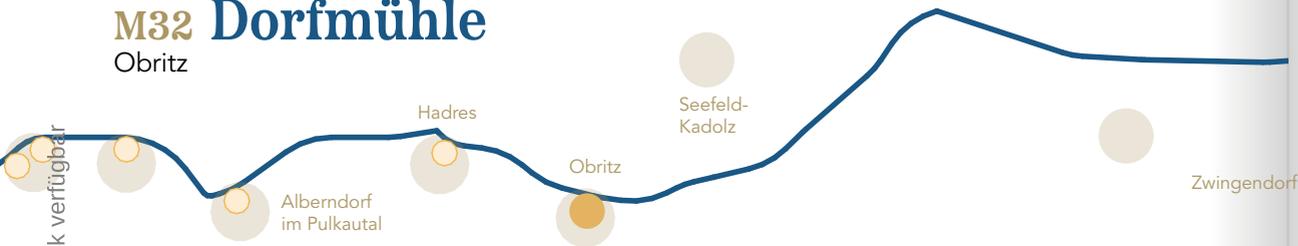
Im Mühlenverzeichnis von 1661 wird erstmals eine Dorfmühle in Hadres erwähnt. Im Jahr 1902 wurde eine sechsgängige Elektromühle errichtet. Franz Keller, auch Mühlenbesitzer im benachbarten Seefeld, legte die Mühle 1920 still und ließ diese abbrechen, um sich selbst keine Konkurrenz zu schaffen. Müllermeister Keller errichtete stattdessen eine kleine Schrotmühle, in welcher bis zur Jahrtausendwende mit Mehl aus Seefeld gehandelt wurde. (Schöffl, 2004, S. 108+109)



Abb.117.: Foto M31 Hochformat

## M32 Dorfmühle

Obritz



Im Mühlenverzeichnis von 1661 wird eine Dorfmühle in Obritz erwähnt. (Schöffl, 2004, S. 109) Es sind keine weiteren Aufzeichnungen über diese Mühle bekannt. Der genaue Standort der ehemaligen Mühle konnte nicht ermittelt werden.

## Mühlen an Zubringern der Pulkau

<b>Sallapulka</b>	Hölmühle
<b>Theras</b>	Gundingermühle
<b>Therasburg</b>	Schlossmühle
<b>Passendorf</b>	Schellermühle (obere Mühle)
	Mittermühle
	Radlermühle (Feiglmühle)
<b>Leodagger</b>	Kranzmühle
<b>Schrattentahl</b>	Teichmühle, Hahnsmühle, Handmühle
<b>Ragelsdorf</b>	Seemühle, Peschka-Würthner Mühle
<b>Obermarkersdorf</b>	Stattermühle, Stettermühle
<b>Kleinhöflein</b>	Hofmühle
	Fischermühle
<b>Retz</b>	Hölmühle
	Edelmühle, Edermühle
	Hauerzechmühle
	Höllige-Mühle
	Kianekmühle
<b>Obernalb</b>	Hienertmühle
<b>Unternalb</b>	Seemühle
	Wasenmühle
	Ödelmühle, Edelmühle, Edermühle
<b>Kammersdorf</b>	Gabrielmühle
<b>Großharras</b>	Kianekmühle
<b>Seefeld-Kadolz</b>	Hofmühle
	Schustermühle, Kellermühle, Eselmühle

(Bodenstein & Hohenbüchel, 1985, S. 128)

(Vejchoda, 1989, S. 23+24)

(Schöffl, 2004, S. 53+98+99+100+109+111+114+115)

(Österreichische Gesellschaft der Mühlenfreunde, 2023)

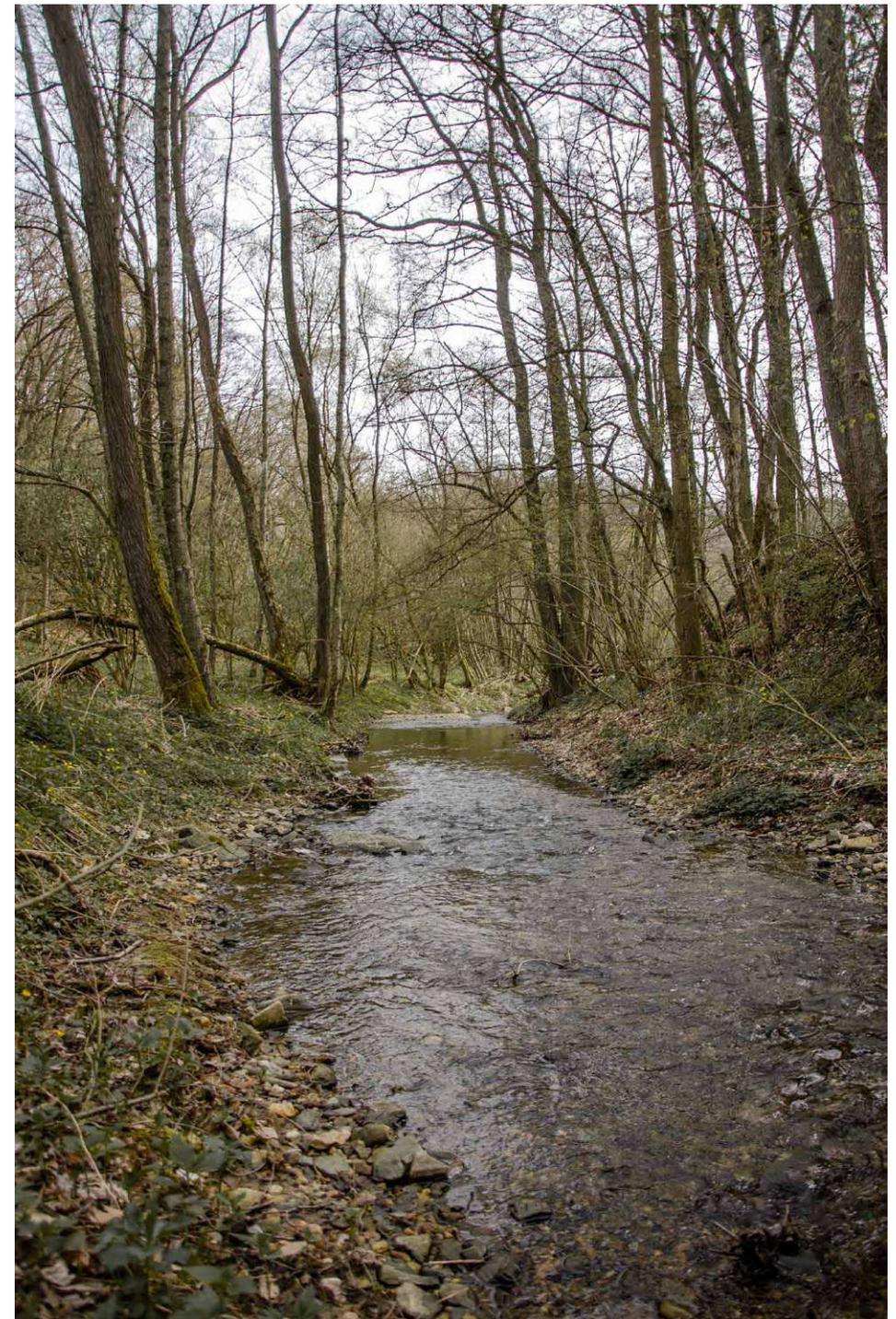


Abb.118.: Foto Flusslauf Pulkau unterhalb der Ruine Neudeck

# Multidimensionale Potenzialanalyse

Die Mühlen entlang der Pulkau unterscheiden sich stark voneinander. Einige zeigen kaum noch Anzeichen ihrer früheren Nutzung, während andere im Laufe der Zeit zu industriellen Kunstmühlen herangewachsen sind. Neben ihrer Vielfalt in Erscheinung und Größe variieren sie auch in ihrer aktuellen Nutzung und dem Zustand ihrer baulichen Strukturen. Für eine Transformation dieser Standorte zu lebendigen Räumen für innovatives Gewerbe spielen nicht nur die Gebäude selbst eine Rolle, sondern auch Faktoren wie ihre Lage, die vorhandene Infrastruktur und Aspekte ihrer unmittelbaren Umgebung. Zehn verschiedene Betrachtungsweisen sollen das räumliche Transformationspotenzial der ehemaligen Mühlenstandorte für zukünftige gewerbliche Nutzungen beleuchten und einen Vergleich zwischen den 32 Standorten entlang der Pulkau schaffen.

## Visuelle Potenzialbewertung



## Von zehn Blickwinkeln betrachtet

### Einwohner\*innendichte der Gemeinde (EW/km<sup>2</sup>)

Die Einwohner\*innendichte einer Gemeinde ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg von innovativem Gewerbe im ländlichen Raum. Eine höhere Einwohner\*innendichte weist auf eine größere Bevölkerungszahl in den Gemeinden hin. Dies führt wiederum zu einer höheren Frequenz an Kunden und verfügbaren Arbeitskräften und macht den Standort insbesondere für Gewerbetreibende im Dienstleistungssektor und in der Direktvermarktung attraktiver. Das analysierte Gebiet entlang der Pulkau weist mit 89,9 EW/km<sup>2</sup> eine im Niederösterreich Vergleich niedrige Einwohner\*innendichte auf. (Statista, 2024) Diese liegt zwischen 30 EW/km<sup>2</sup> in der Gemeinde Geras und 80,4 EW/km<sup>2</sup> in der Gemeinde Alberndorf im Pulkautal. (ÖROK, 2019)

- Der Standort liegt in einer Gemeinde mit einer für die Region entlang der Pulkau niedrigen Einwohner\*innendichte von 30 EW/km<sup>2</sup> oder weniger.
- Die Einwohner\*innendichte liegt zwischen 31 und 55 EW/km<sup>2</sup>.
- Die Einwohner\*innendichte liegt zwischen 56 und 70 EW/km<sup>2</sup>.
- Die Einwohner\*innendichte liegt über 70 EW/km<sup>2</sup>.

### Breitbandausbau (Mbit/s)

Ein zuverlässiger Breitbandzugang ist für Gewerbebetriebe im ländlichen Raum von entscheidender Bedeutung. Eine robuste Internetinfrastruktur ermöglicht den Zugang zu Online-Märkten, die Kommunikation mit Kunden und Geschäftspartner\*innen, sowie die Nutzung moderner Technologien und digitaler Dienstleistungen. Zur Bewertung des Breitbandausbaus wird die verfügbare Festnetz Downloadrate am Standort herangezogen. (Bundesministerium für Finanzen, 2023)

- Kein Breitbandausbau vorhanden.
- Teilweise Breitbandverfügbarkeit zwischen 30 und 99 Mbit/s.
- Breitbandverfügbarkeit über 100 und unter 300 Mbit/s.
- Festnetzinternet mit über 300 Mbit/s verfügbar.

### Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr spielt eine entscheidende Rolle bei der Erreichbarkeit und der Verbindung des ländlichen Raums mit umliegenden Ballungszentren. Ein effizientes ÖPNV-System erleichtert nicht nur die Anbindung, sondern steigert auch die Frequenz und somit die Attraktivität der Standorte für Gewerbetreibende. Die Bewertung erfolgt anhand der ÖV-Güteklassen, die verschiedene Kriterien, wie Verfügbarkeit, Häufigkeit, Art und Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel, berücksichtigen. (ÖROK, 2022), (Karten & Geoinformation in Niederösterreich, 2024)

- Der Standort befindet sich außerhalb des Bewertungsbereichs der ÖV-Güteklassen und verfügt daher über eine unzureichende Anbindung an den öffentlichen Verkehr.
- Die Lage befindet sich in einem Bereich mit der niedrigsten ÖV-Güteklasse (G).
- ÖV-Güteklasse liegt zwischen G und C, was eine moderate Erreichbarkeit bedeutet.
- ÖV-Güteklasse liegt bei C oder höher, was eine zumutbare Anbindung für potenzielle Nutzer\*innen bedeutet.

## Lage

Die Nähe zum Ortskern ist ein wichtiger Aspekt bei der Bewertung des Potenzials einer räumlichen Transformation für gewerbliche Zwecke. Eine günstige Lage in der Nähe des Ortskerns kann die Erreichbarkeit für Kunden und Arbeitskräfte verbessern und die Integration, sowie den Austausch mit der bestehenden lokalen Wirtschaft fördern. Als Ortskern wird der dicht bebaute Bereich im Zentrum des jeweiligen Hauptortes definiert. (Karten & Geoinformation in Niederösterreich, 2024)

- Der Standort liegt in Einzellage oder abgelegen vom Hauptort.
- Die Lage der Gebäude befindet sich am Ortsrand oder in direkter Nachbarschaft zu anderen bewohnten oder bewirtschafteten Gebäuden.
- Der Standort befindet sich im Ortsverband, aber nicht direkt im Zentrum.
- Der Gebäudekomplex befindet sich im Ortskern.

## Widmungsvoraussetzung

Die Flächenwidmung bildet die rechtliche Grundlage, ob und welche Art von gewerblicher Nutzung am Standort zulässig ist. (Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten, 2021)

- In der Widmung Grünland Land- und Forstwirtschaft (GLF) sind ausschließlich Bauwerke mit einem Nachweis der unbedingten Notwendigkeit für die land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit, sowie Einrichtungen zur Energieversorgung zulässig. (ebd.)
- Bei erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb.) sind lediglich Nutzungen zulässig, bei denen keine unzumutbaren Störungen entstehen und bei denen die vorhandene Infrastruktur für diese Nutzung ausreicht. (ebd.)
- Im Bauland Agrar (BA) sind neben der Wohnnutzung, die auch im Bauland Wohnen (BW) erlaubt ist, auch Einrichtungen zur Tierhaltung, sowie zur Land- und Forstwirtschaft gestattet. Außerhalb dieser Nutzungsbereiche sind je nach örtlichem Bedarf Betriebe zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zulässig. Unter Berücksichtigung der Umgebung sind ebenfalls gewerbliche Betriebe mit einer örtlich vertretbaren Lärm- und Geruchsbelastung, sowie mit wohnsiedlungsverträglichen Dimensionen erlaubt. (ebd.)
- Im Bauland Betriebsgebiet (BB) sind Betriebe zulässig, sofern sie keine übermäßige Lärm- und Geruchsbelästigung verursachen und keine schädlichen, störenden oder gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung haben. Zusätzlich sind je nach Bedarf auch gewerbliche Nutzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erlaubt. (ebd.)

## Nahversorgung

Ein vorhandenes Netzwerk an Nahversorgungseinrichtungen gewährleistet nicht nur die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit grundlegenden Gütern des täglichen Bedarfs, sondern erhöht auch die Nachfrage nach weiteren Gewerbestandorten in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft. Berücksichtigte Nahversorgungseinrichtungen im Zuge dieser Bewertung sind: Supermärkte, Apotheken, Tankstellen, Postfilialen, Banken und Arztpraxen.

- Es ist fußläufig keine Nahversorgungseinrichtung erreichbar. Nutzer\*innen müssen längere Strecken zurücklegen, um grundlegende Güter des täglichen Bedarfs zu erhalten.
- Eine Nahversorgungseinrichtung ist im Ortsverband vorhanden, jedoch nicht fußläufig erreichbar. Die Entfernung zur nächsten Einrichtung beträgt zwischen 500 m und 1 km.
- Eine Nahversorgungseinrichtung ist fußläufig erreichbar und befindet sich in einem Umkreis von bis zu 500 m.
- Mehrere Nahversorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar und befinden sich in einem Umkreis von weniger als 500 m.

## Bebaute Fläche

Die vorhandene bebaute Fläche der Gebäudestrukturen spielt eine entscheidende Rolle für ihr Transformationspotenzial, da nur ausreichend große bebaute Flächen genügend Raum für verschiedene Arten von gewerblichen Nutzungen bieten. Die analysierten Mühlen entlang der Pulkau weisen grob zwischen 200m<sup>2</sup> und 2000m<sup>2</sup> bebaute Fläche auf. Auch Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäude, die mit dem Mühlenstandort in Verbindung stehen, werden berücksichtigt.

- Die bebaute Fläche liegt unter 250m<sup>2</sup>. Die Möglichkeit zur Schaffung lebendiger Gewerberäume ist dadurch stark begrenzt.
- Die bebaute Fläche liegt zwischen 250m<sup>2</sup> und 500m<sup>2</sup> und bietet moderate Möglichkeiten für die Gestaltung gewerblicher Räume.
- Die bebaute Fläche beträgt zwischen 500m<sup>2</sup> und 1000m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für eine vielfältige gewerbliche Nutzung.
- Die bebaute Fläche erstreckt sich zwischen 1000m<sup>2</sup> und 2000m<sup>2</sup> und bietet ein beträchtliches Potenzial für die Schaffung verschiedenster Gewerberäume. Große Grundflächen bringen jedoch neben ihrem räumlichen Potenzial auch die Herausforderung mit sich, passende Nutzer\*innen mit großem Flächenbedarf zu finden oder erfordern aufwendige Koordination bei der Vergabe und Verwaltung verschiedener Gewerbetreibender.

## Geschossigkeit

Die Anzahl der Geschosse dient als Indikator für das räumliche Potenzial der analysierten Gebäudestrukturen. Mehrere Geschosse bieten eine größere Flexibilität bei der Raumnutzung und ermöglichen eine vielfältige Gestaltung von mehrgeschossigen Gewerberäumen.

- Das Gebäude hat nur ein Vollgeschoss. Die Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbe sind räumlich begrenzt.
- Das Gebäude hat zwei Vollgeschosse. Dadurch entsteht das räumliche Potenzial von zwei Ebenen oder doppelgeschossiger Nutzungsmöglichkeiten.
- Am Gebäude oder an einzelnen Gebäudeteilen sind zumindest teilweise drei Geschosse ablesbar. Eine vielfältige Gestaltung von Gewerbenutzungen ist denkbar.
- Am Gebäude oder an einzelnen Gebäudeteilen sind vier oder mehr Geschosse ablesbar. Ein großes Ausmaß an räumlichen Potenzial ist vorhanden.

## Zustand

Der bauliche Zustand eines Gebäudes ist ein wesentlicher Aspekt für dessen aktivierbares Potenzial. Ein gut erhaltener Zustand reduziert die Kosten für die Instandsetzung und erhöht somit die Attraktivität des Standorts für potenzielle Nutzer\*innen.

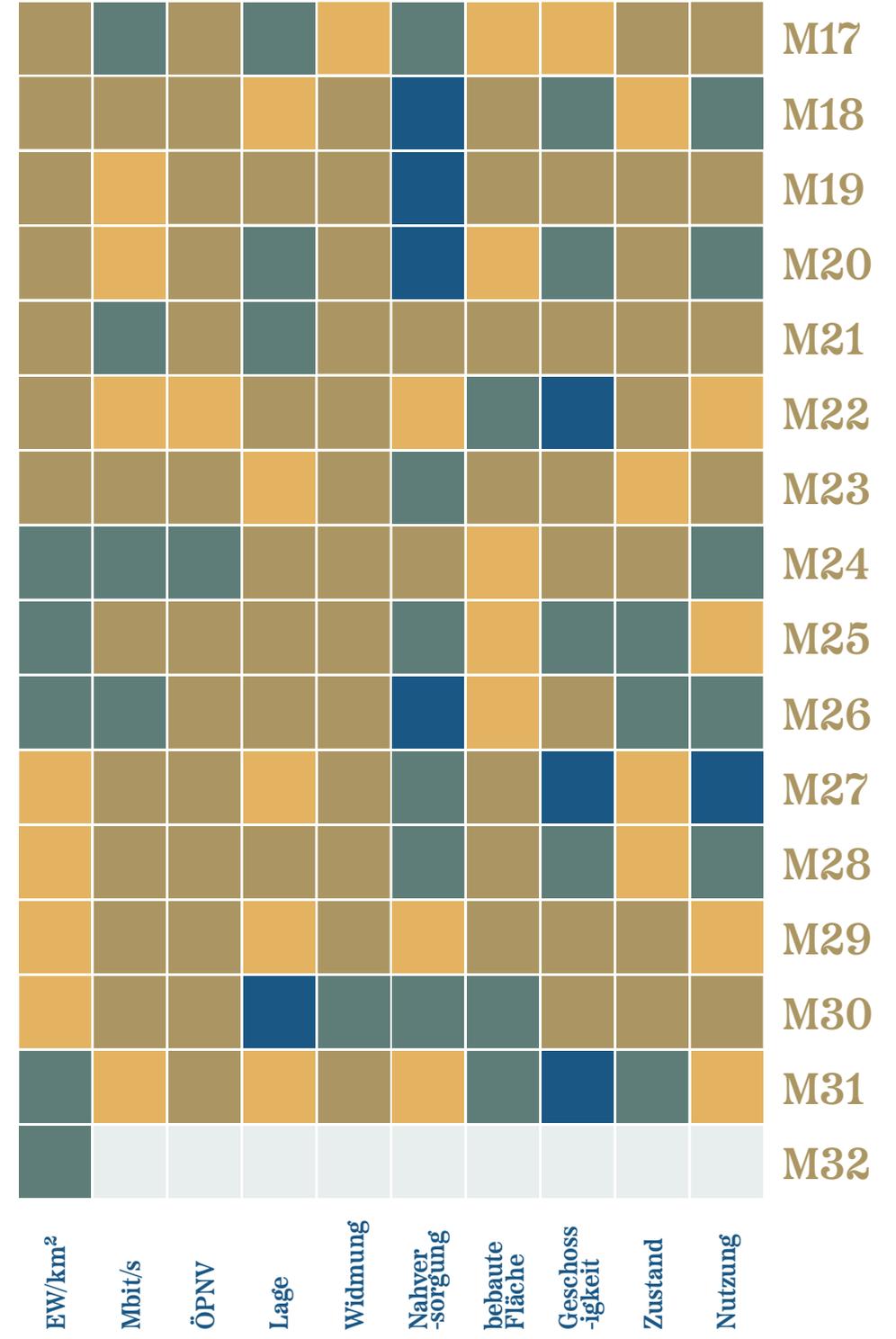
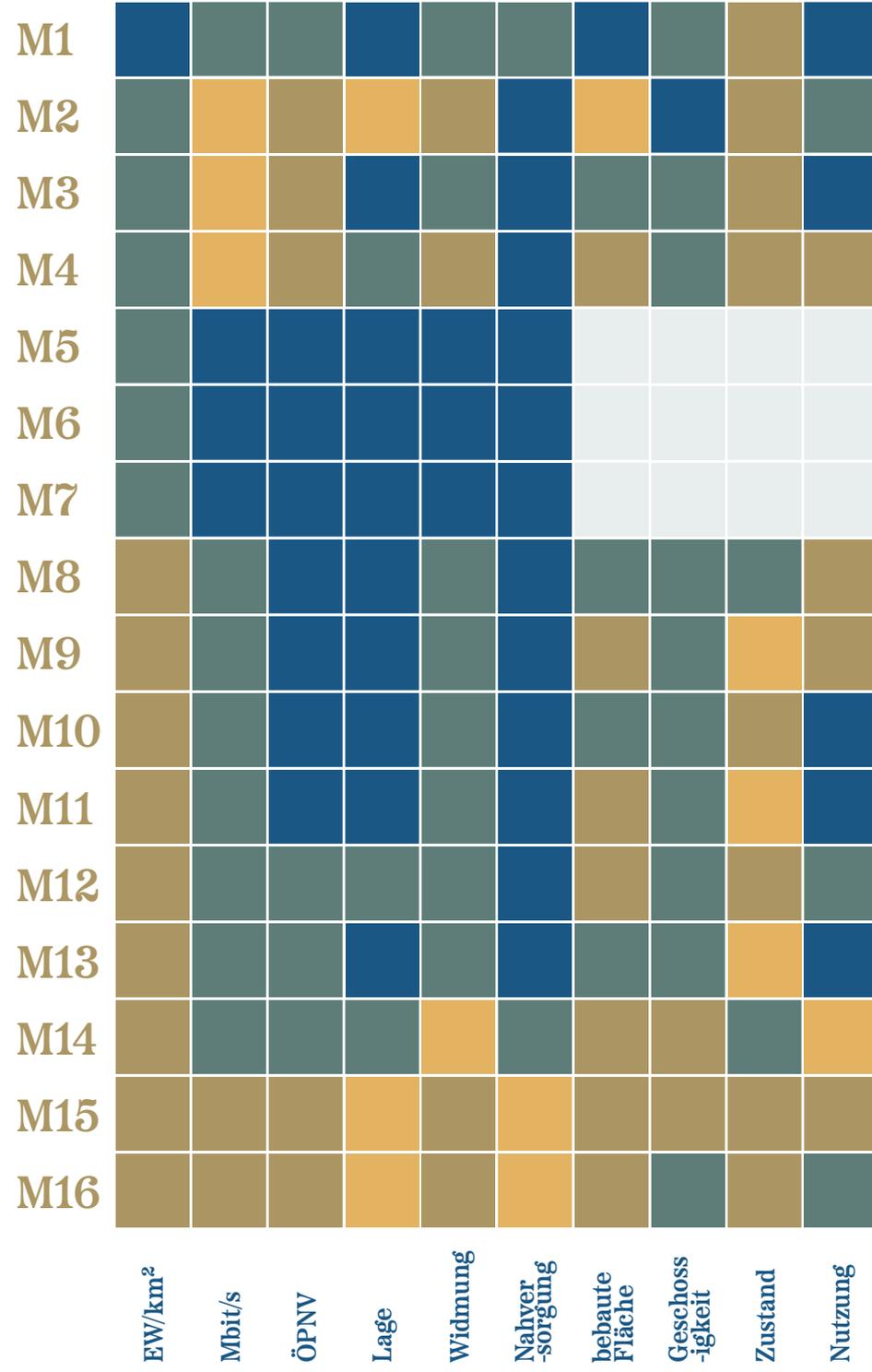
- Der Gebäudekomplex ist stark baufällig. Hohe Kosten und bedeutender Aufwand ist für die Nutzung als Gewerbestandort notwendig.
- Der Gebäudekomplex ist teilweise renoviert. Jedoch zeigen einzelne Gebäudeteile sichtbare Mängel, die behoben werden müssten, um diesen nutzbar zu machen.
- Alle Gebäudeteile sind standsicher und in einem guten Zustand. Dennoch ist anzunehmen, dass Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Abhängig von der zukünftigen Nutzung und deren Anforderungen können zumindest einige Gebäudeteile ohne weitere Adaptionen genutzt werden.
- Das Gebäude ist komplett renoviert und scheint in einem ausgezeichneten Zustand. Sofern verfügbar könnte das Gebäude unmittelbar mit einer neuen Nutzung belebt werden.

## Nutzung

Ein differenzierter Blick auf die derzeitigen Nutzungen der ehemaligen Mühlenstandorte wie Wohnraum, landwirtschaftliche Nutzung, Lagerflächen oder Leerstand ermöglicht eine Bewertung des Transformationspotenzials für zukünftige gewerbliche Nutzungen.

- Der Standort wird hauptsächlich oder ausschließlich für Wohnzwecke genutzt. Es gibt keine Anzeichen von unterbenutzten oder leerstehenden Flächen.
- Bei einem Mühlenstandort mit mehreren Gebäuden werden neben der Wohnnutzung zusätzlich auch Nutzungen wie Landwirtschaft oder Gewerbe ausgeübt. Diese Szenarien deuten auf eine weitgehende Auslastung der Gebäudeflächen hin. Der Nutzungsmix lässt jedoch auf ein räumliches Potenzial für zukünftiges Gewerbe schließen.
- Der Gebäudekomplex beherbergt bereits Nutzungen wie Wohnen, Landwirtschaft oder Lagerflächen, jedoch gibt es Hinweise auf unterbenutzte oder leerstehende Flächen. Eine ausschließliche Wohnnutzung bei größeren Mühlenstandorten weist auch auf untergenutzte Flächen hin und lässt aktivierbares Raumpotenzial vermuten.
- Eigenständige Gebäudeteile, wie ehemalige Mühlenböden weisen derzeit keine aktive Nutzung auf und werden beispielsweise als Lagerräume verwendet. Diese Flächen können als unterbenutzt gedeutet werden und besitzen somit gutes Potenzial für einen Transformationsprozess. Oder: Der ehemalige Mühlenstandort ist größtenteils leerstehend. Einzelne Wohnräume werden noch ganzjährig oder nur saisonweise bewohnt. Die Gewerbeflächen der ehemaligen Mühle sind unbenutzt und stehen dabei weitestgehend leer. Diese Standorte weisen hohes Raumpotenzial für gewerbliche Nutzungen auf.

## visueller Potentiastraster



## Fazit

Über alle analysierten Mühlenstandorte hinweg werden die Defizite der regionalen Infrastruktur deutlich. Mäßige öffentliche Verkehrsverbindungen, ortsabhängig fehlende Nahversorgungsangebote und eine unzureichenden Internetanbindungen machen dies deutlich.

Noch weitestgehend besteht zumindest teilweise historischer Baubestand der historisch wasserbetriebenen Mühlen. Die Gebäude sind größtenteils in standsicherem und guten Zustand und werden überwiegend für Wohnzwecke verwendet. Eine gewerbliche Folgenutzung ist nach Stilllegung der Mühlen, nicht bekannt. Ausnahme bilden einige landwirtschaftliche Betriebe, welche die Mühlenstandorte als Hofstelle mit eingebundener Wohnnutzung verwenden. In vielen der noch vorhandenen Mühlengebäude steht der ehemals gewerblich genutzte Mühlentrakt größtenteils leer. Lediglich die schon zur Zeit des Mühlbetriebes bewohnten Räume wurden auf den heutigen Wohnstandard gebracht. Diese überwiegend leerstehenden Mühlenräume bieten großes Raumpotenzial um wieder mit gewerblichen Nutzungen bespielt zu werden.

Die multidimensionale Potenzialanalyse identifiziert die Leidenfrostmühle als einen Gebäudekomplex mit großem Potenzial für eine Transformationen in einen Standort für innovatives Gewerbe.

Folglich wird mittels eines architektonischen Entwurfes ein Transformationsprozess über drei Phasen hinweg abgebildet. Dieser soll das bestehende Raumpotenzial aufgreifen und zuerst mit kleinstmöglichen Eingriffen für gewerbliche Pioniernutzung aktivieren. Über diesen Transformationsprozess hinweg werden Nutzer\*innenbedürfnisse abgeklärt. Die gewonnen Erkenntnisse fließen in die bauliche Adaptierung für die folgende Langzeitnutzung ein.

## Steckbrief Leidenfrostmühle

### Einwohner\*innendichte

In der Gemeinde Haugsdorf leben rund 1615 Personen auf 21km<sup>2</sup>. Das entspricht einer Einwohner\*innendichte von 73,9 Einwohner\*innen pro Quadratkilometern (EW/km<sup>2</sup>). (ÖROK, 2019) Verglichen mit den Standortgemeinden der anderen Mühlen entlang der Pulkau hat Haugsdorf bezüglich der Einwohner\*innendichte ein sehr gutes Potenzial für die Ansiedlung von innovativem Gewerbe.

### Breitbandausbau

Derzeit besteht eine Festnetzinternetverbindung mit einer Downloadleistung von 107 Mbit/s. Gemäß dem Bewertungsraster ist das eine gute Ausgangslage für gewerbliche Tätigkeiten. Bei zusätzlichem Bedarf kann ergänzend zum Festnetzinternet das Mobilfunknetz mit einer Downloadrate von 377 Mbit/s herangezogen werden. Entlang der Hauptstraße, etwa 100 Meter entfernt, steht bereits Glasfasertechnologie mit einer Downloadrate von bis zu 1000 Mbit/s zur Verfügung. Ein Anschluss an diese leistungsstärkere Leitung ist anzustreben. (Bundesministerium für Finanzen, 2023)

### Öffentlicher Nahverkehr

Gemäß der ÖV-Güteklassen liegt die Leidenfrostmühle im Bereich der Nahverkehrs-kategorie E. Die Ansprache einer sehr guten Basiserschließung im ländlichen Raum. (ÖROK, 2022) Rund 100m vom Standort entfernt liegt die Bushaltestelle Haugsdorf Mittelschule mit den Linien 815, 873 und 813. Diese bieten Busverbindungen in die nächst größeren Städte Retz, Laa an der Thaya, Hollabrunn und Horn. (Karten & Geoinformation in Niederösterreich, 2024)

### Lage

Im Ortskern, unweit des Haugsdorfer Hauptplatzes gelegen, grenzt das Grundstück der Leidenfrostmühle an den Kaiserpark. Dort befindet sich das örtliche Naherholungsgebiet mit Freibad und Tennisplätzen.

### Widmungsvoraussetzung

Die am Standort festgesetzte Widmung Bauland Agrar (BA) erlaubt neben der Wohnnutzung auch Einrichtungen der Land- und Forstwirtschaft. Unter Berücksichtigung der Umgebung werden auch gewerbliche Betriebe mit einer örtlich vertretbaren Lärm- und Geruchsbelastung zugelassen.

### Nahversorgung

Innerhalb eines 500m Radius befinden sich ein Lebensmittelgeschäft der Kette Spar, eine Hausärztin, eine Apotheke, Filialen der Banken Sparkasse und Raiffeisen, die örtliche Polizeidienststelle, eine Tankstelle im Lagerhausareal, eine Postpartnerstelle, mehrere Einzelhandelsgeschäfte, ein Kaffeehaus und zwei Gasthäuser. Die Nahversorgung kann am Standort der Leidenfrostmühle als sehr gut beschrieben werden.

### Bebaute Fläche

Das Areal der Leidenfrostmühle besteht aus sechs unterschiedlich großen und hohen Gebäudeteilen und fasst zusammen rund 750m<sup>2</sup> bebaute Fläche. Der bauliche Bestand zählt zu den größeren Mühlen entlang der Pulkau und bietet gutes Potenzial für die Transformation zu einem Gewerbestandort.

### Geschossigkeit

Das Hauptgebäude mit Mühlenböden erschließt sich über drei Geschosse, wobei in den ersten zwei sowohl Wohn- und Mühlenräume untergebracht sind. Die größeren Nebengebäude sind zweigeschossig. Die beiden kleineren, welche ehemals die Stallungen beherbergten bieten eine nutzbare Ebene.

### Zustand

Alle Gebäudeteile sind instandgehalten und in gutem Zustand. Anstehende Instandhaltungsmaßnahmen sind Wartungsarbeiten an den Dächern. Die Wohnräume werden mit einer Ölzentralheizung konditioniert. Mühlenflächen und Nebengebäude können nicht beheizt werden.

### Nutzung

Die Leidenfrostmühle steht größtenteils leer. Helga, Eva und Josef, die drei Eigentümer\*innen, sind dort aufgewachsen. Seit dem Tod der Eltern lebt jedoch niemand mehr dort. Josef wohnt in Wien und verbringt gelegentlich Wochenenden in Haugsdorf, während sich die Schwestern Helga und Eva liebevoll um den Garten kümmern. Die aktuelle Nutzung der Leidenfrostmühle kann als eine fürsorgliche Freizeitbeschäftigung beschrieben werden, die aus Verbundenheit zum Mühlenareal und dem Elternhaus resultiert.



Abb.119.: Übersichtsplan Leidenfrostmühle

# Transformation Leidenfrostmühle

## Akt 1

### Stand der Dinge

Die Leidenfrostmühle steht beispielhaft für viele untergenutzte Strukturen im ländlichen Raum. Die Eigentümer zögern, das Gebäude zu veräußern, während sie selbst keine angemessene Verwendung für die zahlreichen Räumlichkeiten finden. Auch stoßen sie auf dem traditionell geprägten Immobilienmarkt auf keine passenden Interessenten für das exotisch wirkende Gebäude. Ein klares Konzept für einen ökonomisch umsetzbaren Umbau des Gebäudes, um es für potenzielle Mieter\*innen oder Pächter\*innen attraktiv umzugestalten, scheint nicht greifbar zu sein. Diese Herausforderungen werden durch steigende Instandhaltungskosten weiter verstärkt. Mit jedem Jahr wächst der Sanierungsstau und der Gebäudebestand entfernt sich immer weiter vom aktuellen Stand der Technik. Es scheint aussichtslos, jemand zu finden, der oder die sich dem fremden Eigentum annimmt.

Gewerbetreibende sehnen sich nach Raum zur Entfaltung. Verfügbare Objekte auf dem Markt lassen dies jedoch aus wirtschaftlicher oder rechtlicher Sicht kaum zu. Bereits bei Vertragsunterzeichnung wird penibel darauf hingewiesen, dass die Kautionszahlung bei kleinsten Veränderungen einbehalten wird. Der Tatendrang der Unternehmer\*innen wird dadurch bereits vor dem Einzug im Keim erstickt.

Doch was passiert, wenn diese beiden Welten aufeinandertreffen? Großzügige Räume, die zwar ihre ursprüngliche Verwendung längst verloren haben, aber dennoch ihre Identität bewahren. Der „genius loci“ des längst aufgelassenen Handwerks hängt noch in der Luft und dient als Inspiration für kreative Unternehmer\*innen. Die Räumlichkeiten entsprechen vielleicht noch nicht ganz ihren Vorstellungen, Raum und Nutzer\*in sind aber bereit sich aufeinander einzulassen. Abnutzung und Adaption sind hier kein Tabu, sondern werden förmlich gefordert. Ein Gebäudekomplex im Dornröschenschlaf, der darauf warten, von mutigen Akteur\*innen transformiert zu werden.



Abb.120.: Grundriss Akt1 EG

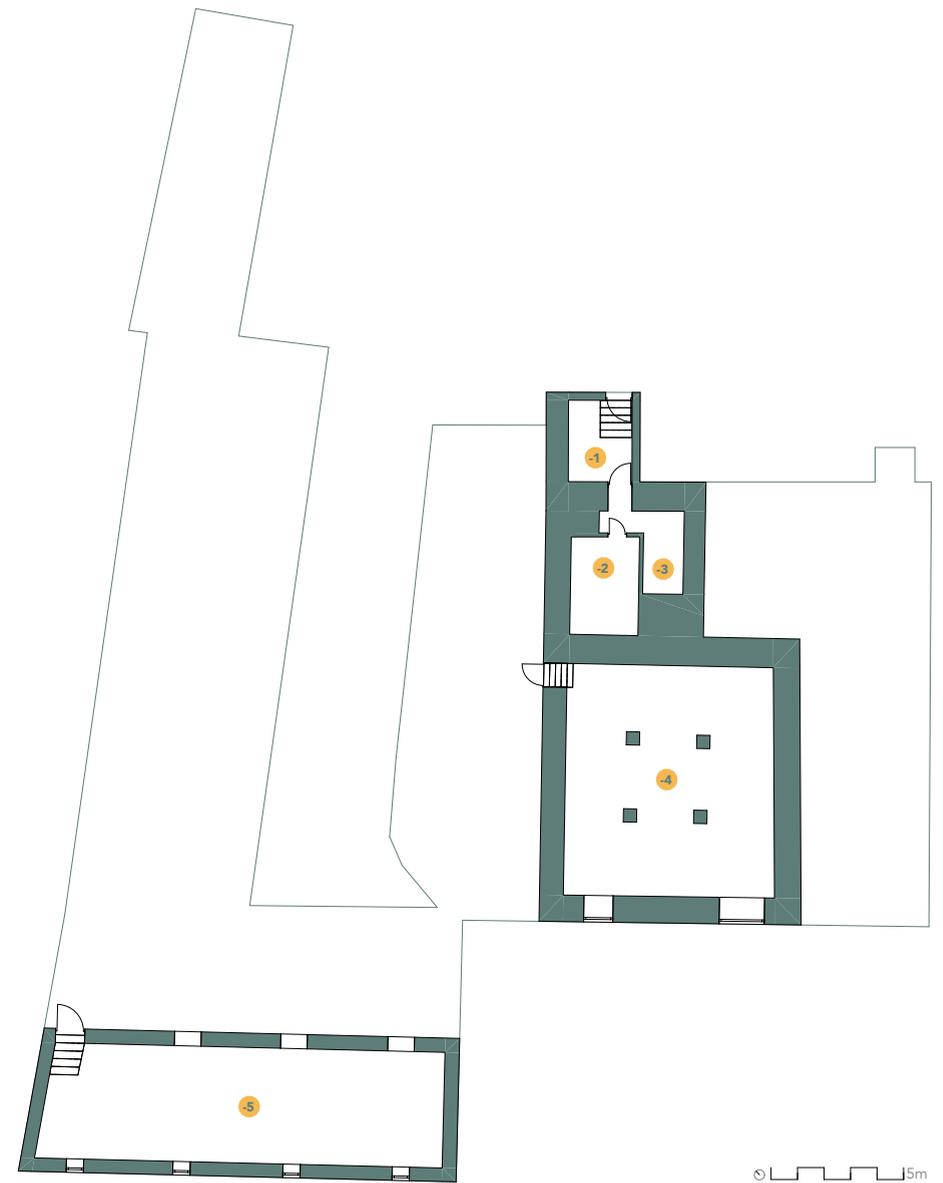
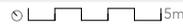


Abb.121.: Grundriss Akt1 KG

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| 1 Vorraum                  | 11 Putzerei              |
| 2 Wohnzimmer               | 12 Maschinenhaus         |
| 3 Geschäftsraum            | 13 Schweine-/Hühnerstall |
| 4 Küche                    | 14 Entenstall            |
| 5 Badezimmer               | 15 Holzkammer            |
| 6 Klo                      | 16 Kükenstall            |
| 7 Große Speis              | 17 Waschküche            |
| 8 Stiegenhaus              | 18 Giftkammer            |
| 9 Besenkammerl (Plumpsklo) | 19 Neubaudurchfahrt      |
| 10 Mühlenraum              | 20 Neubauerdgeschoß      |

- |                          |
|--------------------------|
| -1 Hauskellervorraum     |
| -2 Tankanlagen           |
| -3 Heizanlagen           |
| -4 Mühle Maschinenkeller |
| -5 Neubaukeller          |



Abb.122.: Grundriss Akt1 OG

- |                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| 21 Schüttboden Neubau      | 27 Kabinett              |
| 22 Schüttboden Neubau      | 28 Wohnzimmer            |
| 23 Schüttboden Mühle Anbau | 29 Kinderzimmer          |
| 24 Stiegenaufgang          | 30 Wintergarten          |
| 25 Elternschlafzimmer      | 31 Schüttboden Haupthaus |
| 26 Kinderschlafzimmer      |                          |

- |                          |
|--------------------------|
| 32 Schüttboden Haupthaus |
| 33 Elevatorurm Neubau    |

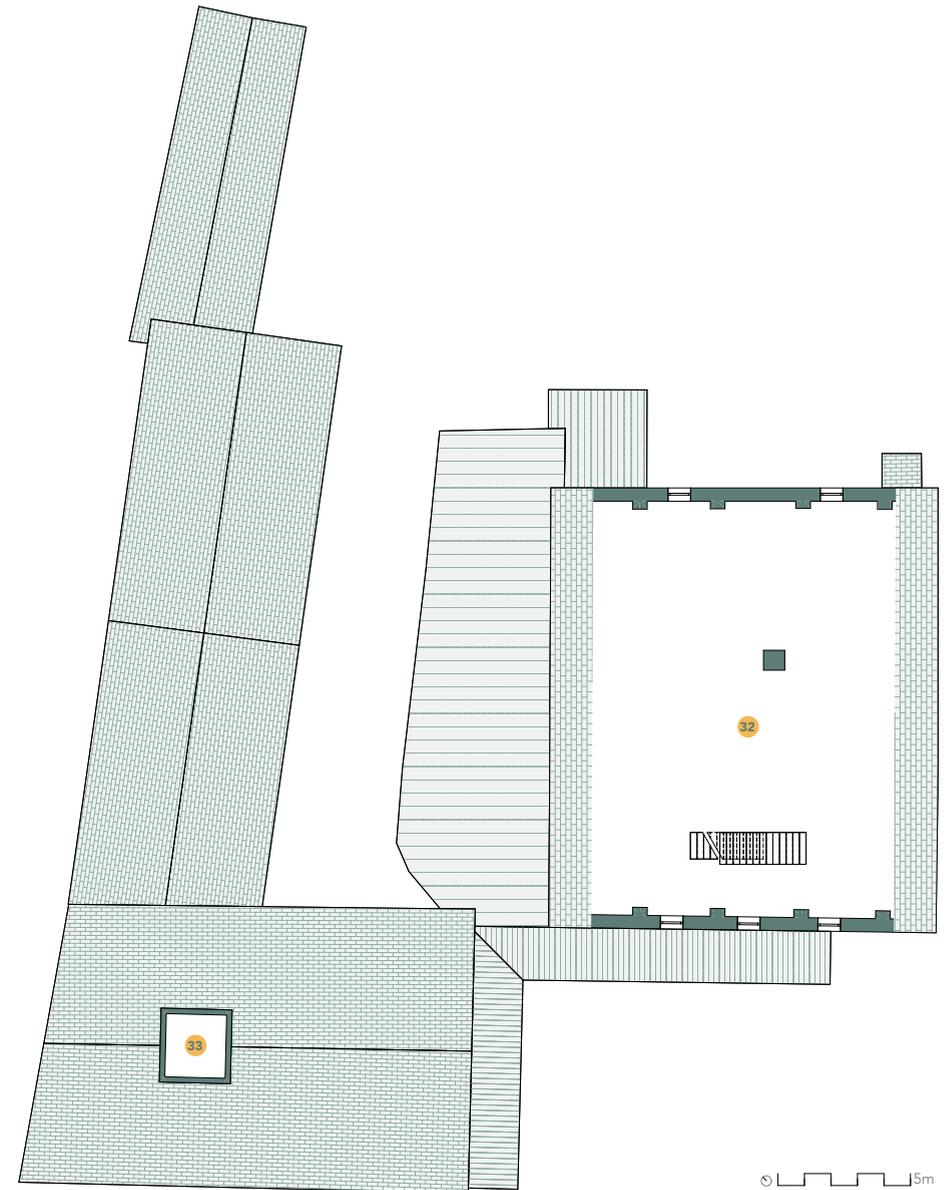


Abb.123.: Grundriss Akt1 DG

**Eckdaten**

Der Gebäudekomplex der Leidenfrostmühle besteht aus vier Trakten: Dem historischen Haupthaus, welches auch die historische Mühle einschloss (ab 1377 Aufzeichnungen einer Mühle) und einem Anbau, in welchem die Dampfmaschine und die Putzerei betrieben wurden. Zuvor wurde hier das Wasserrad durch den kanalisierten Mühlbach angetrieben. Komplett wird die Leidenfrostmühle in ihrer aktuellen Erscheinung mit einem 1962 errichteten Neubau mit Durchfahrt, Keller und zwei Schüttböden und eingeschossigen Nebengebäuden mit Kammern und Stallungen.

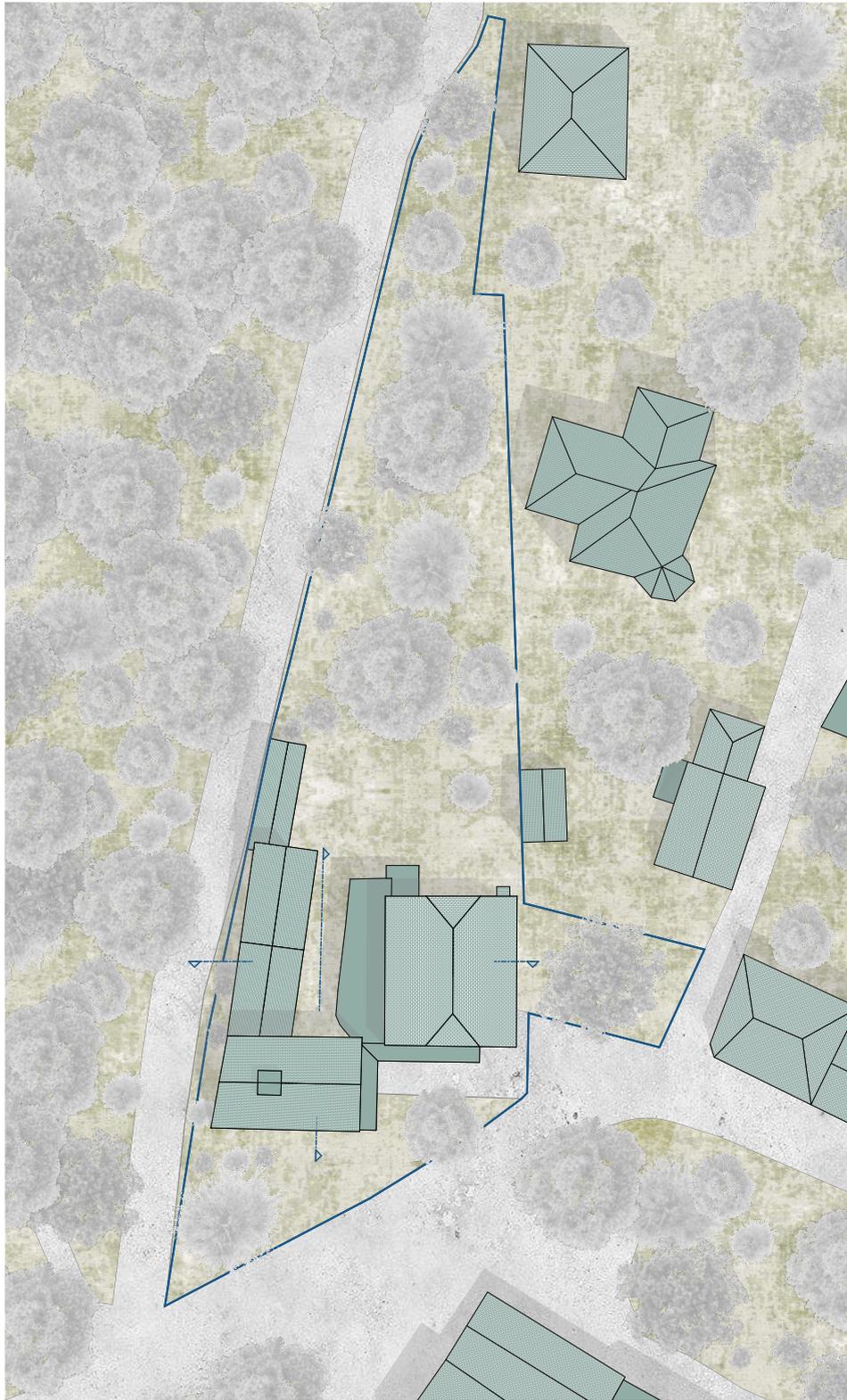


Abb.124.: Lageplan Akt1

10m

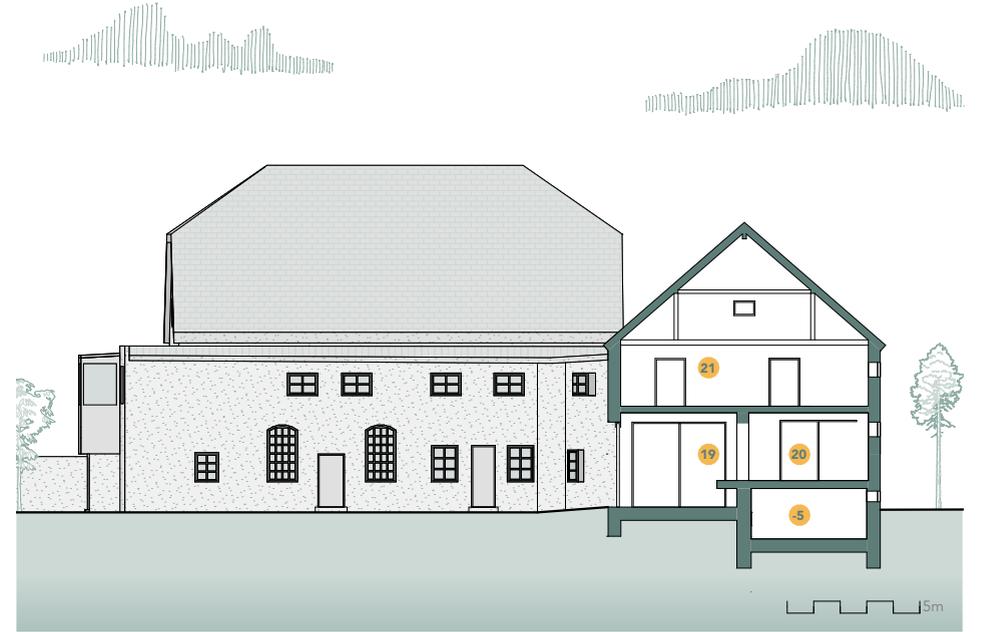


Abb.125.: Längsschnitt Akt1

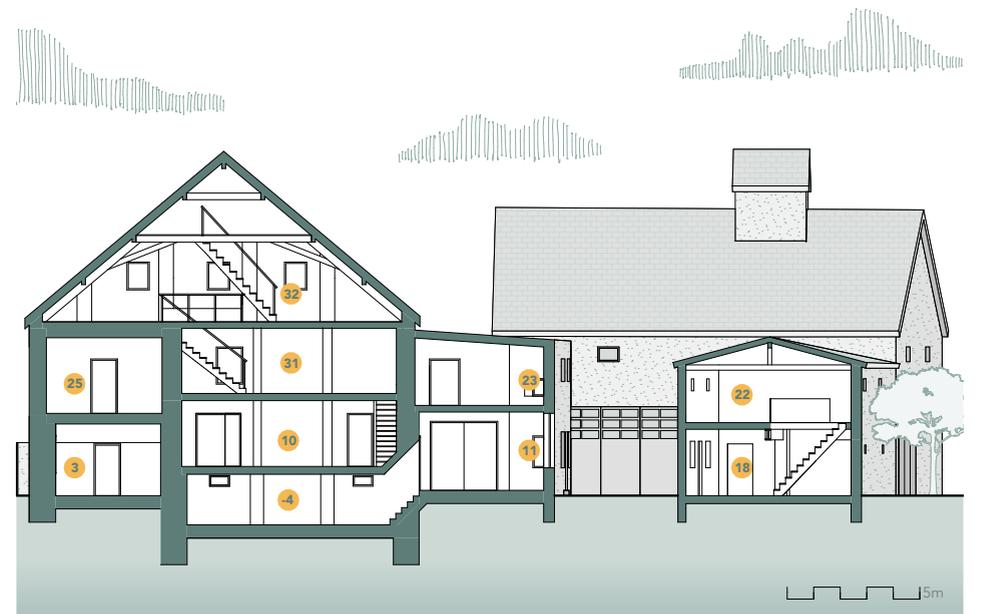


Abb.126.: Querschnitt Akt1

# Portrait

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abb.127.: Foto Leidenfrostmühle Blick Leopold-Leuthner-Straße



Abb.128.: Foto Leidenfrostmühle Blick von am Mühlgraben



Abb.129.: Foto Leidenfrostmühle Blick Zufahrt Leopold-Leuthner-Straße



Abb.130.: Foto Leidenfrostmühle Gebäudetrakt Neubau



Abb.131.: Foto Leidenfrostmühle Blick vom Gemüsegarten



Abb.132.: Foto Leidenfrostmühle Hauptgebäude Blick vom Garten



Abb.133.: Foto Leidenfrostmühle Nebengebäude Stallungen



Abb.134.: Foto Leidenfrostmühle Anbau Maschinenhaus



Abb.135.: Foto Leidenfrostmühle Neubau Schüttboden OG



Abb.136.: Foto Leidenfrostmühle Neubau Schüttboden DG

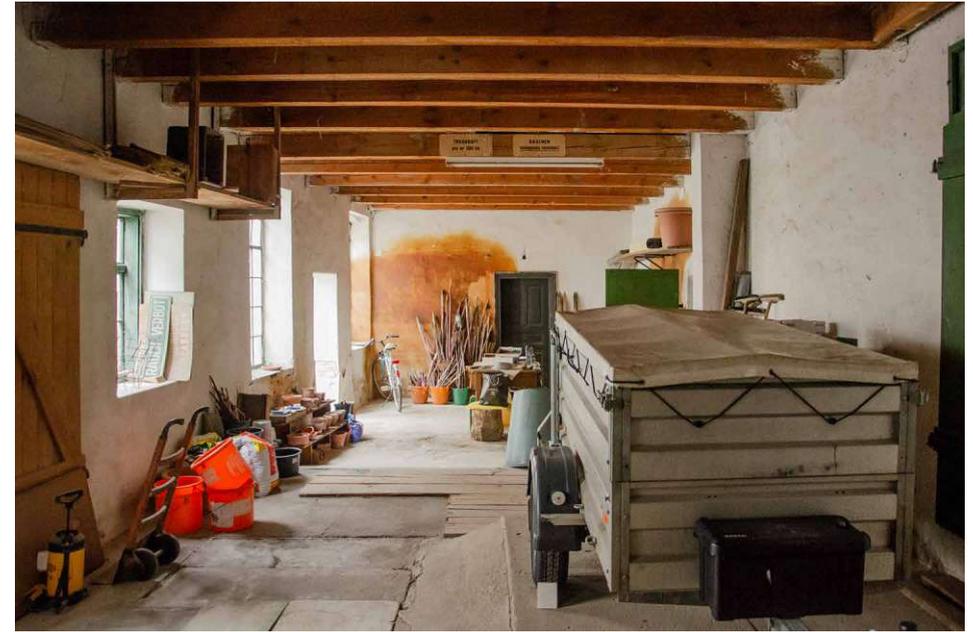


Abb.137.: Foto Leidenfrostmühle Anbau Putzerei



Abb.138.: Foto Leidenfrostmühle Hauptgebäude Schüttboden DG

# Transformation Leidenfrostmühle

## Akt 2

### Pioniernutzung

Gewerbetreibende betreten die Bühne, bereit, ein aufregendes Experiment und das Potenzial der Leidenfrostmühle zu erkunden. Sie zahlen keine Miete, sondern beteiligen sich aktiv an den laufenden Kosten. Die Akteur\*innen verwalten sich selbst und koordinieren ihre Nutzungen und Aktivitäten durch gegenseitige Absprache und Kooperation. Sie haben die Freiheit, bauliche Anpassungen nach ihren eigenen Ideen und Bedürfnissen umzusetzen. Die Verantwortung und Finanzierung solcher Ein- und Umbauten liegt dabei in ihren Händen. Die Testnutzung erstreckt sich über fünf Jahre und bietet sowohl den Pioniernutzer\*innen, als auch den Eigentümer\*innen Raum für Experimente und Fehler, ohne große wirtschaftliche Konsequenzen fürchten zu müssen. Über diese Zeit bildet sich ein vielfältiges Netzwerk an innovativen Gewerbetreibenden, das sich ohne die Bereitschaft der Leidenfrostmühle im ländlichen Raum sonst nur schwer zusammengefunden hätte.

Für die Eigentümer\*innen bietet diese Phase die Möglichkeit, den aufgelassenen Standort zu etablieren. Interessierte werden auf die Leidenfrostmühle aufmerksam, die zuvor den Gebäudekomplex nicht als kreativen Handlungsraum wahrgenommen haben. Sie bewerben sich um langfristige Mietverträge für Flächen in der Mühle, um ihrer eigenen Passion nachzugehen zu können.

Nach Ablauf der Pioniernutzung wird reflektiert. Welche Aktionen haben funktioniert und welche haben nicht den gewünschten Erfolg erzielt? Wie stehen sich Angebot und Nachfrage der dargebotenen Produkte und Dienstleistungen am Standort gegenüber? Welche Unternehmer\*innen haben sich über diese fünf Jahre am Standort verwurzelt und können sich vorstellen, an der nächsten Phase des Transformationsprozesses mitzuwirken? Und welche Akteur\*innen scheiden aus, ziehen weiter und etablieren an einem anderen Standort brachliegende Flächen, während sich die Leidenfrostmühle auf die Phase der Langzeitnutzung vorbereitet.

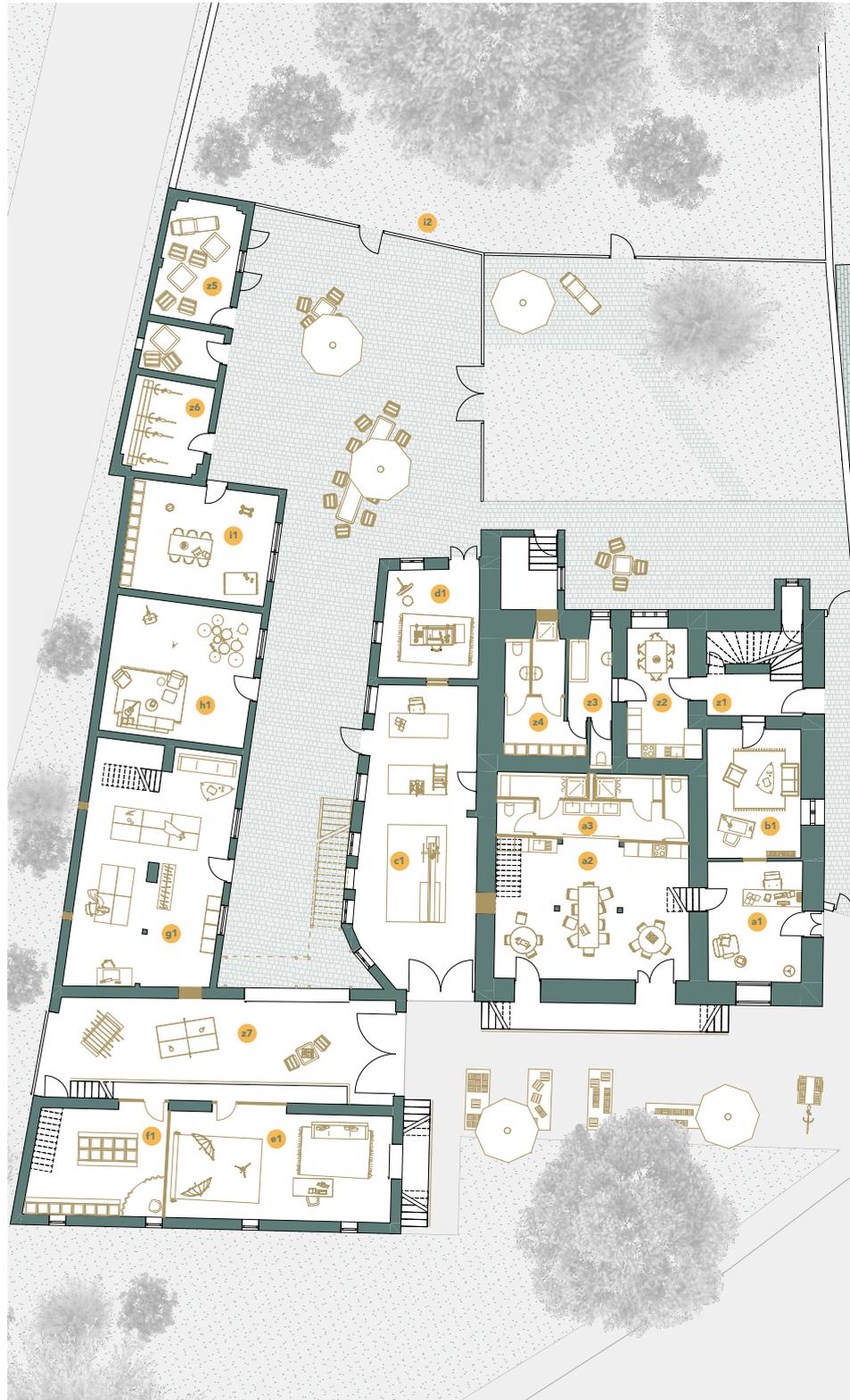


Abb.139.: Grundriss Akt 2 EG

5m

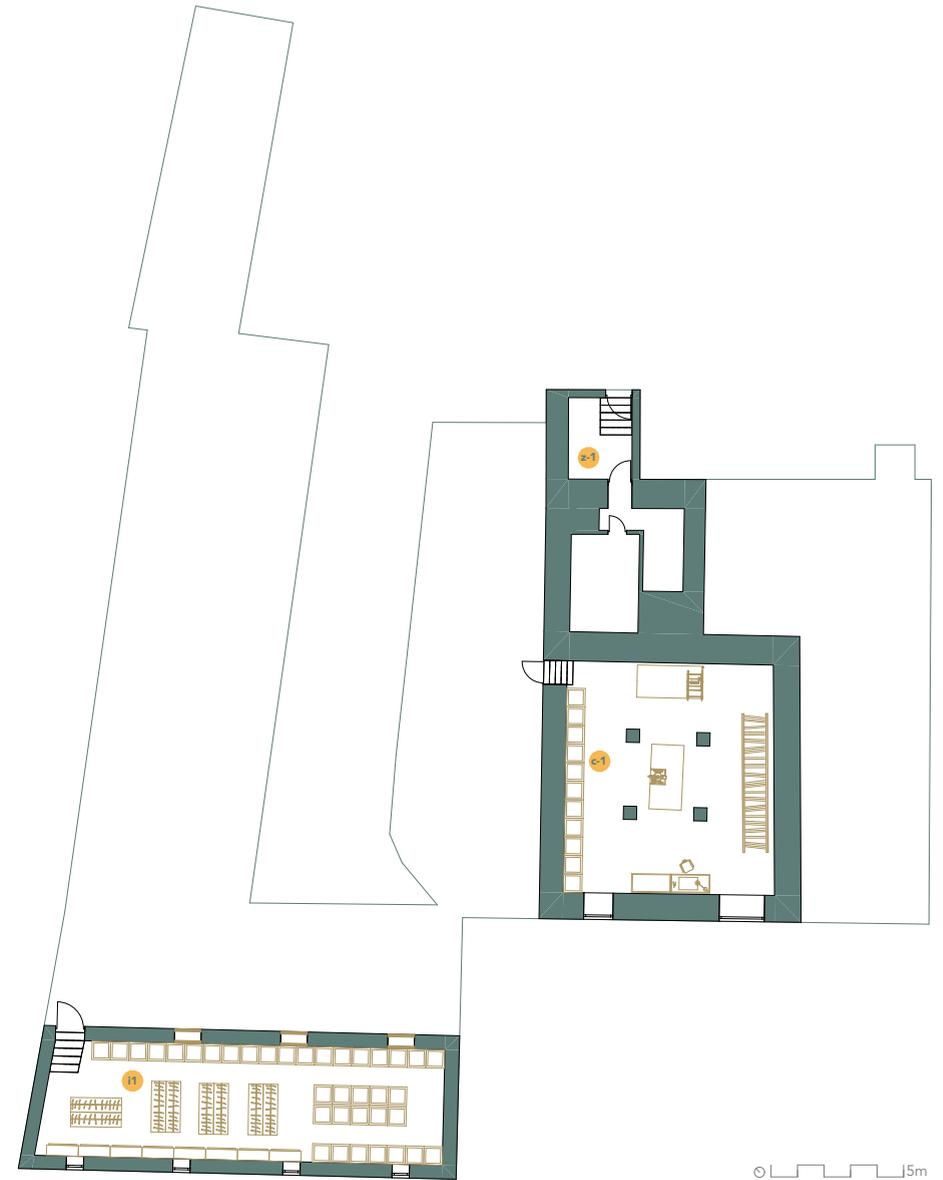


Abb.140.: Grundriss Akt 2 KG

a Tenting Hesel - 390m<sup>2</sup>  
a1 Rezeption  
a2 Aufenthaltsraum  
a3 Sanitärbereich  
a4 Zeltboden OG  
a5 Zeltboden Anbau OG  
a6 Zeltboden DG

b Therapeut\*in - 21m<sup>2</sup>  
b1 Therapieraum

d Künstleratelier - 18m<sup>2</sup>  
d1 Atelierraum

c Werkstattatelier - 125m<sup>2</sup>  
c1 Werkstatt  
c-1 Lager

e Fotostudio - 42m<sup>2</sup>  
e1 Studio

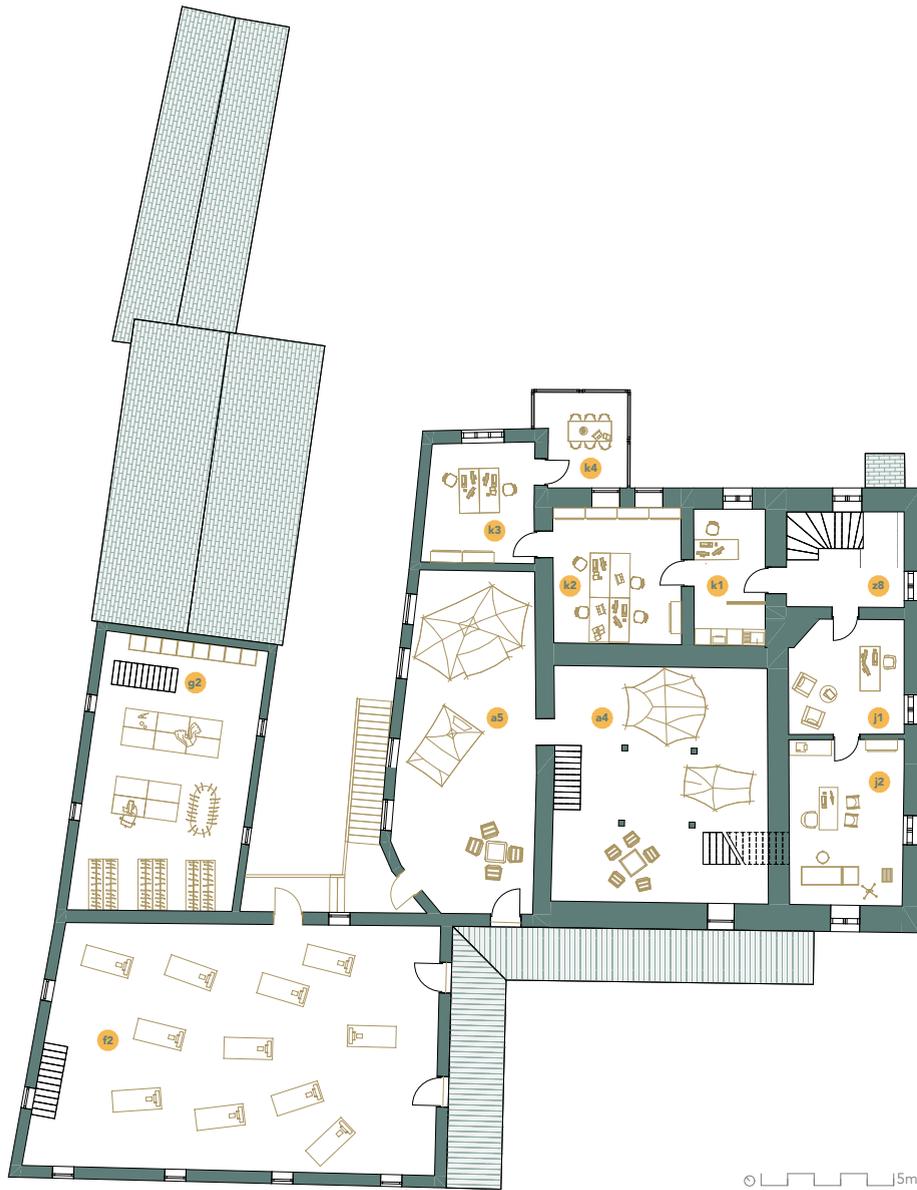


Abb.141.: Grundriss Akt 2 OG

- |   |  |  |
|---|--|--|
| f Yogastudio - 163m <sup>2</sup><br>f1 Umkleide<br>f2 Bewegungsraum   | h Bandmusiker*innen - 35m <sup>2</sup><br>h1 Probenraum                    | j Ordination - 44m <sup>2</sup><br>j1 Sprechzimmer<br>j2 Behandlungsraum           |
| g Handwerksatelier - 120m <sup>2</sup><br>g1 Ateilierraum<br>g2 Lager | i Hundeschule - 28m <sup>2</sup><br>i1 Büro<br>i2 Wiese 1300m <sup>2</sup> | k Start-Up - 67m <sup>2</sup><br>k1 Empfang<br>k2 + k2 Büro<br>k4 Besprechungsraum |

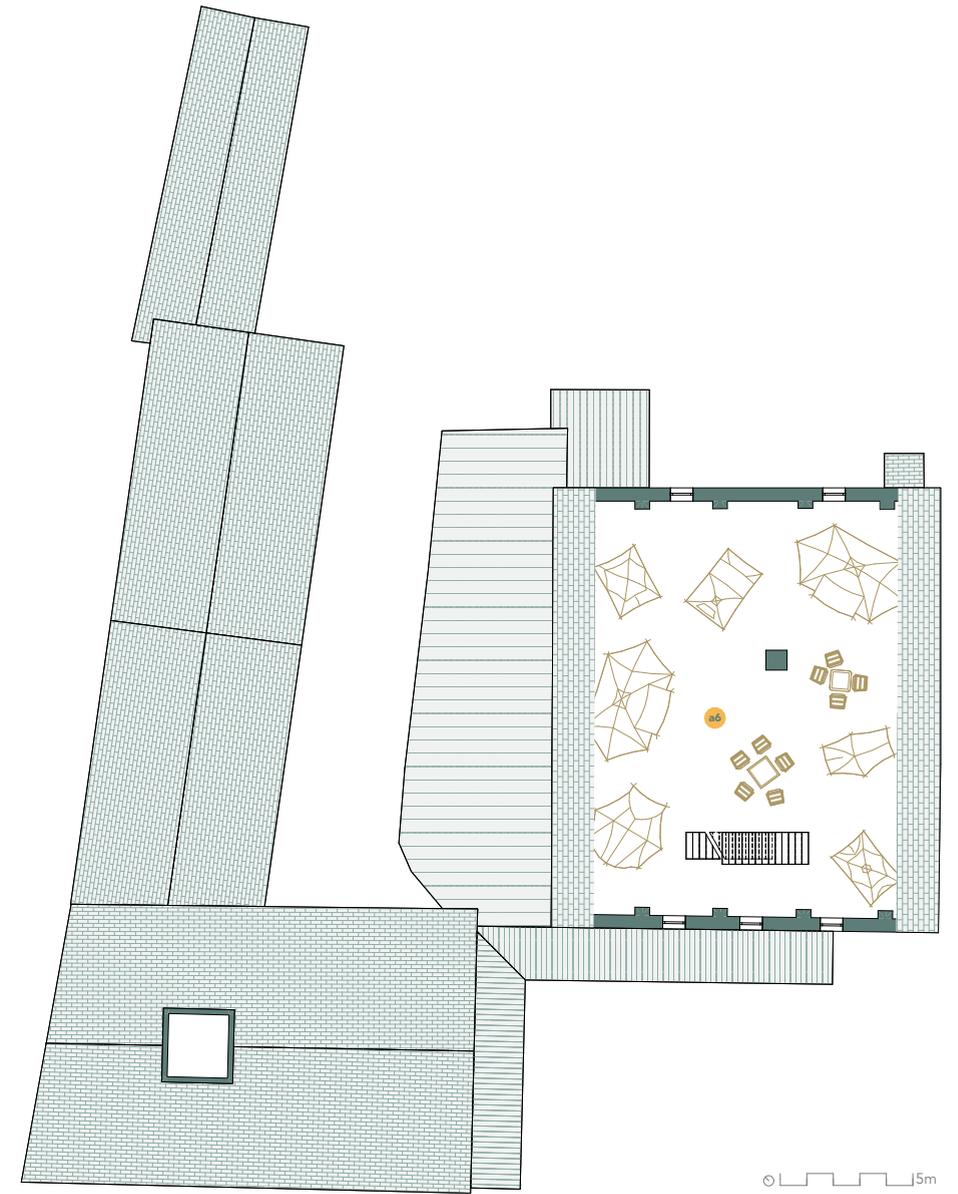


Abb.142.: Grundriss Akt 2 DG

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| z Gemeinschaftsräumlichkeiten - 100m <sup>2</sup> |                       |
| z-1 Haustechnik                                   | z5 Möbellager         |
| z1 Vorraum  | z6 Fahrradabstellraum |
| z2 Gemeinschaftsküche                             | z7 Gemeinschaftshalle |
| z3 WC+Waschraum                                   | z8 Stiegenhause OG    |
| z4 WC+Dusche+Umkleide                             |                       |

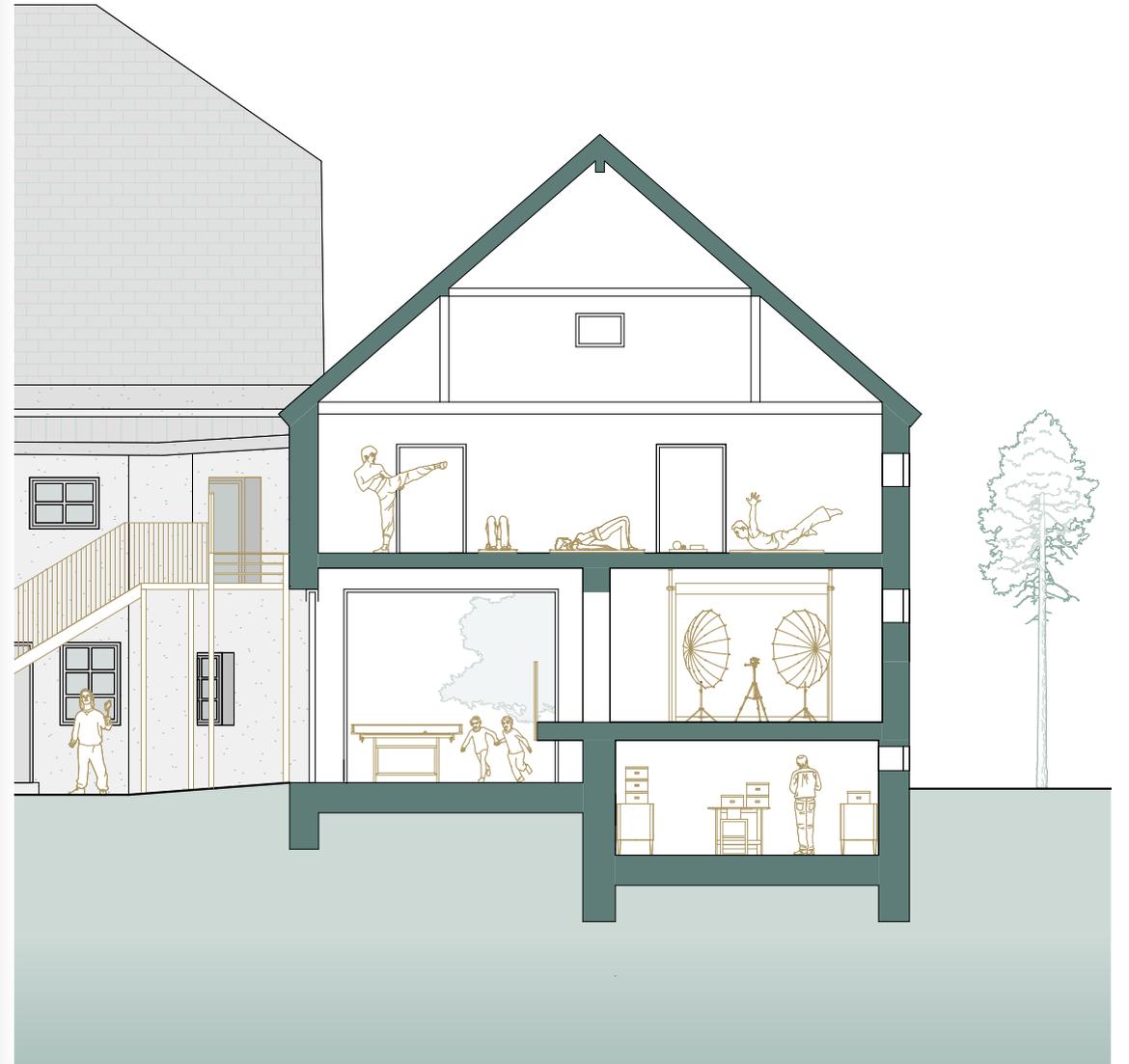
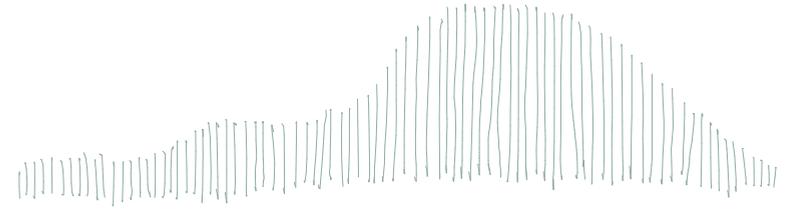
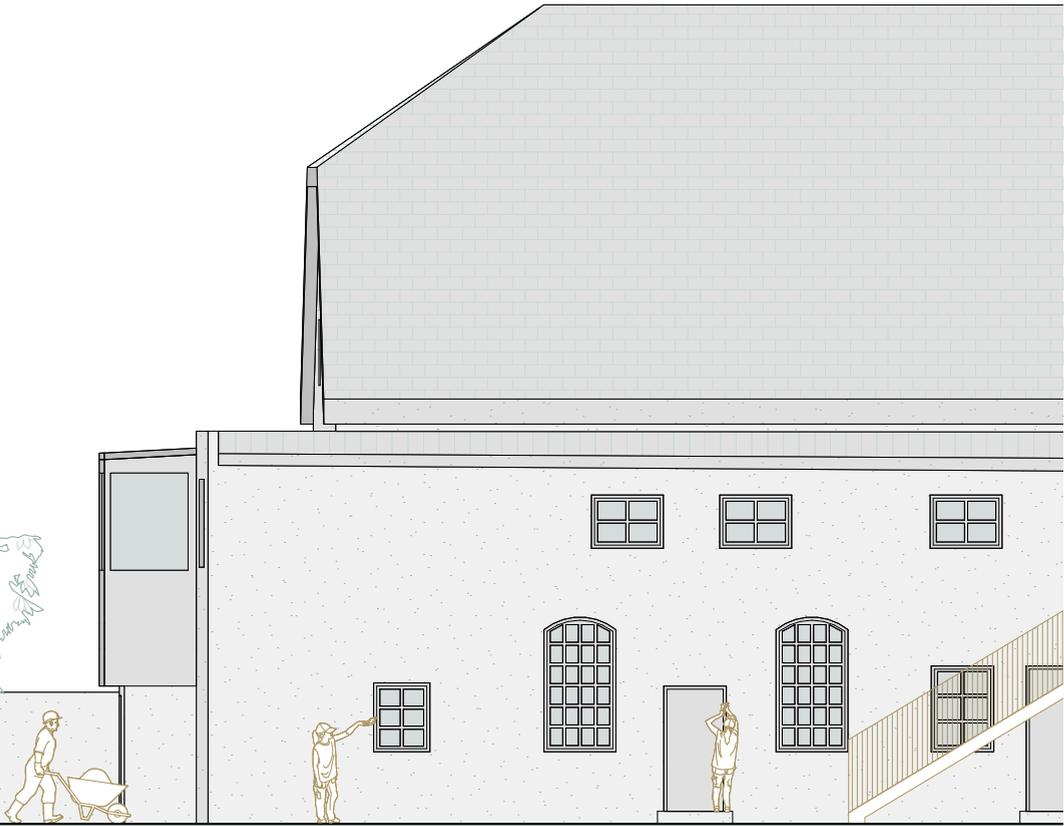
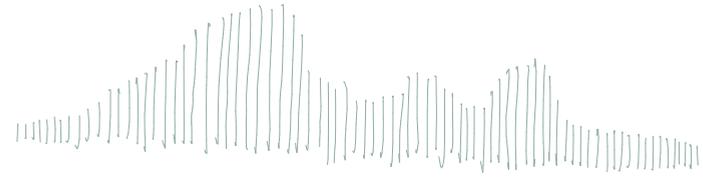


Abb.143.: Längsschnitt Akt 2  5m

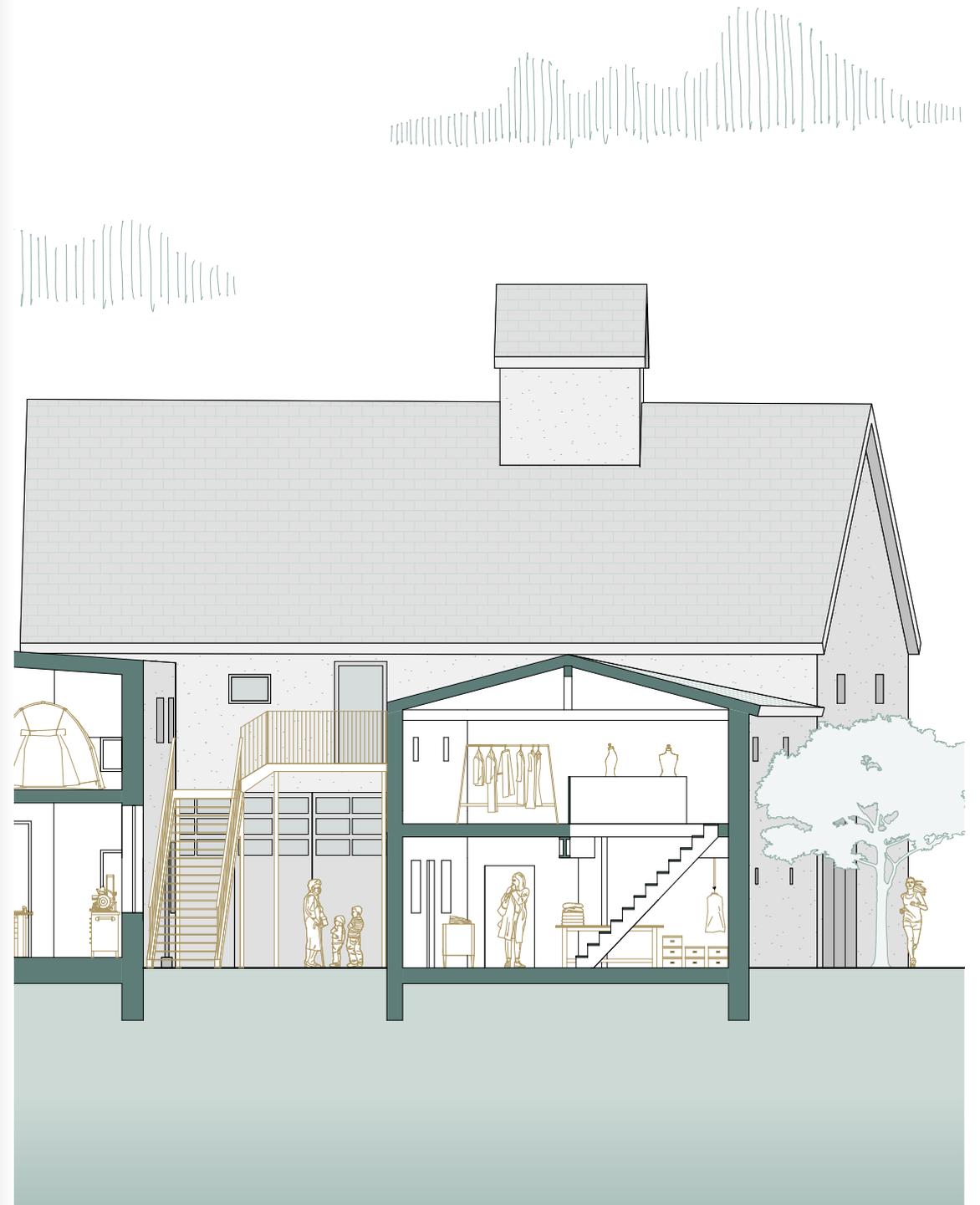
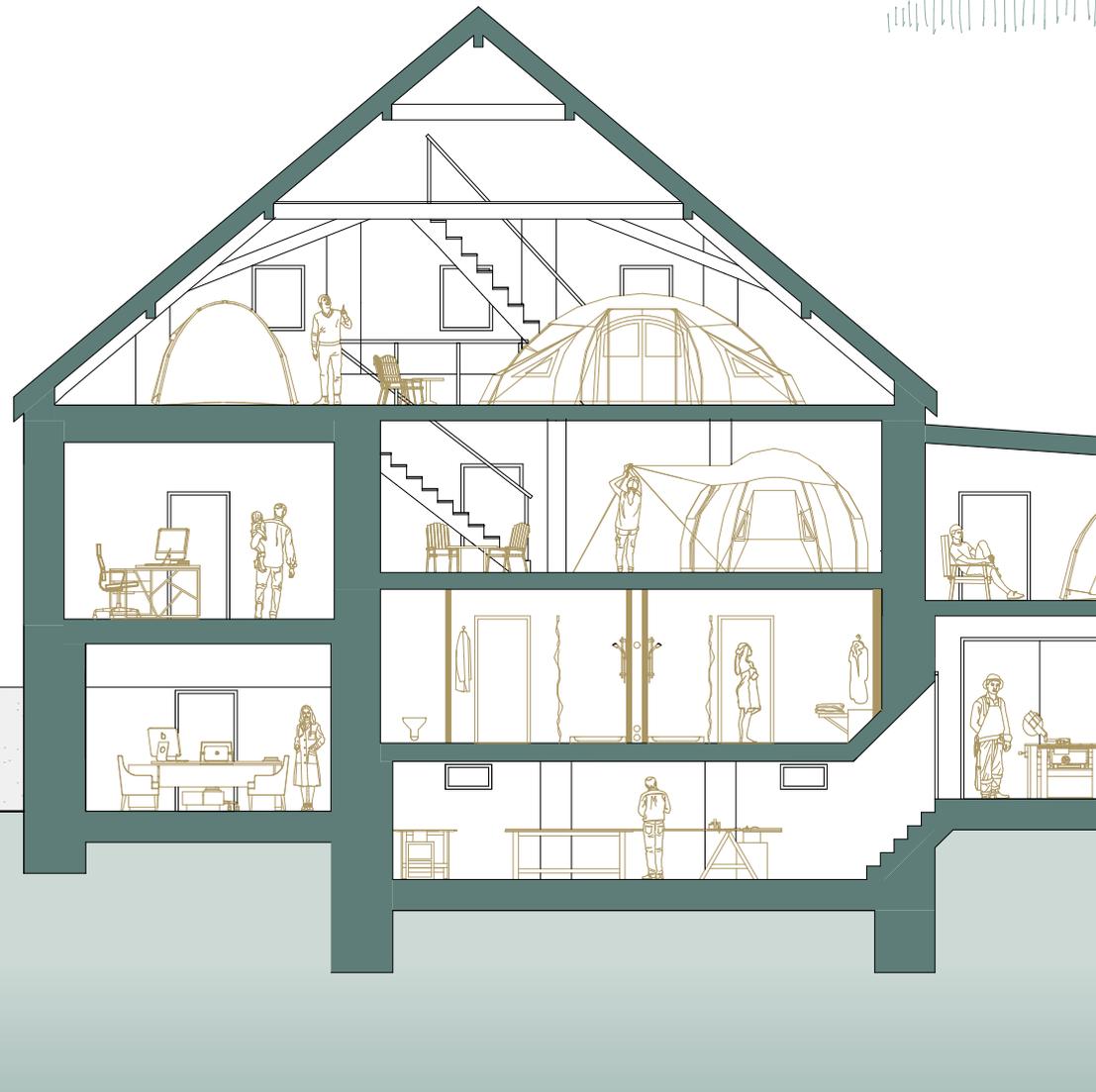


Abb.144.: Querschnitt Akt 2  5m



Abb.145.: Perspektive Akt 2

# Transformation Leidenfrostmühle

## Akt 3

### Langzeitnutzung

Auf Grundlage der Erkenntnisse und Erfahrungen der Pioniernutzung haben sich konkrete Geschäftsmodelle in der Leidenfrostmühle entwickelt. Bestehende, aber auch neue Akteur\*innen haben Interesse, langfristig am Standort in Haugsdorf unternehmerisch tätig zu sein. Nun ist es an der Zeit, die Räumlichkeiten entsprechend anzupassen und thermisch, sowie technisch aufzubereiten. Aufwendige bauliche Adaptierungen stehen bevor, um den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer\*innen gerecht zu werden.

Die Kosten für diese Umbauten werden fremdfinanziert. Die Pioniernutzung hat bereits gezeigt, dass die geplanten Nutzungen wirtschaftlich tragfähig sind und gut angenommen werden. Ob die Eigentümer\*innen bereit sind, selbst als Akteur\*innen in die Finanzierung und Verwaltung einzusteigen oder eine Nutzer\*innengemeinschaft das Areal langfristig pachtet und die Organisation selbst übernimmt, bleibt offen.

Etablierte Unternehmer\*innen weichen während der Umbauphase temporär in andere Räumlichkeiten innerhalb der Gebäude aus und beziehen nach und nach ihre renovierten Ateliers, Büros und Praxisräume, die als eigenständige Einheiten betrieben werden können. Das Tenting Hostel wird zu einer zeitgemäßen Frühstückspension mit 16 Betten umgestaltet und greift den Trend des sanften Tourismus im Weinviertel auf. Ein Mehrzweckraum mit Fitnessstudio erweitert das Raumangebot der Unterkunft und wird auch für externe Veranstaltungen und Sportkurse genutzt.

Stillstand Mühle? Über diese intensiven Prozessabschnitte kann sich die Leidenfrostmühle nicht nur in ein zeitgemäßes Gebäude, sondern auch als ein lebendiger Ort für Gewerbe, Kreativität, Innovation und Zusammenarbeit transformieren.

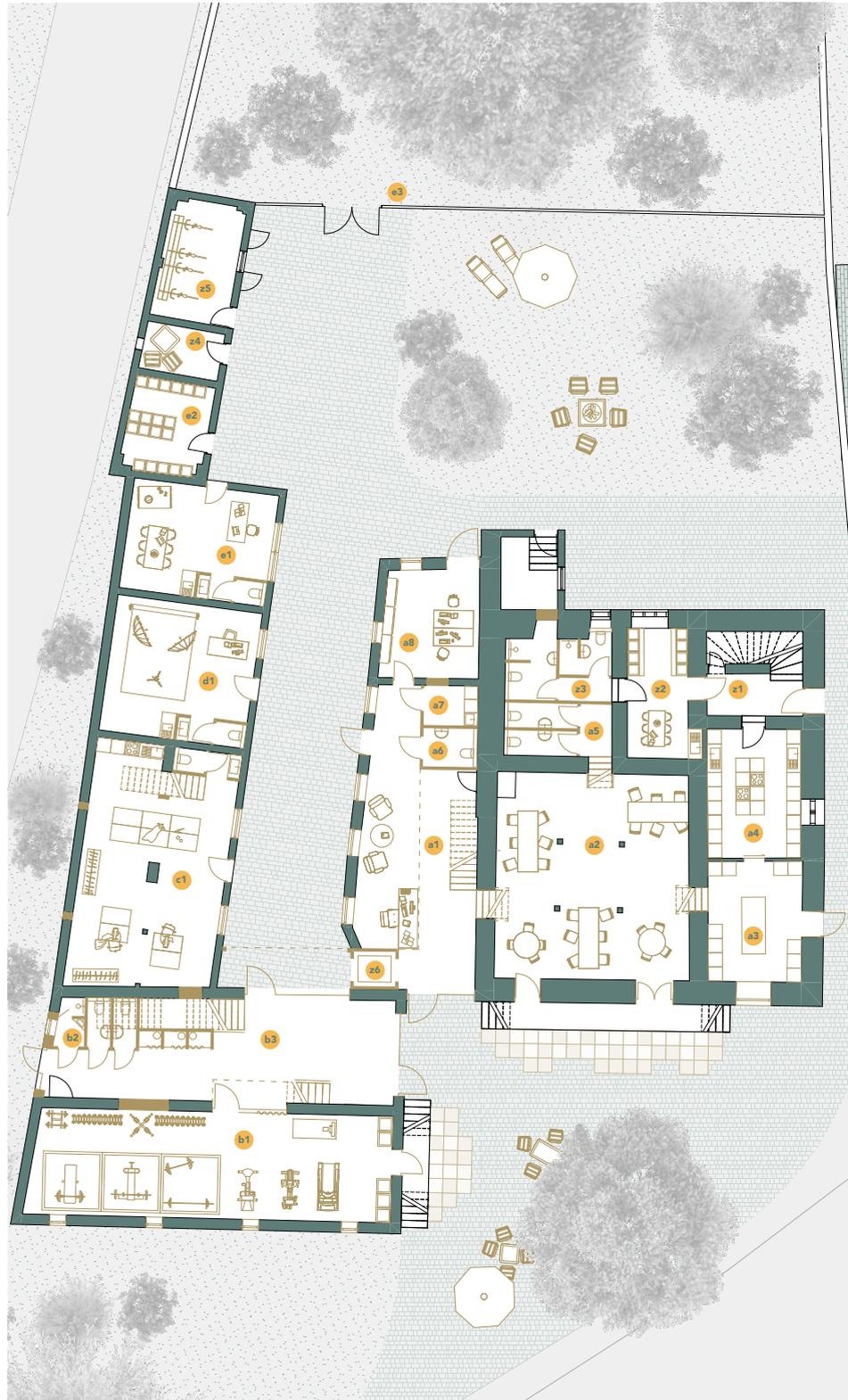
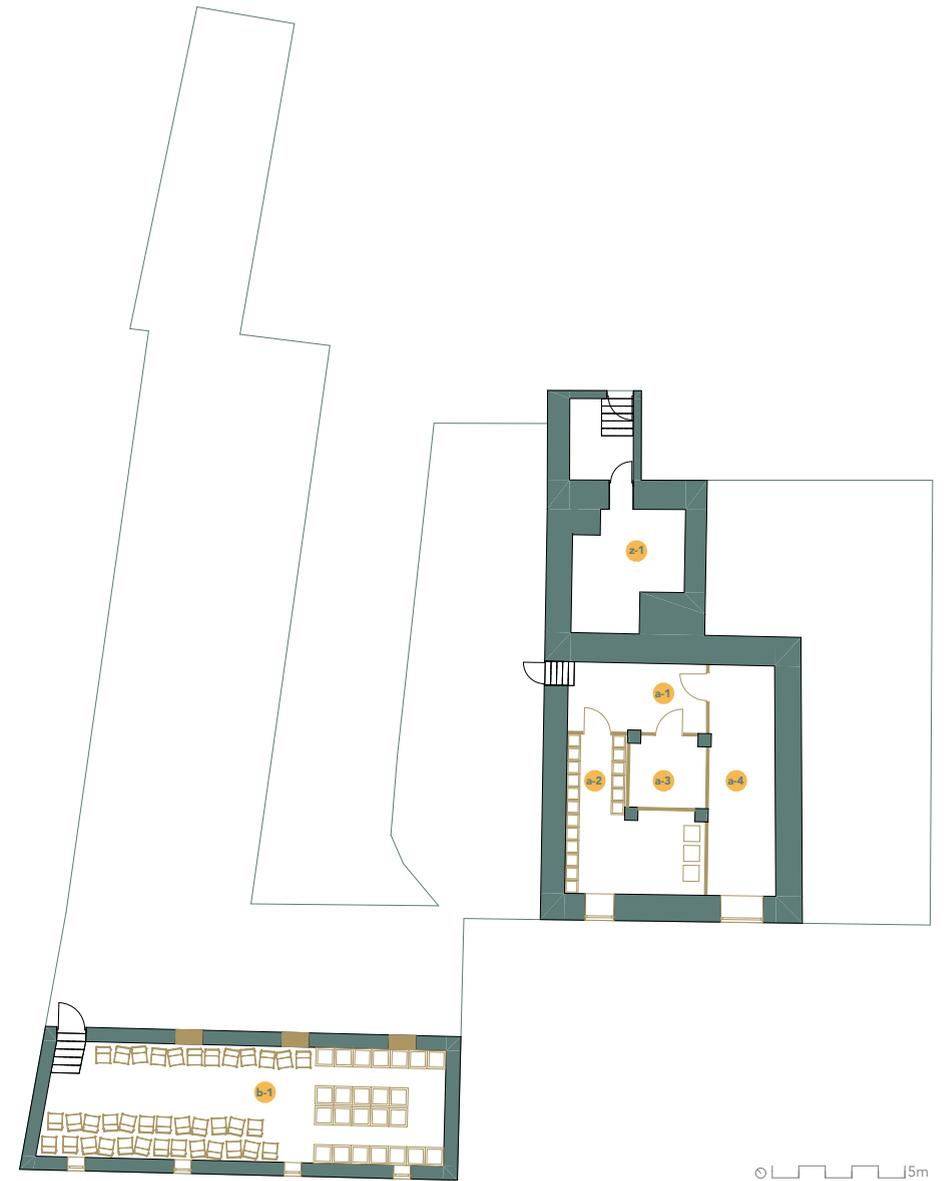


Abb.146.: Grundriss Akt 3 EG

5m



5m  
Abb.147.: Grundriss Akt 3 KG

**a Frühstückspension 520m<sup>2</sup>**

- a-1 bis a-4 Hauswirtschaft
- a1 Foyer
- a2 Speiseraum
- a3 Frühstücksbuffet
- a4 Küche
- a6 barrierefreies WC
- a7 Putzkammer

**a8 Büro**

- a9 Galerie
- a10 Terrasse
- a11 & a12 Zimmer 1-2
- a13 Gangbereich OG
- a14 Gangbereich DG
- a15 Doppelzimmer
- a16 bis a19 Zimmer 3-8

**b Sport&Veranstaltung 330m<sup>2</sup>**

- b-1 Stuhllager
- b1 Fitnessbereich
- b2 Sanitär + WC + Umkleide
- b3 Empfangsbereich
- b4 Mehrzweckhalle

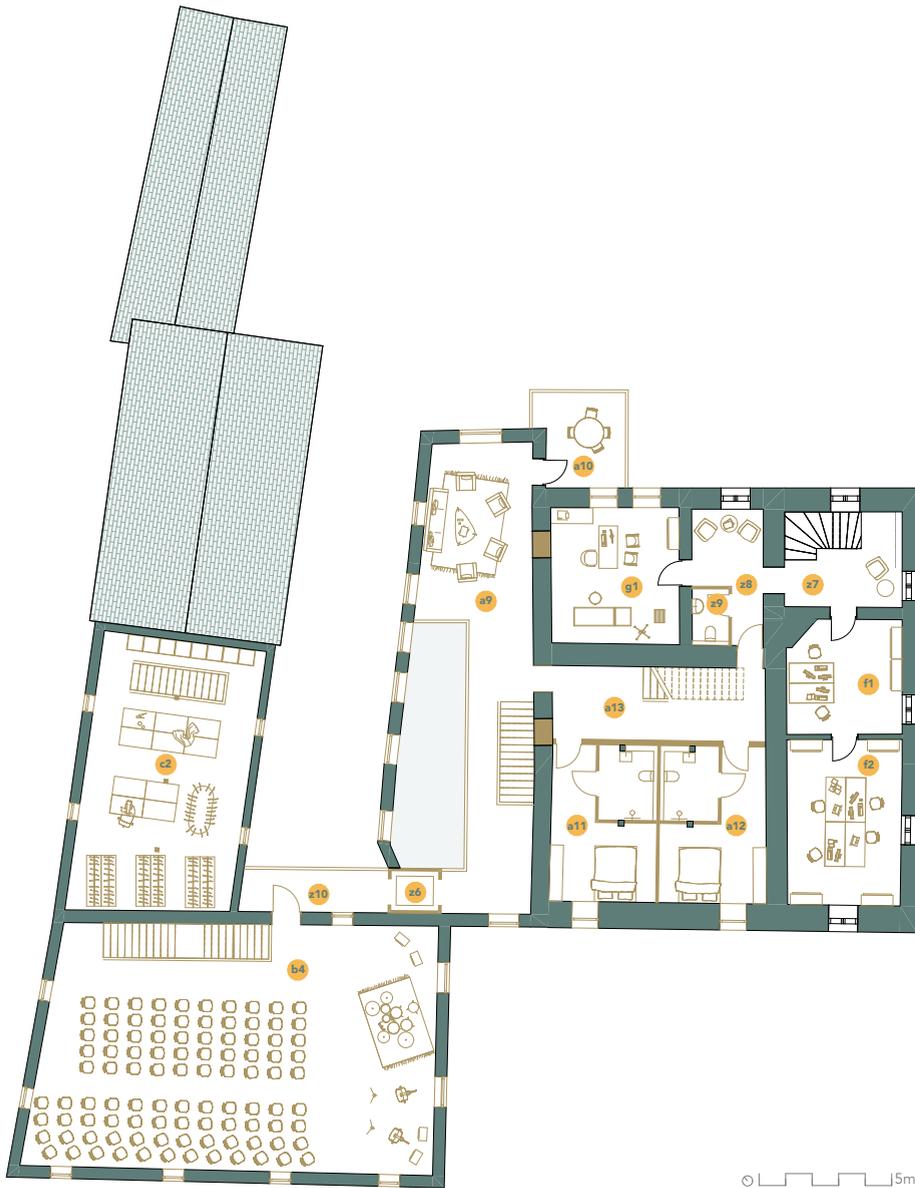


Abb.148.: Grundriss Akt 3 OG

**e Handwerksatelier - 120m<sup>2</sup>**  
 c1 Showroom  
 c2 Arbeitsraum

**d Fotostudio - 35m<sup>2</sup>**  
 d1 Studio

**e Hundeschule - 40m<sup>2</sup>**  
 e1 Büro  
 e2 Lager  
 e3 Wiese 1300m<sup>2</sup>

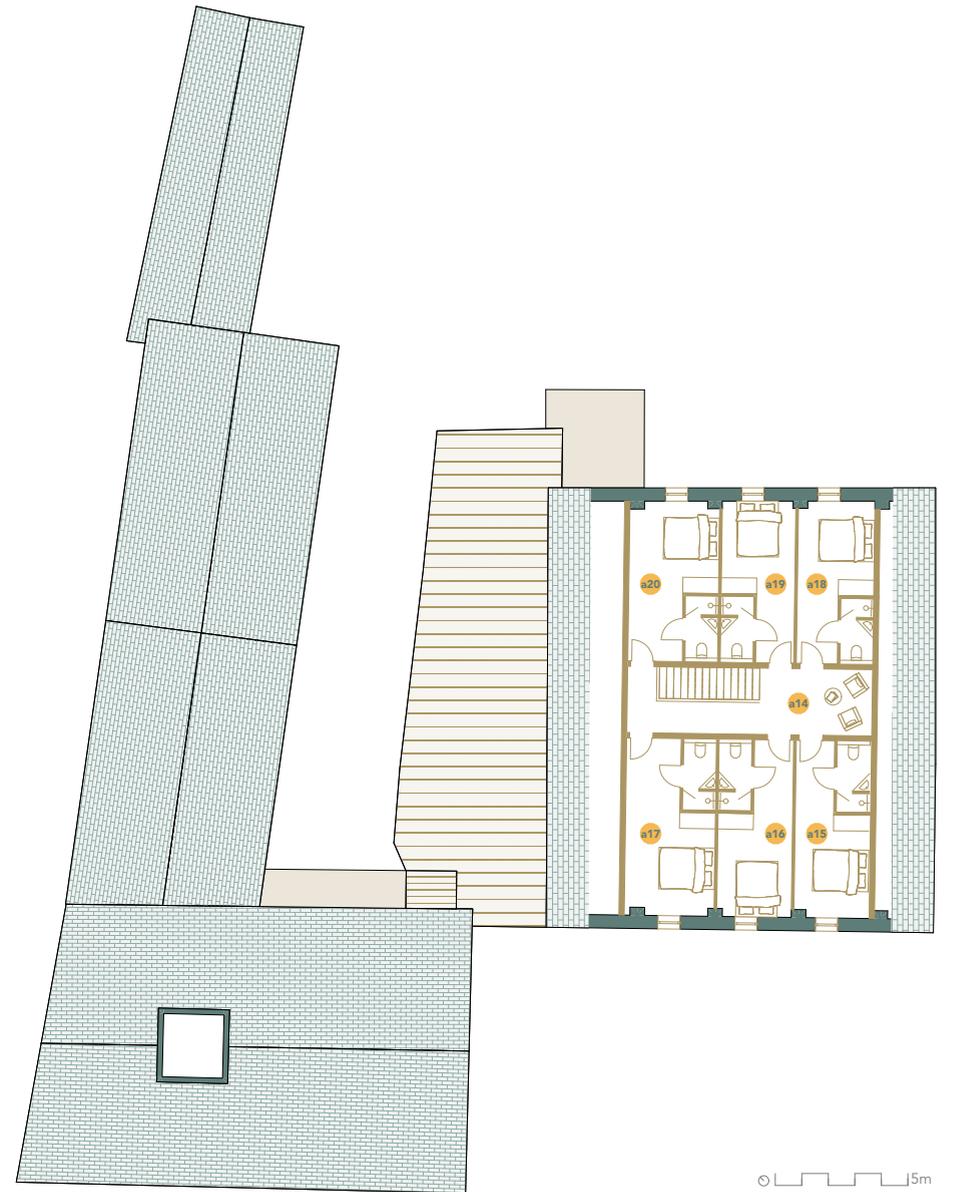


Abb.149.: Grundriss Akt 3 DG

**f Start-Up - 44m<sup>2</sup>**  
 f1 + f2 Büro

**g Ordination - 24m<sup>2</sup>**  
 g1 Behandlungsraum

**z Gemeinschaftsräumlichkeiten - 95m<sup>2</sup>**

z-1 Haustechnik  
 z1 Vorraum  
 z2 Aufenthaltsraum  
 z4 Lager Gartenmöbel  
 z5 Fahrradabstellraum  
 z6 Personenaufzug  
 z7 Stiegenhaus OG  
 z8 Gästezone  
 z9 WC

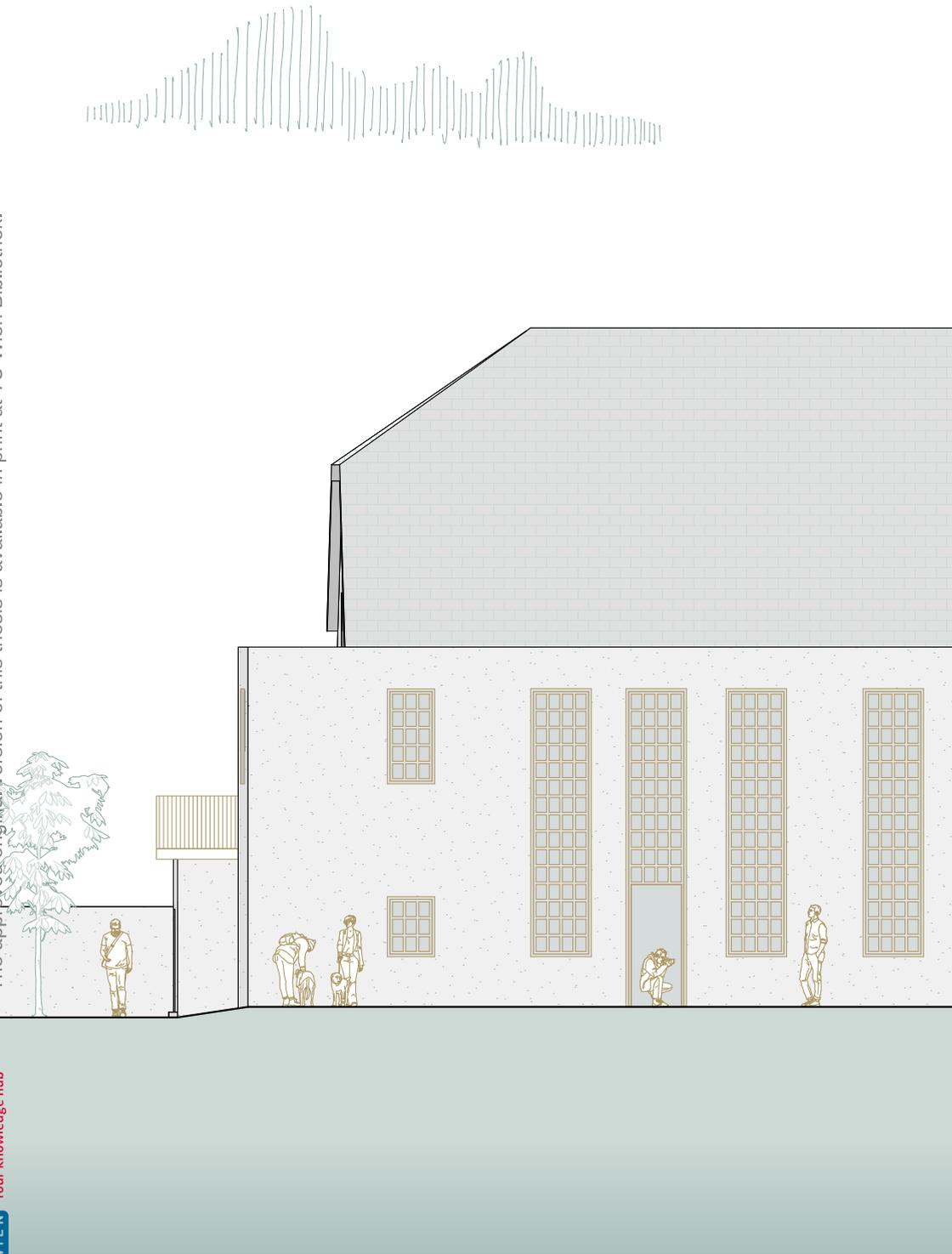


Abb.150.: Längsschnitt Akt 3 5m

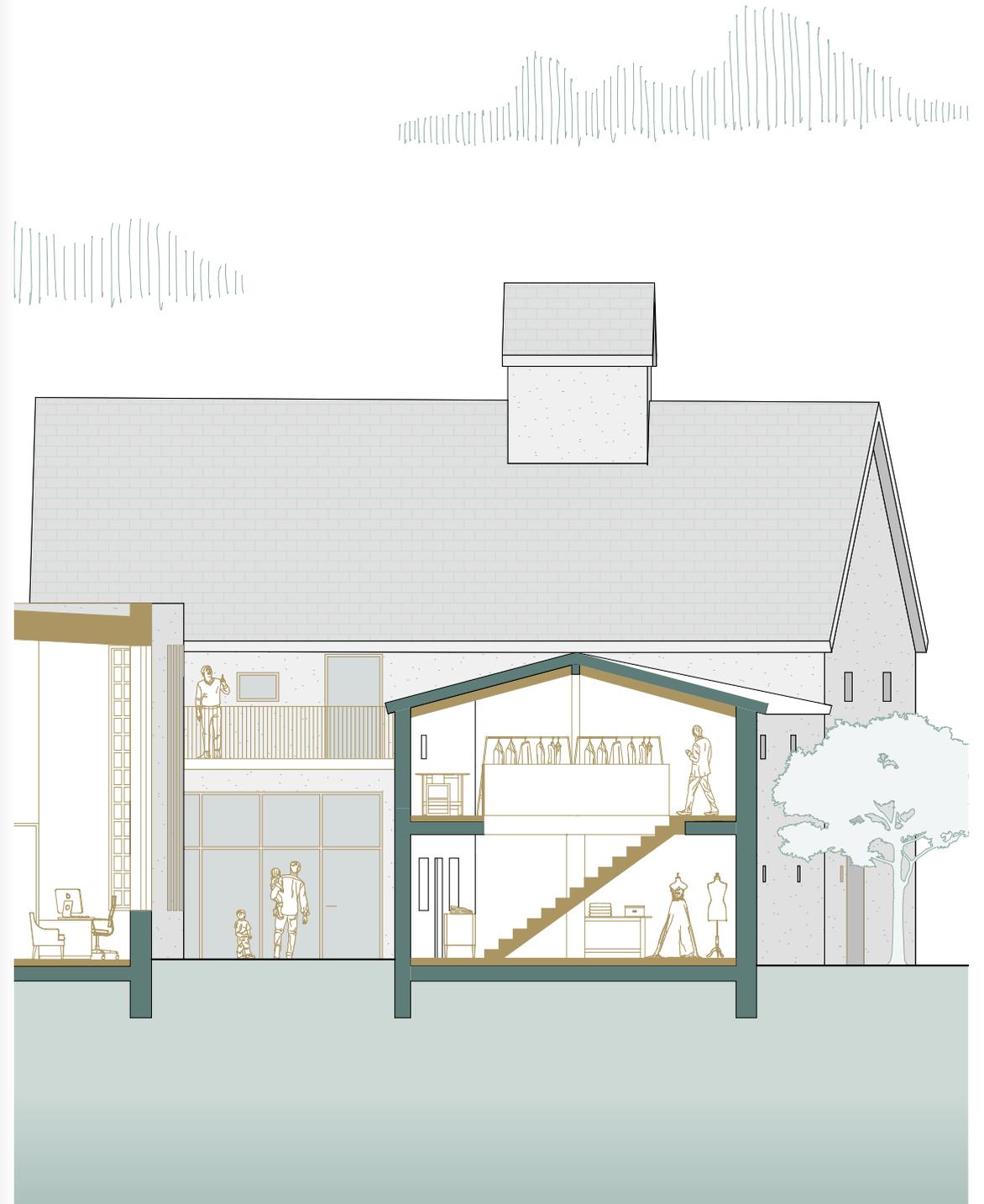
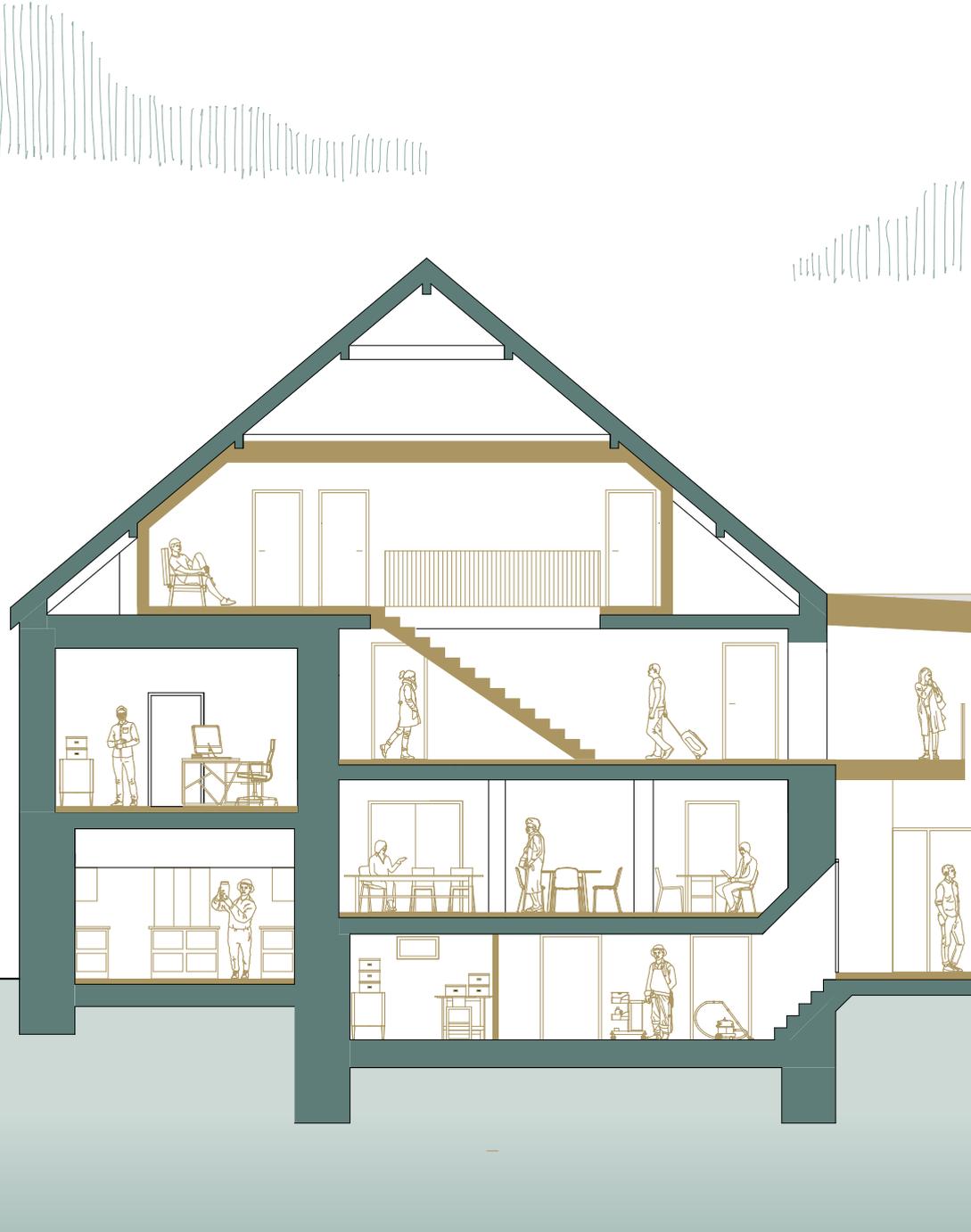


Abb.151.: Querschnitt Akt 3  5m]



Abb.152.: Perspektive Akt 3

## Resümee

### Mühlenwesen

Entlang der Pulkau konnten 32 Mühlenstandorte identifiziert werden. Es lässt sich feststellen, dass 28 dieser Gebäude noch existieren, jedoch außer landwirtschaftlicher Nutzung, welche zumeist schon während des Mühlenbetriebs parallel betrieben wurden, keine Gewerbetätigkeit mehr in den Räumlichkeiten der Mühlen stattfindet. Die Bausubstanz der historischen Mühlen wurde häufig stark verändert oder sogar teilweise abgebrochen und neu errichtet. Einige Mühlen, insbesondere jene, die noch bis ins späte 20. Jahrhundert betrieben wurden, sind als solche noch größtenteils unverändert erhalten.

### Räumliche Potenziale

Die Transformation ungenutzter Strukturen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bringt im Fall der Mühlen entlang der Pulkau eine spezielle Herausforderung mit sich. Die Standorte sind zwar größtenteils gut erhalten und bieten viel Raum für Aktivitäten, aufgrund der oft kombinierten aktiven Wohnnutzung gestaltet sich die Aktivierung des Raumpotenzials aber schwierig. Eine gewerbliche Nachnutzung der leerstehenden Flächen wäre in den meisten Fällen mit den ansässigen Bewohner\*innen abzustimmen.

### Transformationsstrategie

Um die Aktivierung von Leerständen in ländlichen Gebieten umzusetzen, wird ein dreistufiger Prozess vorgeschlagen. Dieser umfasst eine Analyse der Gebäude, die Entwicklung von Konzepten für eine mögliche Zwischennutzung und schließlich, basierend auf den gewonnenen Erkenntnissen, eine Anpassung der Gebäudesubstanz zu lebendigen Standorten für kleinstrukturiertes Gewerbe.

### Ausblick

Die Ergebnisse dieser Arbeit sollen Gewerbetreibenden im ländlichen Raum Mut machen und aufzeigen, dass bereits vorhandene Bausubstanzen für zeitgemäße Gewerbeaktivitäten adaptiert werden können. Obwohl es unkonventionelle Ansätze und unermüdliches Engagement von allen Beteiligten erfordert, sind diese Bemühungen in jedem Fall lohnenswert. Denn solche Aktionen schaffen konkrete Veränderung im Kleinen und beflügeln die Dynamik des ländlichen Raumes im Großen. Sie streben nach zeitgemäßen Handlungsfeldern für eine selbstbestimmte Erwerbstätigkeit, die es insbesondere in ländlichen Gebieten vermehrt braucht.

## Danksagung

Mein Architekturstudium an der TU Wien wäre ohne die vielfältige Unterstützung, die ich erfahren durfte, so nicht möglich gewesen. Dafür möchte ich mich besonders bei folgenden Personen bedanken:

### Meinen Eltern, Margit und Alfred

Danke, dass ihr mir meine Ausbildung in dieser Form ermöglichen konntet. Eure Unterstützung war für mich immer spürbar.

### Meinem Freund Adam

Dein täglicher Zuspruch hat mir besonders in den intensiveren Phasen den nötigen Ausgleich gebracht.

### Meiner Schwester Eva

Danke für deine Unterstützung in allen Lebenslagen. Ein besonderer Dank geht an dich und dein Baby für das Korrekturlesen dieser Arbeit.

### Meiner Diplomarbeitsbetreuerin Sibylla

Danke für deine wertschätzende und ermutigende Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

### Meinen Studienkolleg\*innen und Wegbegleitern

Ein besonderes Dankeschön richte ich an Alex W. und Lukas B. Unser ständiger Austausch spiegelt sich stets in der Qualität meiner Arbeit wider.

### Den Mühlenfreunden

Besonderer Dank geht an den Mühlenexperten Otto Schöffl der mich zu Beginn dieser Arbeit freundschaftlich beraten und mich später an die Geschwister Leidenfrost, die Besitzer\*innen der Leidenfrostmühle, vermittelt hat. Bei Eva Ertel, Helga Leidenfrost und Josef Leidenfrost möchte ich mich für ihr Vertrauen bedanken, die elterliche Leidenfrostmühle als Exempel für diese Arbeit verwenden zu dürfen.

# Abbildungsverzeichnis

**Abb.1.:** Stadt-Land Typologie der Europäischen Kommission (Urban-Rural Typology), Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/>, Zugriff am 24.01.2024

**Abb.2.:** Grad der Urbanisierung, Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/>, Zugriff am 24.01.2024

**Abb.3.:** Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria, Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/>, Zugriff am 24.01.2024

**Abb.4.:** Zoom-in: Stadt-Land Typologie der Europäischen Kommission (Urban-Rural Typology), Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/>, Zugriff am 24.01.2024

**Abb.5.:** Zoom-in: Grad der Urbanisierung, Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/>, Zugriff am 24.01.2024

**Abb.6.:** Zoom-in: Urban-Rural-Typologie von Statistik Austria, Quelle: <https://www.statistik.at/atlas/>, Zugriff am 24.01.2024

**Abb.7.:** Grafik Großunternehmen, Quelle: <https://www.kmuimfokus.at/>, Zugriff am 12.04.2024

**Abb.8.:** Grafik KMU, Quelle: <https://www.kmuimfokus.at/>, Zugriff am 12.04.2024

**Abb.9.:** Grafik Kleinstunternehmen, Quelle: <https://www.kmuimfokus.at/>, Zugriff am 12.04.2024

**Abb.10.:** Grafik EPU, Quelle: <https://www.kmuimfokus.at/>, Zugriff am 12.04.2024

**Abb.11.:** Grafik New Work, Quelle: [https://www.kmuimfokus.at/assets/kmu\\_im\\_fokus\\_2022.pdf](https://www.kmuimfokus.at/assets/kmu_im_fokus_2022.pdf), Zugriff am 12.04.2024

**Abb.12.:** Fotoserie Schaufenster Haugsdorf, eigene Aufnahme

**Abb.13.:** Fotoserie Schaufenster Haugsdorf, eigene Aufnahme

**Abb.14.:** Fotoserie Schaufenster Haugsdorf, eigene Aufnahme

**Abb.15.:** Fotoserie Schaufenster Haugsdorf, eigene Aufnahme

**Abb.16.:** Fotoserie Schaufenster Haugsdorf, eigene Aufnahme

**Abb.17.:** Foto Landmühle, Quelle: <https://www.landmuehle.de/unternehmen/finsterwalder-architekten>, Zugriff am 14.04.2024

**Abb.18.:** Foto Landmühle, Quelle: <https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/62a85d17e021694dba3fdac4/8e220fd0-0a18-4a46-a85a-019f54c865b9/landmuehle-events-stephanskirchen-rosenheim-60.jpg>, Zugriff am 14.04.2024

**Abb.19.:** Foto Landmühle, Quelle: <https://images.squarespace-cdn.com/content/v1/62a85d17e021694dba3fdac4/309b49a8-649b-4715-be12-8d40beef6b50/landmuehle-mu%CC%88hle-stephanskirchen-rosenheim-78.jpg>, Zugriff am 14.04.2024

**Abb.20.:** Abbildung Mühlenlandschaft, Quelle des Originals: Rüdinger & Oppermann, Kleine Mühlenkunde, 2010, S.19

**Abb.21.:** Abbildung historische Wassermühle, Quelle: Bergmann et al., Lebendige Mühlen, 2016, S.44

**Abb.22.:** Abbildung Wasserräder, Quelle: Cordes, Die Teufelhartmühle in Oberberndorf, 2020, S.45

**Abb.23.:** Abbildung Mühle mit Francis-Schachturbine, Quelle: Rüdinger & Oppermann, Kleine Mühlenkunde, 2010, S.43

**Abb.24.:** Foto Mühlenwehr Hammerschmiede Pulkau, eigene Aufnahme

**Abb.25.:** Abbildung Verortung der Pulkau in NÖ, eigene Darstellung

**Abb.26.:** Abbildung Verlauf Pulkau, eigene Darstellung

**Abb.27.:** Lageplan M1, eigene Darstellung

**Abb.28.:** Foto M1 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.29.:** Foto M1 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.30.:** Lageplan M2, eigene Darstellung

**Abb.31.:** Foto M2 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.32.:** Foto M2 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.33.:** Lageplan M3, eigene Darstellung

**Abb.34.:** Foto M3 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.35.:** Foto M3 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.36.:** Lageplan M4, eigene Darstellung

**Abb.37.:** Foto M4 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.38.:** Foto M4 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.39.:** Lageplan M5, eigene Darstellung

**Abb.40.:** Foto Mühlgraben unterhalb der Ruine Neudegg, eigene Aufnahme

**Abb.41.:** Foto Wehranlage unterhalb der Ruine Neudegg, eigene Aufnahme

**Abb.42.:** Foto Mauerwerk unterhalb der Ruine Neudegg, eigene Aufnahme

**Abb.43.:** Lageplan M6, eigene Darstellung

**Abb.44.:** Foto Mauerwerk unterhalb der Ruine Neudegg, eigene Aufnahme

**Abb.45.:** Foto 7 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.46.:** Lageplan M7, eigene Darstellung

**Abb.47.:** Foto M7 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.48.:** Foto M8 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.49.:** Lageplan M8, eigene Darstellung

**Abb.50.:** Foto M8 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.51.:** Lageplan M9, eigene Darstellung

**Abb.52.:** Foto M9 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.53.:** Foto M9 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.54.:** Lageplan M10, eigene Darstellung

**Abb.55.:** Foto M10 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.56.:** Foto M10 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.57.:** Lageplan M11, eigene Darstellung

**Abb.58.:** Foto M11 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.59.:** Foto M11 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.60.:** Foto M12 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.61.:** Lageplan M12, eigene Darstellung

**Abb.62.:** Foto M12 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.63.:** Lageplan M13, eigene Darstellung

**Abb.64.:** Foto M13 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.65.:** Foto M13 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.66.:** Lageplan M14, eigene Darstellung

**Abb.67.:** Foto M14 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.68.:** Foto M14 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.69.:** Foto M15 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.70.:** Lageplan M15, eigene Darstellung

**Abb.71.:** Foto M15 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.72.:** Lageplan M16, eigene Darstellung

**Abb.73.:** Foto M16 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.74.:** Foto M16 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.75.:** Foto M17 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.76.:** Lageplan M17, eigene Darstellung

**Abb.77.:** Foto M17 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.78.:** Lageplan M18, eigene Darstellung

**Abb.79.:** Foto M18 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.80.:** Foto M18 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.81.:** Foto M19 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.82.:** Lageplan M19, eigene Darstellung

**Abb.83.:** Foto M19 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.84.:** Lageplan M20, eigene Darstellung

**Abb.85.:** Foto M20 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.86.:** Foto M20 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.87.:** Foto M21 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.88.:** Lageplan M21, eigene Darstellung

**Abb.89.:** Foto M21 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.90.:** Lageplan M22, eigene Darstellung

**Abb.91.:** Foto M22 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.92.:** Foto M22 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.93.:** Foto M23 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.94.:** Lageplan M23, eigene Darstellung

**Abb.95.:** Foto M23 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.96.:** Lageplan M24, eigene Darstellung

**Abb.97.:** Foto M24 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.98.:** Foto M24 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.99.:** Foto M25 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.100.:** Lageplan M25, eigene Darstellung

**Abb.101.:** Foto M25 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.102.:** Foto M26 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.103.:** Lageplan M26, eigene Darstellung

**Abb.104.:** Foto M26 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.105.:** Lageplan M27, eigene Darstellung

**Abb.106.:** Foto M27 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.107.:** Foto M27 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.108.:** Foto M28 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.109.:** Lageplan M28, eigene Darstellung

**Abb.110.:** Foto M28 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.111.:** Lageplan M29, eigene Darstellung

**Abb.112.:** Lageplan M30, eigene Darstellung

**Abb.113.:** Foto M30 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.114.:** Foto M30 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.115.:** Lageplan M31, eigene Darstellung

**Abb.116.:** Foto M31 Querformat, eigene Aufnahme

**Abb.117.:** Foto M31 Hochformat, eigene Aufnahme

**Abb.118.:** Foto Flusslauf Pulkau unterhalb der Ruine Neudegg, eigene Aufnahme

**Abb.119.:** Übersichtsplan Leidenfrostmühle, eigene Darstellung

**Abb.120.:** Grundriss Akt1 EG, eigene Darstellung

**Abb.121.:** Grundriss Akt1 KG, eigene Darstellung

**Abb.122.:** Grundriss Akt1 OG, eigene Darstellung

**Abb.123.:** Grundriss Akt1 DG, eigene Darstellung

**Abb.124.:** Lageplan Akt1, eigene Darstellung

**Abb.125.:** Längsschnitt Akt1, eigene Darstellung

**Abb.126.:** Querschnitt Akt1, eigene Darstellung

**Abb.127.:** Foto Leidenfrostmühle Blick Leopold-Leuthner-Straße, eigene Aufnahme

**Abb.128.:** Foto Leidenfrostmühle Blick von am Mühlgraben, eigene Aufnahme

**Abb.129.:** Foto Leidenfrostmühle Blick Zufahrt Leopold-Leuthner-Straße, eigene Aufnahme

**Abb.130.:** Foto Leidenfrostmühle Gebädetrakt Neubau, eigene Aufnahme

**Abb.131.:** Foto Leidenfrostmühle Blick vom Gemüsegarten, eigene Aufnahme

**Abb.132.:** Foto Leidenfrostmühle Hauptgebäude Blick vom Garten, eigene Aufnahme

**Abb.133.:** Foto Leidenfrostmühle Nebengebäude Stallungen, eigene Aufnahme

**Abb.134.:** Foto Leidenfrostmühle Anbau Maschinenhaus, eigene Aufnahme

**Abb.135.:** Foto Leidenfrostmühle Neubau Schüttboden OG, eigene Aufnahme

**Abb.136.:** Foto Leidenfrostmühle Neubau Schüttboden DG, eigene Aufnahme

**Abb.137.:** Foto Leidenfrostmühle Anbau Putzerei, eigene Aufnahme

**Abb.138.:** Foto Leidenfrostmühle Hauptgebäude Schüttboden DG, eigene Aufnahme

**Abb.139.:** Grundriss Akt 2 EG, eigene Darstellung

**Abb.140.:** Grundriss Akt 2 KG, eigene Darstellung

**Abb.141.:** Grundriss Akt 2 OG, eigene Darstellung

**Abb.142.:** Grundriss Akt 2 DG, eigene Darstellung

**Abb.143.:** Längsschnitt Akt 2, eigene Darstellung

**Abb.144.:** Querschnitt Akt 2, eigene Darstellung

**Abb.145.:** Perspektive Akt 2, eigene Darstellung

**Abb.146.:** Grundriss Akt 3 EG, eigene Darstellung

**Abb.147.:** Grundriss Akt 3 KG, eigene Darstellung

**Abb.148.:** Grundriss Akt 3 OG, eigene Darstellung

**Abb.149.:** Grundriss Akt 3 DG, eigene Darstellung

**Abb.150.:** Längsschnitt Akt 3, eigene Darstellung

**Abb.151.:** Querschnitt Akt 3, eigene Darstellung

**Abb.152.:** Perspektive Akt 3, eigene Darstellung

# Literaturverzeichnis

**Aebi, Werner** (2011): Was ist ein Sanierungsstau? online: <http://www.gsgi.ch/files/Verbandsinfo%20GSGI%202011-02.pdf> (Zugriff: 08.02.2024)

**Amt der NÖ Landesregierung - Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten** (2021): Rechtsfolgen der Flächenwidmung | Raumordnung in NÖ. online: <https://www.raumordnung-noe.at/infostand/oertliche-raumordnung/infos-zur-oertlichen-raumordnung/rechtsfolgen-der-flaechenwidmung> (Zugriff: 09.04.2024)

**Bergmann, Theresia / Dieckmann, Richard / Keunen, Gerrit / Kuttig, Robert / Neuhofer, Felix / Tauber, Josef / Wagner, Johann** (2016): lebendige Mühlen, instand halten–restaurieren–weiterhin nutzen. Retz: Druck Hofer

**BGBI. Nr. 113 Mühlengesetz** (1960): Bundesgesetz vom 1.06.1960 zur Ordnung der Mühlenwirtschaft (Mühlengesetz). online: [https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1960\\_113\\_0/1960\\_113\\_0.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1960_113_0/1960_113_0.pdf) (Zugriff: 27.02.2024)

**Bodenstein, Anton Robert / Hohenbühel, Carl Philipp** (1985): Mühlen im Weinviertel. Wien : Brandstätter

**Böckle, Lukas Pascal** (2014): Try again. Fail again. Fail better., Wien: Techn. Univ., Dipl.-Arb.

**Buttenberg, Lisa** (2014): Raumunternehmen : wie Nutzer selbst Räume entwickeln. In: Raum Unter Nehmen, Berlin: Berlin : Jovis

**Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft** (2022): KMU im Fokus 2022, online: <https://www.kmuimfokus.at> (Zugriff: 15.02.2024)

**Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft** (2023): KMU im Fokus 2023, online: [https://www.kmuimfokus.at/assets/kmu\\_im\\_fokus\\_2023.pdf](https://www.kmuimfokus.at/assets/kmu_im_fokus_2023.pdf) (Zugriff: 12.04.2024)

**Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort** (2021): KMU im Fokus 2021, online: [https://www.bmaw.gv.at/dam/jcr:9213bd27-ca6f-4356-adb6-8beb11b4b3c7/KMU%20im%20Fokus%202021\\_%20barrierefrei.pdf](https://www.bmaw.gv.at/dam/jcr:9213bd27-ca6f-4356-adb6-8beb11b4b3c7/KMU%20im%20Fokus%202021_%20barrierefrei.pdf) (Zugriff: 14.02.2023)

**Bundesministerium für Finanzen** (2023): Breitbandatlas, online: <https://www.breitbandatlas.gv.at/48.709849/16.13012/Festnetz/> (Zugriff: 04.04.2024)

**Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz / Bundesministerium für Finanzen / Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft** (2024): Neue Selbstständige. Unternehmensservice Portal, online: <https://www.usp.gv.at/mitarbeiter-und-gesundheit/einstellung-mitarbeiter-und-arten-der-beschaef-tigung/weitere-informationen-einstellen-von-personal/neue-selbststaendige.html> (Zugriff: 15.02.2024)

**Cordes, Mona** (2020): Die Teufelhartmühle in Oberolberndorf - Ein Konzept zur Revitalisierung, basierend auf der historischen Recherche und Bestandsaufnahme, Wien: Techn. Univ., Dipl.-Arb.

**Czaja, Wojciech / Feller, Barbara** (2022): Mittendrin und rundherum : ein nonconform Lesebuch. In: mittendrin, nebenan, rundherum, daheim, miteinander, danach, außerdem : reden, planen, bauen auf dem Land und in der Stadt, hrsg. von nonconform Architektur, Berlin: Berlin : Jovis

**Dieckmann, Richard** (2021): Denkmalpflege in Niederösterreich-Mühlen. online: [https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band\\_64\\_sRGB\\_300dpi\\_-korr.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band_64_sRGB_300dpi_-korr.pdf) (Zugriff: 01.11.2023)

**Egorov, Dimitri** (2010): Der ländliche Raum – Mythen und Fakten. online: [https://ams-forschungsnetzwerk.at/downloadpub/2010\\_g\\_09\\_Weber.pdf](https://ams-forschungsnetzwerk.at/downloadpub/2010_g_09_Weber.pdf) (Zugriff: 30.01.2024)

**Eßer, Gerold** (2021): Denkmalpflege in Niederösterreich-Mühlen. online: [https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band\\_64\\_sRGB\\_300dpi\\_-korr.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band_64_sRGB_300dpi_-korr.pdf) (Zugriff: 01.11.2023)

**Geoinformation Statistik Austria** (2024): STATatlas. online: [https://www.statistik.at/atlas/?mapid=topo\\_stadt\\_land&layerid=layer2](https://www.statistik.at/atlas/?mapid=topo_stadt_land&layerid=layer2) (Zugriff: 30.01.2024)

**Grotheer, Swantje / Schwöbel, Arne** (2014): Nimm's sportlich – Planung als Hindernislauf: Arbeitsberichte der ARL 10. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL@) Leibniz-Forum für Raumwissenschaften, online: [https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/ab/ab\\_010/ab\\_010\\_gesamt.pdf](https://www.arl-net.de/system/files/media-shop/pdf/ab/ab_010/ab_010_gesamt.pdf), (Zugriff: 23.04.2024)

**Karten & Geoinformation in Niederösterreich** (2024): NÖ Atlas. online: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/> (Zugriff: 04.04.2024)

**Knechtel, Christian** (2021): Denkmalpflege in Niederösterreich-Mühlen. online: [https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band\\_64\\_sRGB\\_300dpi\\_-korr.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band_64_sRGB_300dpi_-korr.pdf) (Zugriff: 01.11.2023)

**König, Helmut** (2023): Das Sterben im Handwerk. let's find experts, online: <https://www.letsfindexperts.com/blog/das-sterben-im-handwerk> (Zugriff: 08.02.2024)

**Lampf, Andreas** (2023): trend TOP 500: Österreichs größte Unternehmen. trend.at, online: <https://www.trend.at/unternehmen/top-unternehmen-ranking> (Zugriff: 15.02.2024)

**Michalski, Daniela / Frölich v. Bodelschwingh, Franciska / Pätzold, Ricarda / Strauss, Wolf-Christian / zur Nedden, Martin / Stoeckermann, Ana Shalin / Bundestiftung Baukultur (Hrsg.) / Planungsgruppe Stadt + Dorf, Berlin (Koop.) (Hrsg.)** (2016): Baukultur Bericht. 2016/17: Stadt und Land online: [https://www.bundestiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/78/downloads/bbk\\_bkb-2016\\_17\\_low\\_0.pdf](https://www.bundestiftung-baukultur.de/fileadmin/files/medien/78/downloads/bbk_bkb-2016_17_low_0.pdf) (Zugriff: 23.04.2024)

**ÖROK** (2019): ÖROK Atlas - Einwohnerdichte. online: <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/91> (Zugriff: 04.04.2024)

**ÖROK** (2022): ÖV-Güteklassen. oerok.gv.at, online: <https://www.oerok.gv.at/raum/themen/raumordnung-und-mobilitaet> (Zugriff: 09.04.2024)

**ÖROK** / Statistik Austria (2020): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020.pdf. online: <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/48> (Zugriff: 24.01.2024)

**ÖROK** / Statistik Austria (2023): Bruttoregionalprodukt und Bruttowertschöpfung in Österreich.pdf. online: [https://www.oerok-atlas.at/oerokapi/files/exposes/brp\\_bws\\_2023.pdf](https://www.oerok-atlas.at/oerokapi/files/exposes/brp_bws_2023.pdf) (Zugriff: 24.01.2024)

**Österreichische Gesellschaft der Mühlenfreunde** (2023): Mühlendatenbank Österreich. online: <https://www.muehlenfreunde.at/muehlendatenbank/> (Zugriff: 13.10.2023)

**Pechlaner, Harald / Schriefers, Thomas / Rosegger, Rainer** (2018): Temporäre Konzepte : Coworking und Coliving als Perspektive für die Regionalentwicklung. 1. Aufl., Stuttgart: Stuttgart : Verlag W. Kohlhammer

**Rüdinger, Torsten** (2021): Denkmalpflege in Niederösterreich-Mühlen. online: [https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band\\_64\\_sRGB\\_300dpi\\_-korr.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band_64_sRGB_300dpi_-korr.pdf) (Zugriff: 01.11.2023)

**Rüdinger, Torsten / Oppermann, Philipp** (2010): Kleine Mühlenkunde, 1. Auflage, Berlin: Edition Terra

**Schiebel, Walter / Lösch, Andrea** (2017): Neues Leben in alten Mauern -Projektbericht 2226 - Gebäude-flächenmanagement in NÖ. Universität für Bodenkultur Wien, online: [https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2226\\_Endbericht\\_samt\\_Handbuch.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/F-2226_Endbericht_samt_Handbuch.pdf) (Zugriff: 16.04.2024)

**Schmied, Doris / Franzen, Nathalie** (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, 1. Aufl., Göttingen: Cuvillier

**Schöffl, Otto J.** (2004): Mühlen im Wandel: Am Beispiel Pulkatal im Weinviertel., 1. Aufl., Hollabrunn: Edition Dichtermühle

**Saul Sibylle** (2021): Urban-Rural-Typologie. online: <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/453/urbanRuralTypologie.pdf> (Zugriff: 24.01.2024)

**Slee, Bill / Copus, Andrew / Peckham, Clive / Schans, Jan-Willem van der / Soto, Paul / Thorpe, Ed / Ocsko, Edina / Maccioni, Elena** (2017): EU-MAGAZIN LÄNDLICHER RAUM Nr. 24 : Eine neue Sicht der Chancen für Unternehmen im ländlichen Raum. Directorate-General for Agriculture and Rural Development, online: <https://op.europa.eu/de/publication-detail/-/publication/78cb30da-7cb0-11e7-b2f2-01aa75ed71a1> (Zugriff: 23.04.2024)

**Stadler, Gerhard A.** (2021): Denkmalpflege in Niederösterreich-Mühlen. online: [https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band\\_64\\_sRGB\\_300dpi\\_-korr.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band_64_sRGB_300dpi_-korr.pdf) (Zugriff: 01.11.2023)

**Statista** (2024): Bevölkerungsdichte Österreich Bundesländer 2024. online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/687135/umfrage/bevoelkerungsdichte-in-oesterreich-nach-bundeslaendern/> (Zugriff: 09.04.2024)

**Statista Research Department** (2022): Urbanisierung in den Ländern der EU 2022. Statista, online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1172635/umfrage/grad-der-urbanisierung-in-europa/> (Zugriff: 30.01.2024)

**Statistik Austria** (2023): Glossar und Datenzugang. online: [https://www.statistik.at/fileadmin/pages/402/GlossarRZ\\_AEST.pdf](https://www.statistik.at/fileadmin/pages/402/GlossarRZ_AEST.pdf) (Zugriff: 24.01.2024)

**Steiner, Lisa** (2022): Raumunternehmen in ländlichen Räumen - Nutzer\*innengetragene Projekte in Leerständen., Wien: Techn. Univ., Dipl.-Arb.

**Stumfol, Isabel / Zech, Sibylla / Grinzinger, Elias / Amann, Wolfgang / Mundt, Alexis / Silipp, Nina / Wallenberger, Josef / Leitner, Elisabeth / KG Linhard Regionalberatung / TU Wien** (2023): LEERSTAND MIT AUSSICHT. online: <https://leerstandmitaussicht.project.tuwien.ac.at/downloads/> (Zugriff: 11.01.2024)

**Vejchoda, Walter** (1989): 50 Jahre Pulkau-Wasserverband 1939-1989, Hadres, eingesehen im Stadtarchiv Pulkau

**Wagner, Johann** (2021): Denkmalpflege in Niederösterreich-Mühlen. online: [https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band\\_64\\_sRGB\\_300dpi\\_-\\_korr.pdf](https://www.noe.gv.at/noe/Kunst-Kultur/Band_64_sRGB_300dpi_-_korr.pdf) (Zugriff: 01.11.2023)

**Weber, Gerlind** (2010): Der ländliche Raum – Mythen und Fakten. online: [https://ams-forschungsnetzwerk.at/downloadpub/2010\\_g\\_09\\_Weber.pdf](https://ams-forschungsnetzwerk.at/downloadpub/2010_g_09_Weber.pdf) (Zugriff: 30.01.2024)

**Wiegand, Dietmar** (2018): Einfach - Mehrfach: Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht. online: <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4375389?originalFilename=true> (Zugriff: 12.10.2023)

**Wiegand, Dietmar / Schmied, Angie / Fellinger, Marlies** (2018): Einfach - Mehrfach: Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht. online: <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4375389?originalFilename=true> (Zugriff: 12.10.2023)

**Wirtschaftskammer Österreich** (2023a): Gesellschaft bürgerlichen Rechts, online: <https://www.wko.at/wirtschaftsrecht/gesellschaft-buergerliches-recht-gesbr> (Zugriff: 21.02.2024)

**Wirtschaftskammer Österreich** (2023b): Klein- und Mittelbetriebe in Österreich. wko.at, online: <https://www.wko.at/zahlen-daten-fakten/kmu-definition> (Zugriff: 15.02.2024)

**Wirtschaftskammer Österreich** (2023c): Neue Selbstständige einfach erklärt. wko.at, online: <https://www.wko.at/sozialversicherung/neue-selbststaendige-einfach> (Zugriff: 15.02.2024)

**Wirtschaftskammer Österreich** (2024a): Abgrenzung zwischen Miete, Pacht und Leihe. wko.at, online: <https://www.wko.at/wirtschaftsrecht/abgrenzung-leihe-pacht-miete-im-detail> (Zugriff: 06.03.2024)

**Wirtschaftskammer Österreich** (2024b): Befristungsmöglichkeiten bei Miete von Geschäftsräumen und Unternehmenspacht. wko.at, online: <https://www.wko.at/wirtschaftsrecht/befristungsmoeglichkeiten-miete-pacht-geschaeftsraeume> (Zugriff: 20.02.2024)

**Wirtschaftskammer Österreich** (2024c): Erhaltung, Instandhaltung und Wartung im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). wko.at, online: <https://www.wko.at/wirtschaftsrecht/erhalt-instandhaltung-wartung-zinsminderung-miete-vollanwendung> (Zugriff: 06.03.2024)

Ein ruhiges Gewässer, unterbrochen durch einzelne Wassertropfen, deren Auftreffen die Wasseroberfläche in Bewegung versetzt. Dieses Bild symbolisiert die Transformation stillgelegter Mühlen zu lebendigen Zentren im ländlichen Raum.

