

PERSPEKTIVE LEERSTAND

*Zweiter Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet
Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume in Wien*

Oktober 2012



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
2. Ziel der Studie	4
2.1 Zielsetzung der Studie und Fragestellungen	4
2.2 Methodisches Vorgehen	4
3. Mehrdimensionale Betrachtung von Leerstand – ein Analyseraster	7
4. Wiener Perspektive – Bedeutung und Umgang mit Leerstand in Wien	9
4.1 Räumliche Dimension	9
4.2 Akteur_innen Dimension	12
4.3 Regulative Dimension	18
4.4 Diskurs Dimension	20
4.5 Zusammenführung: Wien	22
5. Ausblick: internationale Beispiele	25
5.1 Amsterdam	26
5.2 Basel	28
5.3 Berlin	30
5.4 Bremen	33
5.5 Zürich	35
5.6 Zusammenführung: internationale Beispiele	37
6. Empfehlungen: Wichtige Punkte für Wien	38
7. Quellenverzeichnis	42

1 Einleitung

Leerstand und dessen Nutzung im urbanen Raum sind öffentlich diskutierte – sogar umkämpfte – Themen in der Stadtforschung und -praxis. Aktuelle Diskurse kreisen um Phänomene wie Zwischennutzungen, Creative Industries, Belebung der Innenstädte, Reaktivierung von Erdgeschoßzonen, Aufwertung benachteiligter Stadtquartiere, Gentrifizierung und Verdrängung einkommensschwacher Mieter_innen. Aus Anlass des Bekenntnisses zur Errichtung einer Zwischennutzungsagentur im rot-grünen Regierungsübereinkommen 2010 für Wien, wird an der TU Wien in Kooperation mit der IG Kultur eine Studie unter dem Titel „Perspektive Leerstand“ durchgeführt. In der Untersuchung wird das Themenfeld „Leerstand“ als eine vielschichtige soziale, kulturelle und ökonomische Problematik verstanden, die nur durch eine integrative und interdisziplinäre Sichtweise auf städtische Transformations- und Entwicklungsprozesse verstanden werden kann. Das Forschungsprojekt „Perspektive Leerstand“ arbeitet das Wissen, die Hintergründe und spezifischen Problemstellungen von Leerstand für stadträumliche Zusammenhänge systematisch auf und sucht nach Strategien, die die mit Leerstand verbundenen Potenziale und Chancen einer Stadt für vielfältige Funktionen nutzbar und zugänglich machen.

Die Studie „Perspektive Leerstand“ verfolgt folgende Erkenntnisziele:

Theoretische Aufarbeitung wichtiger Begriffe rund um das Thema Leerstand

Historische Analyse von Leerstand und dessen Nutzung in Wien

Analyse der Bedeutung von Leerstand in Wien unter dem Blickwinkel der räumlichen, rechtlichen, akteur_innenbezogenen und diskursiven Dimension

Analyse zu internationalen Beispielen für den Umgang mit Leerstand in anderen Städten

Ableitungen von Empfehlungen für den politischen Diskurs und planerischen Umgang mit Leerstand in Wien

Aufgrund der Förder- und Finanzierungssituation kann diese Studie nicht als Gesamtstudie durchgeführt werden, sondern musste in mehrere Teile aufgliedert werden:

Teil 1 (abgeschlossen)

Der erste Teil der Studie „Perspektive Leerstand“ wurde gefördert durch die MA7 Kulturabteilung der Stadt Wien, lief in Auftrag der IG Kultur Wien und wurde 2011 abgeschlossen. Die wissenschaftliche Leitung lag bei Dr. Oliver Frey zugehörig zum Fachbereich für Soziologie (ISRA) der TU Wien.

Der erste Teil der Studie umfasste eine Aufarbeitung der Hintergründe von Leerstand in Wien und eine Einführung in aktuelle Diskurse in Form einer Auseinandersetzung mit relevanten Begriffen und Phänomenen. Weiters wurde eine historische Aufarbeitung von Nutzungen von Leerstand in Wien anhand eines Zeitstrahls von den 1970er Jahren bis heute durchgeführt und ergänzend durch Expert_inneninterviews und Fallbeispiele von Nutzungen ein erster Einblick in ausgewählte Bereiche der heutigen Situation gegeben.

Teil 2 (vorliegend)

Der zweite Teil der Studie wird durch diesen Bericht abgeschlossen. Die wissenschaftliche Leitung der Studie liegt beim Fachbereich Soziologie (ISRA) der TU Wien vertreten durch DIin Wencke Hertzsch und MA Mara Verlic. Die Studie erfolgt im Auftrag der IG Kultur gefördert durch die MA7 Kulturabteilung der Stadt Wien. Ziel dieses Teils ist die Aufarbeitung und Analyse der Bedeutung von Leerstand und dessen Nutzung für unterschiedliche Akteur_innengruppen vor dem Hintergrund räumlicher, rechtlicher und akteur_innenbezogener Rahmenbedingungen. Internationale Beispiele für den Umgang mit Leerstand in anderen Städten bilden den Hintergrund für die Analyse der Wiener Situation und die Ableitung von Empfehlungen für Diskurs und Planung in Wien.

Teil 3 (in Vorbereitung)

Aufbauend auf die Ergebnisse von Teil 1 und Teil 2 soll im dritten Teil der Studie eine vertiefende best and bad practise Analyse von internationalen Beispielen erfolgen. Die wissenschaftliche Leitung der Studie liegt beim Fachbereich Soziologie (ISRA) der TU Wien vertreten durch DIin Wencke Hertzsch und Ma Mara Verlic. Die Studie erfolgt beauftragt durch die MA18.

2 Ziel der Studie

2.1. Zielsetzung der Studie und Fragestellungen

Ziel des Teils 2 der Studie Perspektive Leerstand ist es, die bereits in Teil 1 begonnene Analyse der Bedeutung von Leerstand in Wien und dessen Nutzung vertiefend zu betrachten. Dabei arbeitet dieser Teil der Studie vor allem mit drei wesentlichen Untersuchungszugängen:

Mehrdimensionale Betrachtung von Leerstand

Leerstand als konkretes Phänomen im Stadtraum ist ein Thema, das an viele urbane Prozesse und Konfliktfelder anknüpft. Diese hier vorliegende Studie begegnet der Vielschichtigkeit des Themas durch eine analytische Unterscheidung von vier Ebenen des Phänomens Leerstand. Als analytische Dimensionen, die unterschiedliche Sichtweisen zulassen, allerdings in ihren Ausprägungen interdependent sind, wurden folgende vier Bereiche festgelegt: Leerstand und dessen Nutzung weist eine *räumliche Dimension* auf, in der danach zu fragen ist, von welchen konkreten Räumen gesprochen wird und wo sich diese im Stadtraum befinden. Zweitens ist von Interesse, wer die relevanten *Akteur_innen* innerhalb des Themenkreises in Wien sind – zu denken ist hier an (potentielle) Nutzer_innen, Bedarfsgruppen, Eigentümer_innen und Akteur_innen der Stadtpolitik und -verwaltung. Leerstand ist drittens ein Thema für das *stadtpolitische Strategien* und *rechtliche Aspekte* von großer Bedeutung sind. Und viertens – quer über diesen Dimensionen liegend – lässt sich auch ein bestimmter historisch gewachsener Wiener *Diskurs* zum Thema Leerstand und dessen Nutzung ausmachen. (vgl. vertiefend dazu Kapitel 3) Diese dimensionale Betrachtung von Leerstand erscheint insofern wichtig, um Handlungs- und Interessensfelder innerhalb des Leerstandsdiskurses getrennt voneinander betrachten zu können.

Akteur_innenbezogene Sichtweise

Um die Bedeutungsebene erfassen zu können, fokussiert diese Studie vor allem auf eine akteur_innenbezogene Sichtweise. Leerstand und dessen Nutzung ist eine Thema, an das in der Stadt Wien von diversen Personen und Gruppen unterschiedliche Erwartungshaltungen geknüpft sind und unterschiedliche Interessen verfolgt werden. Diese Studie ist ein Versuch diese divergierenden Ansprüche offen zu legen und so einen Beitrag zum Aushandlungsprozess über den Umgang mit Leerstand zu leisten. Dabei wird allerdings kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

Internationaler Vergleich

Die Analyse berücksichtigt weiterhin die Wichtigkeit des europäischen Kontextes und den Wissenstransfer aus anderen Städten. So soll ein Einblick in internationale Beispiele für den städtischen Umgang mit Leerstand helfen das Thema im europäischen Kontext zu verorten und über den lokalen Rahmen hinaus nach Erfahrungen und Alternativen zu fragen.

Folgende **forschungsleitenden Fragestellungen** stehen im Mittelpunkt diese Studie:

- I. Welche Bedeutung hat das Themenfeld Leerstand und dessen Nutzung für unterschiedliche Akteur_innengruppen in Wien unter dem Blickwinkel der räumlichen, rechtlichen, akteur_innenbezogenen und diskursiven Dimension?
- II. Welche Bedeutung hat das Themenfeld Leerstand und dessen Nutzung in internationalen Beispielen für den Umgang mit Leerstand in anderen Städten?
- III. Welche Empfehlungen für den politischen Diskurs und planerischen Umgang mit Leerstand in Wien lassen sich aus der Analyse ableiten?

Diese Fragestellungen werden im weiteren Verlauf – vor allem im Hinblick auf die in dieser Untersuchung verwendeten vier Dimensionen von Raum bzw. Leerstand (vgl. Kapitel 3) weiter ausformuliert und ausdifferenziert. Sie sind im Sinne der Lesbarkeit und Verständlichkeit den jeweiligen Auswertungskapiteln vorangestellt.

2.2. Methodisches Vorgehen

Um das Ziel die Wiener Situation vor dem Hintergrund von Beispielen für den Umgang mit Leerstand in anderen europäischen Städten analysieren zu können, wurde ein mehrstufiger methodischer Zugang gewählt, der sich zirkulär zwischen den Erkenntnissen über andere Städte und der Analyse Wiens bewegt. Dies entspricht dem hermeneutischen Zirkel, der in der qualitativen Sozialforschung oft als Erkenntnisgrundlage fungiert. So geht etwa Breuer (vgl. 2009), in einem Ansatz, den er *Reflexive Grounded Theory* nennt, davon aus, dass im Forschungsprozess das (Vor-)Verständnis über einen Sachverhalt sowohl die Erkenntnis beeinflusst, als auch die einzelne Forschungserkenntnis wieder rückwirkt auf den Forschungsprozess.

Dieser Idee folgend wurde innerhalb dieser Forschungsarbeit mit einer interessensgeleiteten Recherche nach Beispielen für den Umgang mit Leerstand in anderen Städten begonnen und Quellen und Literatur zum Thema

zusammengestellt. Ausgehend von diesem Vorverständnis und dem ersten Erfahrungswissen der bisherigen Arbeit konnte eine Analyseraster mit relevanten Fragen an das Thema Leerstand in Wien abgeleitet werden, mit dem eine tiefgehende Untersuchung der gegenwärtigen Wiener Leerstandssituation durchgeführt wurde. Die Grundlage für die Erstellung des Analyserasters bildet ein relationales Verständnis von Raum (vgl. Kapitel 3). Anhand der Ergebnisse von Wien konnten konkrete Fragen, die für den Wiener Kontext relevant erscheinen, formuliert werden und an die internationalen Beispielstädte ‚zurückgespielt‘ werden.

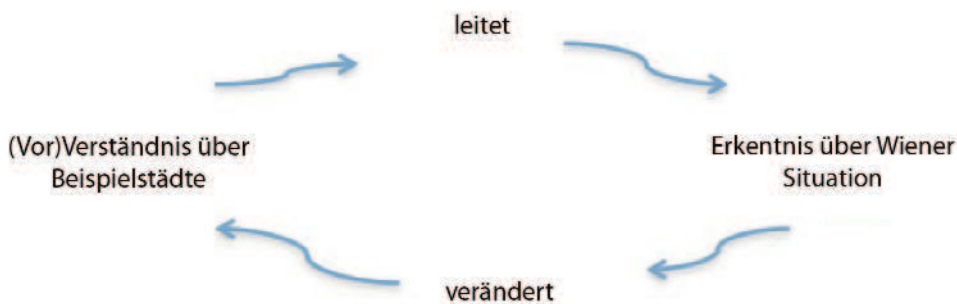


Abb. 1: Hermeneutischer Forschungsgedanke (eigene Darstellung nach Breuer 2009)

Das methodische Vorgehen bestand aus mehreren Schritten:

- i. Erste interessensgeleitetet, aber breite und offene **desk-research** nach interessant erscheinenden internationalen Beispielen für den Umgang mit urbanem Leerstand und passender Literatur.
- ii. Analyse und Diskussion dieser ersten Zusammentragung von Informationen in der Forschungsgruppe mit dem Ziel der Konkretisierung eines **Analyserasters**.
- iii. Durchführung und Analyse von **Expert_inneninterviews** für die Erstellung eines umfassenden Profils für Wien anhand des Analyserasters.
- iv. Diskussion der Ergebnisse für Wien in der Forschungsgruppe und Ableitung von **wien-relevanten Fragenstellungen**.

v. **Ergänzende Untersuchung** der internationalen Beispiele für Leerstandsmanagements vor dem Hintergrund der wien-relevanten Fragestellungen.

vi. Ableitung der wichtigsten **Erkenntnisse** und **Empfehlungen** für Wien.

Neben dem desk-research internationaler Beispiele bestand der Hauptteil der empirischen Arbeit aus dem Führen und Auswerten der Expert_inneninterviews in Wien.

a) Auswahl der Interviewpartner_innen für Wien

Bei der Auswahl der Interviewpartner_innen wurde davon ausgegangen, dass es innerhalb einer Stadt Akteur_innen aus verschiedenen Bereichen gibt, die unterschiedliche Interessen bezüglich des Umgangs mit Leerstand und dessen Nutzung haben. Dabei stehen im Mittelpunkt der Interviews vor allem Akteur_innen, die ein *Kontextwissen* über den Themenbereich Leerstand besitzen. Ziel war es Akteur_innen zu identifizieren, die entscheidende strategische Positionen innehaben bzw. Netzwerkknoten darstellen, an denen unterschiedliche Wissens- und Erfahrungsbestände zusammen laufen. Sie können damit nicht nur etwas zu ihrer eigenen Rolle sagen, sondern auch diskursgeleitete Fragestellungen in den Blickpunkt nehmen. (Vgl. Meuser und Nagel 1991)

Auf Grundlage der explorativen Recherche nach Beispielen in anderen Städten wurden vier grobe Bereiche identifiziert, innerhalb derer Interviewpartner_innen mit entsprechendem Kontextwissen ausgewählt wurden.

Stadtplanung / Gebietsbetreuungen

Bereits im ersten Teil der Studie wurde deutlich, dass das Thema Leerstand und vor allem dessen Nutzung von stadtplanerischen Seite vor allem auf kleinräumiger Ebene behandelt wird. Die Gebietsbetreuung erscheinen daher als Institutionen, von denen ein Einblick in die Thematik aus der alltäglichen Berufspraxis erwartet werden konnte.

Interviews wurden geführt mit:

Andrea Mann, Gebietsbetreuung GB*2/20

Kurt Smetana, Gebietsbetreuung GB* 7/8/16

Arthur Kanonier¹, TU Wien, Fachbereich für Rechtswissenschaften

1 - Arthur Kanonier hat im Auftrag der MA 18 ein Gutachten zu „Temporäre Nutzungen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht“ verfasst. Im Zuge dessen ist er im Rahmen dieser hier vorliegenden Untersuchung interviewt worden. Allerdings wird dieses Gespräch aufgrund fehlender Relevanz im Rahmen der hier bearbeiteten Untersuchung nicht zur Auswertung herangezogen.

Wirtschaft / Klein- und Mittelbetriebe

Geht es um Zwischennutzungen (als häufige und populäre Form der Nutzung von Leerstand), so werden diese oft im Zusammenhang mit start-up Unternehmen gedacht – die Grundformel dabei lautete: ein Mietvertrag mit reduzierten Mieten, die langsam steigen (z.B. Staffelmiete), in Kongruenz mit erwarteter Steigerung des wirtschaftlichen Erfolges des start-up Unternehmens. Um einen Einblick in diese Interessenslage zu bekommen wurde der Geschäftsführer der Vermittlungsstelle ServiceCenter Geschäftslokale der WKO als Interviewpartner gewählt.

Interviews wurden geführt mit:

Guido Miklautsch, ServiceCenter Geschäftslokale, WKO

Kunst und Kulturarbeit

Viele der oben beschriebenen start-up Unternehmen können dem Bereich der Kreativwirtschaft zugeordnet werden – über diesen Wirtschaftsbereich hinausgehend erscheinen jedoch Akteur_innen aus dem weit verstandenen Bereich der „Kunst und Kulturarbeit“ als wichtige Interessensgruppe mit großem Raumbedarf. Ateliers, Arbeitsräume und Proberäume sind häufig Nutzungen, die über den normalen Immobilienmarkt nicht realisiert werden können, da sie keine oder geringen wirtschaftlichen Profit generieren. Es sind auch Akteur_innen aus dem (weiten) Bereich der Kunst und Kulturarbeit, die durch eigenmächtige Raumeignung (z.B. Hausbesetzungen) in Wien auf sich aufmerksam machen. Um einen Überblick zu erhalten wurden Gespräche mit einer Vertreterin der MA7 und einer Vertreterin der IG Kultur geführt.

Interviews wurden geführt mit:

Karin Rick, die MA7 Kulturabteilung der Stadt Wien

Agnes Peschta, IG Kultur Wien

Soziales

Als weniger aktivistischer Bereich und daher möglicherweise weniger sichtbar, aber im Raumbedarf vergleichbar mit dem Bereich Kunst und Kulturarbeit, wurden soziale Initiativen und Institutionen identifiziert. Leider gelang es nicht ein Interview mit Vertreter_innen der MA 20 zu vereinbaren, so wurden Interviews mit Angehörigen einer exemplarischen sozialen Initiativen, Vinzirast, geführt.

Interviews wurden geführt mit:

Cecily Corti, VinziRast-CortiHaus

Alexander Hagner, Architekturbüro gaupenraub+/-

b) Führen und Auswertung der Interviews

Die Expert_innengespräche wurden als problemzentrierte Interviews geführt, die als Subform qualitativer Interviews einen Mittelweg zwischen einem streng induktiven Interview (wie dem narrativen Interview) und einer deduktiven Befragung (wie dem standardisierten Interview) darstellen. (Vgl. Lamnek 2005)

Ein Leitfaden für die Interviewführung ist innerhalb des problemzentrierten Interviews zulässig, so er offene und erzählungsgenerierende Fragen an die Interviewten stellt. So kann das Interview als Kommunikationsakt gesehen werden, in dem das Aushandeln von Wirklichkeitsdefinitionen zwischen Forschenden und Erforschten im Mittelpunkt steht. Ein qualitatives Interview folgt dem Prinzip der Zurückhaltung durch den Forschenden: Die Befragten sind nicht nur die Antwortgeber_innen auf verschiedene Fragen, sondern dominieren und leiten das Gespräch – die Forschenden müssen laut dem Prinzip der Relevanzsysteme der Betroffenen ihre eigenen Vorannahmen möglichst überwinden und den Definitionen und Interessen der Befragten folgen. Im Forschungsinteresse steht daher der Prozess der Konstitution von sozialer Wirklichkeit. Das qualitative Interview ist also darum bemüht, die Deutungs- und Handlungsmuster der Befragten, die sich im Prozess des Interviews zeigen, zu ermitteln. Ein weiterer Grundsatz der qualitativen Forschung besagt, dass Begriffe und theoretische Annahmen, sowie Methodenwahl und Forschungsdesign flexibel an den Erkenntnisfortschritt während des Forschungsprozesses anpassbar sein müssen. Im qualitativen Interview bedeutet dies, dass die Forscher_innen flexibel auf die Bedürfnisse der Befragten bzw. der Situation reagieren können und nicht an einen vorab festgelegten Gesprächsablauf gebunden sind. (Vgl. Lamnek 2005)

In der vorliegenden Forschungsarbeit wurde ein Leitfaden mit offenen Fragen verwendet, der entlang des Analyserasters (siehe Kapitel 3) entwickelt wurde. Auf die freie Erzählung der Interviewten, die ihre Deutungen und Prioritäten zugänglich machen, folgten konkreter Nachfragen zu einzelnen angesprochenen Themen. Die Interviews wurden – mit einer Ausnahme – auf Tonband aufgenommen und vollständig transkribiert. Weiters wurden direkte Notizen aus der Interviewsituation in Form von Memos verfasst. Die Auswertung der Interviews erfolgte durch einen Kodierprozess, innerhalb dessen Interviewstellen entlang von Kategorien aus dem Analyseraster und sich aus der Interviewanalyse neu ergebenden Kategorien kodiert wurden. Die so entstandenen Kategorien wurden im letzten Schritt mit Rückbezug auf das Gesamtwissen der Forscher_innen über den Gegenstand interpretiert und ausgewertet.

3 Mehrdimensionale Betrachtung von Leerstand – ein Analyseraster

Wie bereits oben erwähnt, verweist das Phänomen Leerstand auf einen komplexen und vielschichtigen Themenbereich, bei dem sowohl (sozial)räumliche als auch prozessbezogene Dimensionen, sowie deren Wechselwirkungen und Konfliktfelder untereinander, zu betrachten sind. So sprechen wir hier von diversen Räumen und unterschiedlichen Akteur_innen mit heterogenen Bedürfnislagen und Anforderungen, die an Raum und auch an Leerstand formuliert werden. Darüber hinaus sind ebenso die legislativen Regularien entscheidend, die darüber bestimmen in welcher Form und in welchem Ausmaß über Raum verfügt werden kann resp. dieser angeeignet werden kann. Weiterhin entscheidend ist der gesellschaftspolitische Umgang mit Leerstand, der zeigt welche Bedeutung dem Themenfeld Leerstand von unterschiedlichen Akteur_innen eingeräumt wird, wie und wo Leerstand als Thema verhandelt und thematisiert wird und welche Umsetzungsstrategien sich daran knüpfen.

Vor diesem Hintergrund der Komplexität des Themenfelds Leerstand in der Ausdifferenzierung unterschiedlicher relevanter Dimensionen erschien es uns sinnvoll auf einen Denkraum eines relationalen Raumverständnisses zurückzugreifen und den sozialen Raum in den Mittelpunkt der Betrachtungen zu rücken (vgl. vertiefend Läßle 1991, Dangschat 1996, Löw 2001). Hier meint Raum die Ordnung der Gegenstände, Menschen, Regeln, Symbole usw. und ist Ergebnis ihrer Beziehung zueinander. Ordnung meint dabei sowohl die gesellschaftliche als auch die (eigene) räumliche Raumgestaltung und -wahrnehmung. Gerade in dem komplexen Kontext von städtischem Leerstand und dem Umgang damit, bewegen wir uns in einem Feld stadtspezifischer Phänomene sowie ortsspezifischer Logiken, die sich von Stadt zu Stadt unterscheiden (vgl. Löw 2008). Ein sozialwissenschaftlicher und stadtsociologischer Zugang zu (Sozial)raum kann die spezifischen Handlungspraktiken und Strukturierungen einer Stadt offenlegen.

Der oben genannte relationale Raumbegriff unterscheidet vier Dimensionen eines (Sozial)Raums (vgl. Läßle 1991 und Löw 2001)²:

(1) das materiell-physische Erscheinungsbild des Raumes

Im Mittelpunkt dieser Dimension steht die Gestalt (die Gestaltung) des gebauten Raumes, nicht nur aus der architektonischen und funktionalen Bewertungsperspektive, sondern vielmehr im Hinblick darauf, wie die gebaute Umwelt von Nutzer_innen wahrgenommen und angeeignet wird.

(2) das soziale und gesellschaftliche Handeln im Raum

Ist das materiell-physische Erscheinungsbild durch Objektivität gekennzeichnet, so zeichnet diese Ebene die Subjektivität aus. Es kann untersucht werden, wer die Nutzer_innen des Raumes sind und welchen Zweck, welches Ziel und welche Interessen sie verfolgen. Auf dieser Ebene können Aussagen zu den nutzenden Gruppen mit ihren Lebensstilen und Werthaltungen, den Intergruppenbeziehungen, Konflikten und Nutzungsarrangements generiert werden.

(3) der kulturelle Ausdruck von Raum

Entscheidend ist in diesem Zusammenhang die Frage nach dem Zweck und der Bedeutung von Räumen, einerseits in einem lokalen, andererseits in einem übergeordneten Zusammenhang. Untersucht werden die Assoziationen und Images, die mit dem Raum verbunden werden und welche Symbolik dabei verwendet wird. Somit können Aussagen zur Bewertung und (Be)deutung von Orten generiert werden.

(4) das normative Regulationssystem

Innerhalb dieser Ebene wird fokussiert welche Regulationen, wie Eigentumsformen, Machtstrukturen und gesetzlichen Regelungen den Raum betreffen. Zudem können auch die bestehenden (politischen) Planungsvorgaben für den Raum sowie die Effekte des bisherigen Planungsprozesses in eine Betrachtung integriert werden.

Übertragen auf unseren Untersuchungsgegenstand bedeutet dies, dass auch leerstehende Räume sich aus der materiell-physischen Verfasstheit des jeweiligen Ortes und gesellschaftlichen sowie individuellen Handlungspraktiken ergeben. Die vier Dimensionen von (Sozial)Raum wurden für den Untersuchungsgegenstand von städtischem Leerstand in vier handhabbare Untersuchungsebenen operationalisiert, um einerseits eine (erste) interessen geleitete Beispielrecherche in europäischen Städten durchführen zu können und um andererseits wienspezifische An- und Herausforderungen im Umgang mit Leerstand bestimmen und auf der Handlungsebene adressieren zu können.

2 - Diese vier Dimensionen werden je nach Autor_in unterschiedlich benannt.

Im Folgenden werden die Untersuchungsdimensionen und zentralen Fragestellungen – die der weiteren Untersuchung und Auswertung zugrunde liegen – kurz skizziert. Dabei können die vier Dimensionen in ihrer jeweiligen Ausprägung einzeln betrachtet werden, aber ebenso in ihrem Wechselspiel und ihren Zusammenhängen untereinander (vgl. auch Abb. 2).

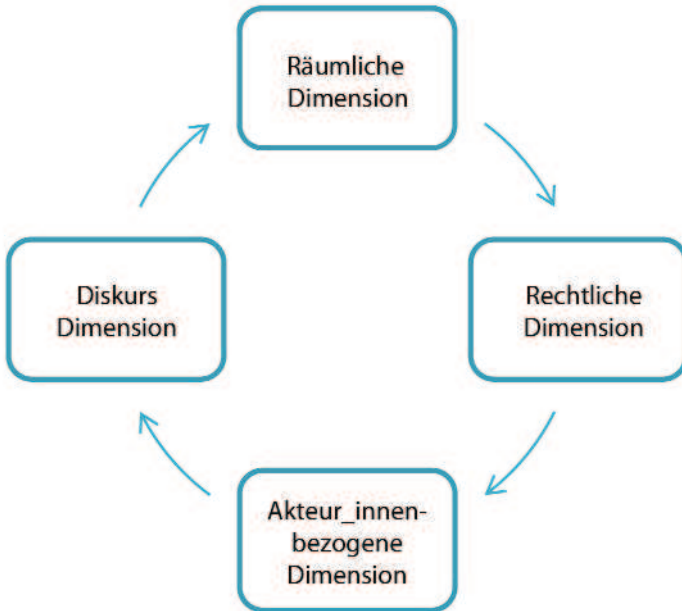


Abb. 2: Mehrdimensionales Analyseraster (eigene Darstellung).

i. Räumliche Dimension

Der Fokus liegt hier vor allem auf der materiell-physischen Ebene und den Arten von Räumen die tatsächlich leer stehen, wie beispielsweise Erdgeschoßzonen, Gewerbe- und Industriestandorten, Brachflächen etc. Darüber hinaus sind ebenso stadträumliche Zusammenhänge (sozialräumliches Bedeutungs-, Nutzungs- und Funktionsgefüge) entscheidend und welche Problemlagen, aber auch Potenziale damit verbunden sind.

ii. Akteur_innenbezogene Dimension

Wie bereits eingangs geschildert, konzentrieren wir uns auf einen akteur_innenbezogene Sichtweise auf Leerstand. In diesem Zusammenhang ist zentrales Ziel dieser Dimension, das Spektrum der Akteur_innen zu umreißen sowie Handlungspraktiken und -logiken, Interessen, Ziele, Aufgaben und Zuständigkeiten zuzuordnen vor dem Hintergrund von Kompetenzverteilungen und Kooperationsmöglichkeiten.

iii. Diskurs Dimension (historische Perspektive)

Im Fokus steht dabei vor allem die Frage nach dem Umgang, der Bedeutung und dem Stellenwert von Leerstand im Rahmen von Stadtentwicklung und Stadterneuerung in einer historischen und gegenwärtigen Perspektive.

iv. Rechtliche Dimension

Der Fokus liegt hier auf den formellen Handlungsspielräumen, die unterschiedliche Akteur_innen im Umgang mit Leerstand haben. In diesem Zusammenhang muss man sich mit den gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Zielsetzungen sowie rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen auseinandersetzen.

4 Wiener Perspektive – Bedeutung und Umgang mit Leerstand in Wien

Im Mittelpunkt der nachfolgenden Ausführungen steht die Auswertung der Interviews. Die Darstellung der wichtigsten Ergebnisse der Analyse folgt den vier Dimensionen und wird am Ende des Kapitels in einem Fazit zusammengeführt. Jeder Dimension werden die relevanten Fragestellungen vorangestellt und sie bilden die Grundstruktur des Textes.

Aufbauend auf den Erkenntnissen in diesem Kapitel werden wiederum Fragen abgeleitet, die an die internationalen Beispiele formuliert werden (siehe hermeneutisches Erkenntnismodell Kapitel 2).

4.1. RÄUMLICHE DIMENSION

Der Fokus liegt hier vor allem auf der Verortung von Leerstand in einem gesamt- und teilstädtischen Gefüge sowie die sich daraus ergebenden Problemlagen von Datenverfügbarkeit, Bedeutungsgehalt und (Nicht)Nutzungspotenzialen.

Folgende Fragen stehen dabei im Mittelpunkt:

- i. Welche Arten von Daten zu Leerständen gibt es und wie werden diese verwaltet?
- ii. Wo liegen die Ursachen für leerstehende Räume?
- iii. Welche Arten von Räumen stehen im Mittelpunkt der Debatte rund um Leerstand und dessen Nutzung?
- iv. Welche Räume weisen welche Nutzungspotentiale auf?
- v. Welche Bedeutung hat Leerstand auf der Stadtteilebene?

i. Welche Arten von Daten zu Leerständen gibt es und wie werden diese verwaltet?

Von Seiten der Stadt gibt es keine aktuelle, offizielle Erhebung bzw. öffentliche Bekanntgabe von Leerstandsdaten in Wien. Grundsätzlich ist zwischen Leerstand im Wohnbereich, in Geschäftslokalen und anderen Gebäuden zu unterscheiden:

Bezogen auf den Leerstand von Wohnungen gehen die Angaben der Stadt Wien von 10.000 leerstehenden Wohnungen (vgl. Die Presse, 27. 07. 2012) und Schätzungen von oppositionellen und aktivistischen Gruppen von ca. 80.000 Wohnungen weit auseinander (vgl. derstandard.at, 23.08.2012). Die letzte vorliegende Studie zu Leerstandsdaten im Wohnbereich wurde 1996 durchgeführt und spricht von 45.400 leeren Wohnungen (vgl. Moser 1995). Große Differenzen in den Zahlen hängen methodologisch mit der Definition von Leerstand zusammen, die vor allem im Wohnungsbereich unterschiedlich getroffen werden kann.

Unter die Kategorie „andere Gebäude“ fallen vor allem größere, ganze Gebäude wie ehemalige Fabriken und ehemalige industrielle, gewerbliche oder kulturelle Nutzungen. Viele dieser Gebäude liegen in öffentlichem Eigentum, offizielle Leerstandsangaben von Seiten der Stadt gibt es nicht.

Bezogen auf den Leerstand in Geschäftslokalen, die sich oft in den Erdgeschoßzonen befinden, fehlen auch offizielle Angaben. Erfasst werden Daten zu leerstehenden Geschäftslokalen durch WKO Stelle „leerelokale.at“, auf deren Homepage es auch eine einsehbare Datenbank gibt, die von (variierend) rund 450 leeren Lokalen ausgeht. In dieser

Datenbank werden jedoch nur jene Lokale sichtbar, die durch die Eigentümer_innen zur Vermietung angeboten werden. leere lokale.at sammelt Daten zum gewerblichen Leerstand seit 1999 und führt alle sechs Wochen eine Aktualisierung durch, bei der jedoch nur die „wichtigen Standorte“ (Miklautsch) betrachtet werden. Erhoben werden die Daten sowohl durch Meldung durch die Eigentümer_innen selbst als auch durch „eigene Ressourcen“ (Miklautsch). An der TU Wien ist eine Studie in Arbeit, die einen zusammenhängenden Grundrissplan der Erdgeschoßzonen in Wien produzieren soll und so auch Klarheit zum Leerstand in diesem Bereich bringen dürfte (vgl. TU Wien, 15.06.2012)

Auch die Vertreter_innen der Gebietsbetreuungen geben an für ihre Quartiere Daten über Leerstand zu erheben und zwar größtenteils durch Eigenbeobachtungen und -erfahrungen. Von ihnen wie auch Agnes Peschta und Karin Rick wird ein Fehlen einer zentralen Stelle zur Verwaltung von Leerstandsdaten beklagt. Wünschenswert erscheint eine öffentlich zugängliche Plattform, auf der Leerstand eingetragen sowie abgelesen werden kann. Neben befürchteten rechtlichen Schwierigkeiten einer derartigen Plattform, wird in den Interviews vor allem die Thematik der Aktualität solcher Daten angesprochen. Aufgrund der Erfahrung einer sehr hohen Fluktuation (Andrea Mann spricht etwa von „Leerstand als dynamischen Prozess“), scheint die Wartung einer solchen Datenplattform mit großem Verwaltungsaufwand verbunden zu sein. Als Idealversion wird die Idee einer interaktiven Karten beschrieben, auf der leerstehende Räume sichtbar werden und per Mausclick Daten wie Miethöhe, Eigentümer_in, Größe und Fotos. Um Leerstandsdaten erheben zu können, sehen die Interviewten als einzige Möglichkeit die Eigenerhebung, die mit enormem Aufwand verbunden ist. Als Optimallösung angesprochen wird die Idee, Eigentümer_innen zur Meldung von Leerstand gesetzlich zu verpflichten. Aber auch partizipatorische Erhebungs- und Aktualisierungsmethoden werden in diesem Kontext angesprochen und diskutiert.

ii. Wo liegen die Ursachen für leerstehende Räume?

Als soziale Gründe für Leerstand wurde oftmals auf die bestehenden Vorurteile durch Immobilienfirmen und Hauseigentümer_innen verwiesen. So besteht vor allem eine Ablehnung gegenüber jungen und eher subkulturellen Gruppen sowie Personen mit Migrationshintergrund oder nicht weißer Hautfarbe. In einem Interview wird angedeutet, dass inzwischen eine neue Generation an Eigentümer_innen und Immobilienfirmen zu einer offeneren Herangehensweise neigt. Es fehlen aber Institutionen, die angesichts dieser Diskriminierungen eine aktive Vermittlungsrolle übernehmen.

Als weitere Ursache für Leerstände werden häufig überzogenen Mieterwartungen durch Eigentümer_innen genannt. In den Erdgeschoßzonen ergeben sich hohe Mieten auch oft aus dem Umstand, dass ältere Mietverträge einen großen Teil der Betriebskosten des ganzen Hauses auf die Ladenflächen im Erdgeschoß verteilen. Auch Spekulation auf zukünftige höhere Mieten wird als Grund für leerstehende Räume genannt, wenn auf zukünftige höhere Mieteinnahmen gesetzt wird.

Aus politischer Perspektive lässt sich Leerstand vor allem durch das Fehlen eines übergreifenden Leerstandsmanagement erklären. Im Wiener Verwaltungssystem sind viele Magistrate mit relevanten Teilthemen befasst, aber es gibt kaum Kooperation zwischen den einzelnen Geschäftsstellen. Auch hat sich das Interesse der Stadt seit den 1970er Jahren massiv zu Ungunsten neuer kultureller Raumnutzungen verändert. Wurden damals neuen Projekten noch relativ unbürokratisch und schnell Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt, scheiterten in den letzten Jahren einige Gruppen und Netzwerke an dem Desinteresse und schlussendlich längeren Atem der Stadt Wien. Mehr dazu findet sich vor allem im 1. Teil der Studie Perspektive Leerstand.

iii. Welche Arten von Räumen stehen im Mittelpunkt der Debatte rund um Leerstand und dessen Nutzung?

Auf Seite der Personen, die in Gebietsbetreuung oder anderen vermittelnden Einrichtungen tätig sind, stehen die Erdgeschoßzonen im Zentrum der Debatte. Alle Interviewten stellen sofort die Verbindung zwischen dem Themenfeld Leerstand und der Frage nach der Nutzung der Erdgeschoßzonen her, vor allem in den Wiener Altbauhäusern. Dieser Fokussierung der öffentlichen Diskussion und Wahrnehmung scheint sich allerdings nicht daraus zu ergeben, dass der quantitative stärkste Leerstand in den Erdgeschoßzonen zu finden ist. So wurde von mehreren Seiten festgestellt, dass große Teile von den Lokalen, die nach außen hin als Leerstand erscheinen, eigentlich als Lager Räume genutzt werden. Die Ursache der Fokussierung ist also eher in der Sichtbarkeit dieses Leerstands zu finden, auf der sich auch ein stadtplanerisches Interesse an der Belebung des Leerstands gründet. Die Erdgeschoßzonen weisen eine besondere Lage im Graubereich zwischen privatem und öffentlichem Raum auf. Obwohl rechtlich im privaten Raum gelegen, haben Geschäftslokale und deren Leerstand erheblichen Einfluss auf die Atmosphäre des Straßenraums. Als Grund für das Interesse an der Belebung von Geschäftslokalen wird von Seiten der Gebietsbetreuungen argumentiert, dass Leerstand – zumindest – atmosphärisch das Sicherheitsgefühl in einem Stadtgebiet senke. [leerelokale.at](#) argumentiert für die Nutzung der Erdgeschoßzonen aus einer wirtschaftlichen Sicht – sie führe zur Inwertsetzung eines Gebäudes und – unter Umständen – eines ganzen Gebietes.

Von Seiten des Bedarfs an Räumen erscheint die Erdgeschoßzone nicht für jede Nutzung als notwendige Lage. Im Gegenteil – sieht man von gewerblichen Nutzungen mit Laufkundschaft ab – so bringen die Erdgeschoße oft schwierige bauliche Verhältnisse mit sich und sind durch die Einsehbarkeit für einige Nutzungen (z.B. im Bereich sozialer Initiativen und Kulturarbeit) nur bedingt geeignet. Diese Probleme werden von Seiten der Gebietsbetreuungen angesprochen; doch auch [leerelokale.at](#) hat die Erfahrung gemacht, dass man häufig Büronutzungen erst davon überzeugen müsste in die Erdgeschoßzonen zu gehen. Im Rahmen eines wissensbasierten Austauschprozesse „Perspektive Erdgeschoss“ wurde ebenso der Aspekt des Wohnens im Erdgeschoss als Nutzung angesprochen und diskutiert. (vgl. vertiefend dazu MA 18 2011)

Als treibende Kraft hinter der Fokussierung auf die Erdgeschoßzonen erweist sich also weder die quantitative Dimension des Leerstands in diesem Gebiet, noch die Anforderungen von Seiten der Nutzer_innen, sondern der Effekt, den die Belebung dieser Zonen auf den öffentlichen Raum, auf ein Gebiet hat.

iv. Welche Räume weisen welche Nutzungspotentiale auf?

Maßgeblich in der Entscheidung über die Nutzung eines leerstehenden Raums ist vor allem die Frage, ob sie langfristig, mittel oder temporär genutzt werden sollen.

Als temporäre Objekte kommen leicht zu adaptierende Geschäftslokale oder Wohnungen in Frage. Nutzungsmöglichkeiten sind hierbei oft einmalige Theaterprojekte oder Performance Stücke, Ausstellungen, experimentelle Projekte, Pop-up Stores oder Proberäume. Gerade bei temporären Nutzungen ist den Interviewten wenig nachvollziehbar, warum sich Eigentümer_innen nicht zu einer größeren Offenheit hinreißen lassen. So bringen die Nutzungen wenig Aufwand mit sich, decken aber über einen gewissen Zeitraum zumindest Betriebskosten ab und erhöhen allgemein den Fokus auf das jeweilige Objekt. Ein Grund für die geringe Bereitschaft zu temporären Nutzungen von Seiten der Eigentümer_innen wird in der Befürchtung gesehen, temporäre Nutzer_innen nicht wieder aus den Gebäuden zu bekommen (eine Befürchtung die der Logik von Miets- und Vertragsrecht entgegensteht).

Für mittelfristige Nutzungen kommen bereits Objekte in Frage, die eine erweiterte räumliche Adaptierung benötigen. Für kreative Unternehmen kommt somit Büro Leerstand ebenso in Frage wie Erdgeschoßlokale. Für Galerieprojekte bieten sich hier ebenso Gassenlokale an, für Theatergruppen können ehemalige Theater oder Kinosäle genutzt werden. Wohnungen bieten neben der Wohnnutzung auch die Möglichkeit als Ateliers oder Büros genutzt zu werden. Brachflächen bieten genügend Raum für experimentelle Wohnformen wie Wagenplätze. Auch große ehemalige industrielle Komplexe kommen für mittelfristige Nutzungen bereits in Frage – mit mehrjährigen Verträgen kann Initiativen eine Basis geboten werden sich zu etablieren und Projektarbeit zu entwickeln.

Langfristige Nutzungen bieten sich vor allem für dauerhafte Projekte an, wie klassische Unternehmen, soziale Einrichtungen, soziokulturelle Initiativen, Freiraumprojekte, kulturelle Zentren, Theater, Kinos und andere Projekte, die von fixen Standorten profitieren. Dauerhafte Nutzungen ermöglichen es den Initiativen langfristig zu planen, dadurch kann auch Prekarisierung entgegengewirkt werden.

An mehreren Stellen wird in den Interviews ein Mangel an (leistbaren) langfristigen Nutzungsmöglichkeiten erwähnt, der dazu führt, dass einige Gruppen sich auf temporäre Nutzungen einlassen mit denen ein erheblicher Mehraufwand für sie verbunden ist. Auch die in Wien ansteigende Anzahl an Besetzungen aus dem Umfeld der autonomen Szene kann als Antwort auf den zwar vorhandenen, aber eben nicht verfügbaren Raum verstanden werden.

v. Welche Bedeutung hat Leerstand auf der Stadtteilebene?

In allen Interviews wird Leerstand (bezogen meist auf die Erdgeschoßzonen) eine wichtige Rolle für den Gesamtcharakter eines Viertels zugeschrieben. Die Erdgeschoßzonen prägen, dass was wir als öffentlichen Raum wahrnehmen zu einem großen Teil mit und fungieren als „Visitenkarten“ (Smetana) eines Bezirks, an dem sich der sozio-ökonomische Stand eines Viertels ablesen lässt. Leerstand wird dabei in allen Interviews als negativ für dieses Image eines Viertels beschrieben – Assoziationen sind wirtschaftlicher Niedergang, geringe Kaufkraft, einkommensschwache Haushalte usw. Umgekehrt kann die Belegung des Leerstands daher auch gegen die sozio-ökonomische Abwertung eines Gebiets wirken. Das bedeutet einerseits, z.B. für die WKO-Stelle leere lokale.at, dass die Nutzung von Leerstand zu einer Verbesserung der Standortqualitäten eines Gebiets führen kann – ist die Erdgeschoßzone belebt, so kann man auch höhere Mieteinnahmen in den oberen Geschoßen erzielen und ein Effekt lässt sich auch auf das gesamte Gebiet ablesen. Von den Gebietsbetreuungen wird als positiver Aspekt belebter Erdgeschoßzonen stärker auf die soziale und interaktive Funktion dieser Zonen verwiesen: genutzte Geschäftslokale verbreiten eine positive Stimmung von „es ist was los“ in einem Viertel, das Sicherheitsgefühl steigt durch einen lebendigen öffentlichen Raum, der von den Bewohner_innen daher lieber genutzt wird.

Es wird jedoch auch auf Gefahren dieser Dynamik eingegangen, die zum Teil in der Belegung und Aufwertung von Stadtquartieren gesehen werden: Wenn die Belegung zu steigenden Mieten führt, bedeutet dies auch, dass einkommensschwache Haushalte unter Druck geraten und aus den Quartieren verdrängt werden können. Die gezielte Nutzung von leerstehenden Lokalen in einem bestimmten Viertel oder Straßenzug kann einen als Gentrifizierung bezeichneten Aufwertungsprozess in Gang setzen. In den Interviews erscheint die politische Prioritätensetzung darüber zu entscheiden, ob positive oder negative Aspekte dieses Prozesses stärker hervorgehoben werden. Während leere lokale.at und auch die Gebietsbetreuungen die positiven Aspekte der Quartiersaufwertung besonders hervorheben (z.B. wirtschaftlicher Aufschwung, Belegung, Sicherheit), sieht Agnes Peschta von der IG Kultur auch Gefahren vor allem in der gezielten Ansiedlung von Nutzer_innen in bestimmten Quartieren. Eine besondere Situation ergibt sich für Vertreter_innen der Kunst und Kulturarbeit, denen die Instrumentalisierung in Aufwertungsprozessen droht – die Belegung eines Quartiers trägt zur Bekanntmachung eines bestimmten Images bei, das für die Inwertsetzung eines Viertels genutzt werden kann – der Druck auf den Wohnungs- und Geschäftsflächenmarkt steigt und die Pioniere dieses Prozesses sind oft so auch dessen erste Opfer.

Leerstand und dessen Nutzung wird also durchgehend in den Interviews als bedeutendes Instrument in der Stadtentwicklung bezeichnet – die Ziele, die damit erreicht werden sollen treten als politische Werthaltungen zu Tage, die unterschiedliche Interessen im Auge haben können.

Dieser oben angeführte Diskurs findet in Wien für diverse Stadträume unterschiedlich stark und mit unterschiedlicher Akzentuierung statt. Im Mittelpunkt einer breiteren öffentlichen Diskussion und somit Wahrnehmung – vor dem Hintergrund stadträumlicher Zusammenhänge – stehen derzeit die Viertel rund um den Yppenplatz (16. Bezirk), Karmelitermarkt (2. Bezirk), Schwendermarkt (15. Bezirk) sowie das Stuwerviertel (2. Bezirk), vor allem wenn es um sozialräumliche Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse geht. Demgegenüber können ebenso vereinzelte strukturschwache Straßenzüge/ Geschäftsstraßen, wie die Lerchenfelder Straße, Hernalser Hauptstraße sowie Walleinsteinstraße, eruiert werden, in denen neue Impulse der Erdgeschossbelegung im Zuge der Aktion „Lebendige Geschäftsstraßen“ gesetzt werden.

4.2. AKTEUR_INNEN DIMENSION

Ziel dieser Dimension ist es, jenes Akteur_innenspektrum zu umreißen, welches maßgeblich im Bereich der Leerstandsnutzung aktiv ist oder aus verschiedenen Gründen inaktiv bleibt. In erster Linie sollen mögliche Motive und Hintergründe der Nutzung und Nichtnutzung sowie Ziele, Interessen und Zuständigkeiten im Sinne eines Handlungsspielraumes dargestellt werden.

Folgende Fragen stehen dabei Mittelpunkt:

- i.** Welche Akteur_innen, Institutionen und Initiativen im Bereich Leerstandnutzung sind aktiv und vor welchem Hintergrund?
- ii.** Welche Gruppen und Akteur_innen werden ausgegrenzt?
- iii.** Welche Handlungsspielräume haben die einzelnen Akteur_innen, Institutionen und Initiativen?
- iv.** Wo eröffnen sich Handlungsspielräume der Kooperation und Zusammenarbeit?

i. Welche Akteur_innen, Institutionen und Initiativen im Bereich Leerstandsnutzung sind aktiv und vor welchem Hintergrund?

In den Expert_inneninterviews wurde eine Vielzahl von Akteur_innen identifiziert und deren Interessen beschrieben. Um eine Strukturierung zu erleichtern, werden die Akteur_innen in eine Bedarfsgruppe und in die Gruppe der Eigentümer_innen eingeteilt. Die Eigentümer_innen von Leerstand sind in einer Machtposition, welche ihnen erlaubt zu entscheiden ob überhaupt und welche Akteur_innen Zugriff zum jeweiligen Leerstand erhalten. Die Bedarfsgruppe umfasst sowohl die tatsächlichen, als auch die potentiellen Nutzer_innen von Leerstand. Der Ausgleich zwischen Eigentümer_innen und Bedarfsgruppe findet auf Basis der rechtlichen Rahmenbedingungen statt. Diese rechtlichen Rahmenbedingungen werden von der öffentlichen Hand geprägt. Je nach Kompetenz werden diese Rahmenbedingungen vom Bund, von der Stadt Wien und von den Bezirken geschaffen. Um die Transaktionen zwischen Eigentümer_innen und Bedarfsgruppe zu erleichtern, existieren zusätzlich verschiedene Vermittler_innen. Diese Vermittler_innen sind nicht immer neutral, sondern können ihre eigenen Interessen vertreten.

Abbildung 3 zeigt eine graphische Übersicht nach dem gewählten Schema.

Abb. 3: Überblick über das Akteur_innenspektrum im Themenfeld Leerstand und dessen Nutzung (eigene Darstellung)

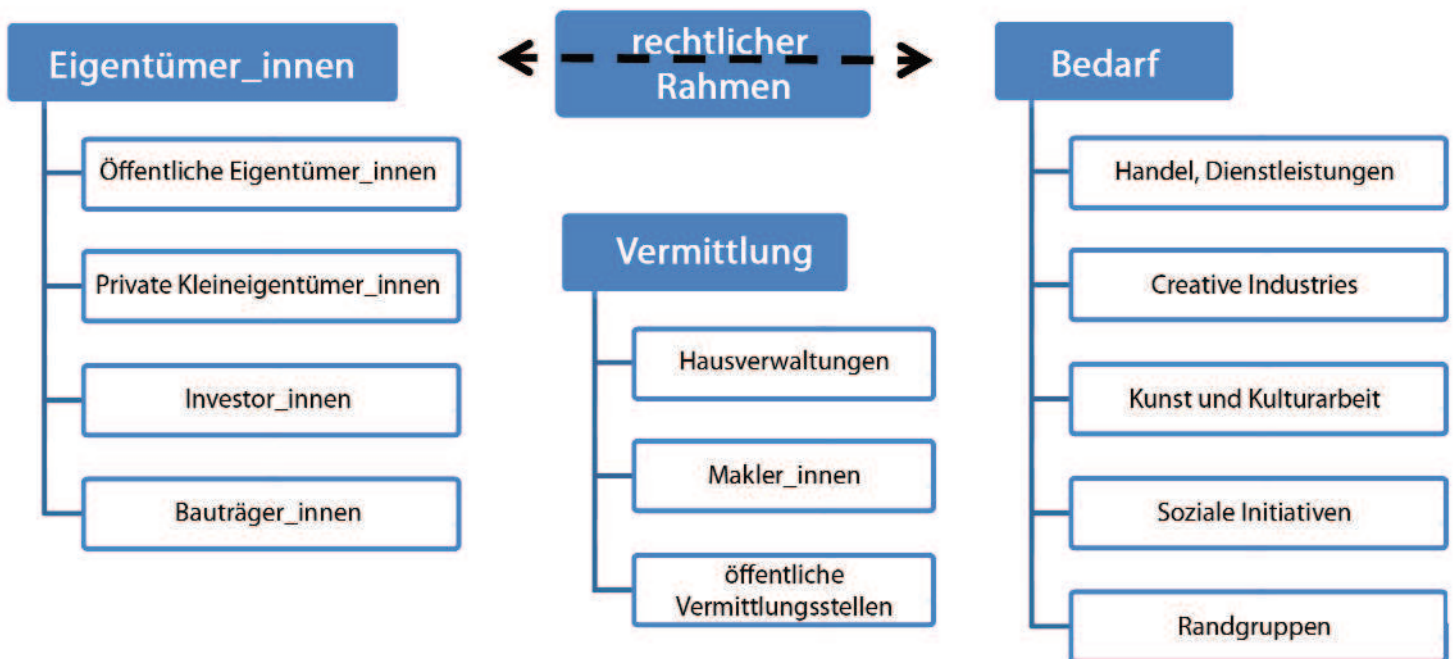
Eigentümer_innen

In dieser Gruppe kann man zwischen unterschiedliche Eigentümer_innen unterscheiden. Manche Räume stehen im öffentlichem Eigentum: In den Interviews wurden insbesondere Wiener Wohnen und die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) genannt, über welche der Zugriff auf Leerstand erfolgen kann. Viele Leerstände befinden sich jedoch in Privateigentum. In den Interviews wurde hier unterschieden zwischen verschiedenen „Typen“ von Eigentümer_innen. Einerseits private Kleineigentümer_innen, welche oft nur einzelne Wohnungen oder Häuser besitzen und deren primäres Interesse im Vermieten dieser Objekte liegt. Besonders hervorgehoben wurden auch Investor_innen, welche Objekte erwerben um diese zu sanieren, aufzuwerten und danach gewinnbringend zu veräußern. Schließlich wurden auch oft Bauträger_innen genannt. Diese prägen die zukünftige Bebauungsstruktur und schaffen damit auch die Rahmenbedingungen dafür, wie die Leerstandssituation sich künftig entwickeln wird.

Vermittler_innen

Wie bereits zuvor erwähnt sind verschiedene Vermittler_innen aktiv um den Ausgleich zwischen Eigentümer_innen und Bedarf herzustellen. Oft übernehmen Hausverwaltungen die operativen Aufgaben der Eigentümer_innen bzw. repräsentieren deren Interessen. Manche Eigentümer_innen und Hausverwaltungen engagieren Makler_innen um leerstehende Wohnungen und Geschäftslokale zu vermitteln.

Weiters gibt es verschiedene zusätzliche Vermittlungsstellen.



Die Wirtschaftskammer Wien betreibt seit 1999 das Servicecenter Geschäftslokale um die Vermittlung von Geschäftslokale zu vereinfachen. In enger Kooperation mit den Hausverwaltungen und Makler_innen wurde die Online-Plattform www.leerelokale.at geschaffen, in welcher verfügbare Leerstände eingetragen werden können. Das Servicecenter Geschäftslokale erfasst Daten über leerstehende Geschäftslokale, arbeitet diese auf und macht sie den potentiellen Interessent_innen zugänglich. Darüber hinaus werden Standortanalysen angeboten, um die Kund_innen bei der Wahl des richtigen Standortes zu unterstützen. Dabei werden vor allem langfristige Vermietungen und Nutzungszuführungen angestrebt.

Von Seiten der Stadt Wien gibt es verschiedene Stellen, welche in der Vermittlung von Leerstand aktiv sind. Zwar gibt es keine zentrale Stelle, welche für den Umgang mit Leerständen verantwortlich wäre, doch je nach Themengebiet sind einzelne Institutionen im Bereich der Leerstandsnutzung aktiv. Jutta Kleedorfer arbeitet für die MA 18 als Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzungen. Oft ist sie die erste Ansprechpartnerin für Zwischennutzungsangelegenheiten bzw. wird oft an sie verwiesen.

Den Gebietsbetreuungen kommt im Bereich der Leerstandsnutzung eine bedeutende Rolle zu. Durch ihre Arbeit in Stadtteilen, sind sie gut vernetzt und werden daher von Nachfrager_innen oft direkt angesprochen. Je nachdem, aus welchem Umfeld die Nachfrager_innen von Leerstand kommen, werden diese auch von anderen Stellen der Stadt Wien unterstützt, wie beispielsweise durch die Wirtschaftsagentur Wien, Wirtschaftskammer Wien und dem Wiener Einkaufsstraßenmanagement und Departure (Kreativagentur der Stadt Wien). Dabei tritt die GB auch als Vermittler_in zwischen potenziellen Nutzer_innen und weiteren Stellen der Stadt Wien auf und weist Interessierte weiter. Doch in Summe wird deutlich, dass die (städtischen) Zuständigkeiten – vor allem für leerstandsinteressierte Gruppen – intransparent sind. So macht auch die MA 7 deutlich, dass sich Künstler_innen welche interessante Räumlichkeiten gefunden haben und diese nutzen wollen oft an sie wenden, obwohl diese Magistratsabteilung gar nicht dafür zuständig sei. Diese Interessent_innen würden dann wiederum auch an weitere Stellen weitergeleitet werden, wie bspw. an Jutta Kleedorfer und der Initiative einfach-mehrfach.

Es kann auch beobachtet werden, dass die IG Kultur seit der Beschäftigung mit der ‚Studie Perspektive Leerstand‘ und der damit verbundenen Öffentlichkeitsarbeit vermehrt Anfragen von potenziell Raumsuchenden und Rauminteressierten erhält. Es liegt daher der Verdacht nahe, dass es noch viele andere informelle Vermittler_innen von Leerstand gibt, welche im begrenzten Rahmen der Interviews nicht identifiziert werden konnten. Gleichzeitig macht dies

deutlich, dass auf Seiten der interessierten Nutzer_innen keine Klarheit darüber herrscht, wer die entsprechenden Ansprechpartner_innen der Stadt Wien wären.

Bedarfsgruppen

Die Nachfrager_innen von Leerstand sind sehr divers, doch eine Tendenz ist in den vergangenen Jahren ablesbar: eine Zunahme von EPU's sowie Mikrounternehmen, die ihre Arbeitsbereiche in die Erdgeschoßzone verlegen bzw. generell ein Potenzial für Nutzungen leerstehender Gebäude darstellen. Dies wird sowohl von der Wirtschaftskammer als auch von den GB's bestätigt. Die gewerbliche Nutzung als Geschäft, oder aber auch Büronutzungen, sowie anderen Dienstleistungen durch KMU wird als eine Perspektive für Leerstände gesehen. Insbesondere die Vertreter_innen der creative industries und Künstler_innen treten oft an die Gebietsbetreuungen heran, da sie auf der Suche nach Räumlichkeiten sind.

Ebenso sind soziale Einrichtungen oft auf der Suche nach Räumlichkeiten. Eine Vielzahl von Vereinen sucht nach Räumlichkeiten für ihre jeweiligen Tätigkeiten. In den Schwerpunktgebieten der Gebietsbetreuungen werden in den letzten Jahren Erdgeschoßlokale verstärkt für Kindergärten genutzt. Andererseits sind Organisationen wie Ute Bock oder die Caritas permanent auf der Suche nach leerstehenden Wohnungen, welche auch auf begrenzte Zeit genutzt werden können um Flüchtlinge zu beherbergen. Doch in Summe werden vor allem langfristige Nutzungen anvisiert.

In den Interviews wird der ‚Freiraumgedanke‘ von Leerstand im Sinne eines gedanklichen Freiraums ebenso angesprochen. Bedarfsgruppen die in diesem Kontext ins Blickfeld von Leerstandsaneignungen rücken, sind vor allem weniger sozial akzeptierte Gruppen wie Obdachlose. Alexander Hagner von gaupenraub tritt bspw. dafür ein, dass in der Stadt eine gewisse Anzahl von nicht-nutzungsgebundenen Räumen erhalten bleibt, um (marginalisierte) Nutzungen zu ermöglichen. In diesem Kontext können ebenso migrantische Gruppen diskutiert werden, auch wenn man mit diesen Gruppen im Rahmen von Gebietsbetreuungen die Erfahrung gemacht hat, dass sie auf Leerstände sehr schnell reagieren und sich diese für Nutzungen aneignen. Dennoch ist über diese Aneignungsprozesse und diese Gruppe als Leerstandsakteur_in wenig bekannt.

ii. Welche Handlungsspielräume haben die einzelnen Akteur_innen, Institutionen und Initiativen?

Eigentümer_innen:

Es gibt sehr geteilte Ansichten bezüglich der Rolle von Eigentümer_innen: Seitens der Wirtschaftskammer/leerelokale.at werden Eigentümer_innen vor allem als sehr aktiv wahrgenommen, da sie ein starkes Interesse daran hätten, dass ihre Objekte genutzt werden. Auch ist dem ‚Kund_innenkreis‘ der Wirtschaftskammer die Bedeutung von Erdgeschosszonen im Sinne eines belebten Charakters durchaus bewusst. So werden die Überführung von Leerstand in Nutzungszusammenhänge vor allem mit einer Immobilienaufwertung verbunden. Demgegenüber stehen die Erfahrungen, die im Rahmen der Tätigkeit von Gebietsbetreuungen gemacht werden, wo Eigentümer_innen als durchaus mächtige, aber eher schwierige Gruppe angesehen werden, wo in Teilen stadträumliches und gesellschaftspolitisches Bewusstsein fehlt, sie die alleinige Entscheidungsgewalt besitzen an wen sie vermieten. Kritisiert wird vor allem seitens der GB, dass Eigentümer_innen so gut wie keine Kosten tragen müssen wenn ihre Lokale leer stehen, da Betriebskosten von Leerstand sogar steuerlich absetzbar sind. Mehr noch: leerstehender Erdgeschossraum wird zur Spekulationsware, wenn in Rahmen von Aufwertungsprozessen Leerstand bewusst in Kauf genommen wird und sich im Zuge des Prozesses erhöhte Einnahmen lukrieren lassen würden. Nach Einschätzungen seitens der GB sind es vor allem die Mietpreise ein starker Grund für Leerstand, da diese sich an manchen Standorten nicht erwirtschaften lassen. Auf eine besondere Problematik weist Frau Mann hin: Manche Geschäftslokale wären zu einem sehr niedrigen Zins langfristig verpachtet und würden nun nicht mehr genutzt werden. Um diese Pacht zu übernehmen, müsste jedoch eine sehr hohe Ablöse gezahlt werden.

Sowohl von Seiten des Servicecenters Geschäftslokale als auch von Seiten der GB ist man sich einig, dass es (zu) viele Sekundärnutzungen wie Lagerräume und Müllräume in der Erdgeschoßzone gibt. Diese erwecken optisch oft den Eindruck von Leerständen, weisen aber tatsächlich einen aufrechten Mietvertrag auf. Laut Einschätzung der Expert_innen bringen diese Nutzungen für Eigentümer_innen zwar wenig Ertrag, aber sie sind dennoch angenehm, da sie zumindest sicher vermietet sind, ohne dass es Probleme gibt und etwas in das Objekt investiert werden muss. Es ist jedoch fraglich, ob manche der Eigentümer_innen diese Objekte nicht gerne einer höherwertigen, attraktiveren Nutzung zugänglich machen würden, dies jedoch auf Grund von langfristigen Mietverträgen schlicht nicht möglich ist. Laut Einschätzung von Guido Miklautsch ist ein weiterer Grund dafür, dass manche Objekte nicht auf den Markt kommen, dass es in Wien besonders viele Erbstreitigkeiten gibt und die Objekte daher nicht verfügbar sind.

Eine Möglichkeit der Leerstandsnutzung wären temporäre Nutzungen. Die Gebietsbetreuungen bekommen oft Anfragen, ob gewisse Räume insbesondere für kulturelle Nutzungen temporär verfügbar wären. Im Rahmen von Kunstprojekten verhandeln Gebietsbetreuungen oft Prekarien mit Eigentümer_innen aus, damit Leerstände temporär bespielt werden können. Jedoch wurde im Rahmen der Tätigkeiten der gebietsbetreuung die Erfahrung gemacht, dass viele Eigentümer_innen auch an einer temporären Nutzung kein Interesse haben, da der Aufwand für sie größer ist, als das geringe Nutzungsentgelt. Nach Einschätzungen der Expert_innen der GB sind es besonders oft die Hausverwaltungen, welche nicht bereit sind flexibel auf Leerstand zu reagieren und Zwischennutzungen zu ermöglichen. Doch Kurt Smetana ist auch optimistisch, dass eine neue Generation von Eigentümer_innen heranwächst, welche temporären Nutzungen positiver gegenübersteht.

Wie zuvor erläutert wurde, gibt es jedoch viele unterschiedliche Arten von Eigentümer_innen und es ist daher notwendig zu differenzieren. Die öffentliche Hand als Eigentümer kann ein guter Partner sein, so sei etwa die BIG oft bereit Leerstände zur Verfügung stellt.

Die Erfahrungen der Expert_innen mit Kleineigentümer_innen zeigen deutlich, dass gerade diese Akteur_innen kein großes Interesse an spekulativem Leerstand besitzen, sondern ihren Leerstand in eine adäquate Nutzung überführen wollen. Einzig in manchen Gegenden, in welchen ein Aufwertungsprozess im Gange sind, bzw. zu erwartet werden, kommt dies vor.

Laut Aussage der GB 16 sind gerade Investor_innen, welche ganze Gebäude sanieren oft aufgeschlossen temporäre Nutzungen gegenüber. Eine mögliche Erklärung ist, dass Investor_innen den Zeitraum bis zum Start der Sanierung gut einschätzen können und somit ein klares Übereinkommen möglich ist. Gleichzeitig sind ohnehin keine langfristigen Mieter_innen erwünscht. Zusätzlich kann die Zwischennutzung den Standort vor der Sanierung aufwerten bzw. bekannter machen.

Eine besondere Rolle kommt den Bauträger_innen zu. Die Erfahrungen der Gebietsbetreuungen zeigt, dass in Neubaugebieten und innerstädtischen Verdichtungsgebieten oft wenige Erdgeschoßlokale eingeplant werden, da die Bauträger_innen Angst vor Leerstand haben. Dies kann insgesamt mit der Wohnbauförderung im Zusammenhang diskutiert werden, die die Bauträger_innen dazu drängt möglichst viel Wohnraum zu schaffen und keine Anreize für Mischnutzungen beinhaltet. Gleichzeitig zeigt ihre Erfahrung, dass manche Nutzer_innen in Neubaugebieten keine Räume finden, da die Bauträger_innen lieber an Ketten vermieten, da sie den Eindruck haben, dass diese eher langfristige Mieter_innen sind.

Vermittler_innen

Die Vermittler_innen haben je nach ihrer Position unterschiedliche Interessen. Bereits zuvor wurde erwähnt, dass man gerade im Rahmen der Gebietsbetreuungstätigkeiten Erfahrung gemacht hat, dass Hausverwaltungen oft unflexibel reagieren und lieber Leerstände perpetuieren, als neue temporäre Nutzungen zuzulassen. Das Servicecenter Geschäftslokale hingegen kooperiert sehr eng mit Hausverwaltungen und Makler_innen. Diese haben die Möglichkeit leere Geschäftslokale direkt in die Online-Plattform einzutragen. Es besteht eine enge Kooperation zwischen der WKO und den Makler_innen und Hausverwaltungen, welche über Jahre erarbeitet wurde. Von Seiten der leere lokal.at Stelle wird angegeben, dass weder Hausverwaltungen noch Makler_innen ein großes Interesse an temporären Nutzungen hätten, da die Nachhaltigkeit für sie nicht gegeben sei.

Von Seiten der Stadt Wien vermittelt insbesondere Jutta Kleedorfer Mehrfach- und Zwischennutzungen. Doch aus der Erfahrung von Agnes Peschta kann auch sie nur eine sehr begrenzte Anzahl von Räumen organisieren. Auf Grund der großen Nachfrage an temporären Nutzungen, ist es auch verständlich, dass nicht jede_r Interessent_in einen Raum bekommen kann. Die Gebietsbetreuungen sind ebenso aktiv und versuchen in ihren jeweiligen Betreuungsgebieten Leerstand zu erfassen und verfügbar zu machen. Darüber hinaus erhalten sie, wie oben beschrieben, Anfragen von unterschiedlichen Bedarfsgruppen und vermitteln diesen Bedarf zu den entsprechenden Eigentümer_innen. Doch wird seitens der GB eingeräumt, oft in der Vermittlung zu scheitern.

Hinzu kommt, dass die Gebietsbetreuungen zwar ein Interesse an Leerstandsnutzungen haben und sich in Ihrer Arbeit in den Stadtteilen mit der Thematik aktiv befassen, aber gleichzeitig keine direkte Vermittlung von Leerständen vornehmen dürfen. Die Tätigkeiten der Gebietsbetreuungen sind daher oft informell und auf einzelne Projekte bezogen. Es bestehen zwar Kooperationen mit dem Servicecenter Geschäftslokale, doch diese beschränken sich meist auf gewisse Aktionen in Geschäftsstraßen. Andrea Mann hat den Eindruck, dass die Wirtschaftskammer leer stehende Geschäftslokale als ihren Pfrund sieht und nicht möchte, dass andere Akteur_innen in diesem Feld aktiv werden. Die Kompetenzen seien klar abgesteckt und Kooperationen nur selten erwünscht, was problematisch ist, da die WKO hauptsächlich die Interessen der Geschäftsleute vertritt. Auch Kurt Smetana weist darauf hin, dass durch die enge Kooperation der WKO mit den Makler_innen der niederschwellige Zugang zu Geschäftslokalen oft nicht gegeben ist.

Diese Einschätzung der Situation wird im Gespräch mit Guido Miklautsch mehr oder minder bestätigt. Er gibt zwar

an, mit den Gebietsbetreuungen zusammenzuarbeiten, diese Kooperationen beschränken sich jedoch meist auf konkrete Projekte in Einkaufsstraßen und die Gestaltung des öffentlichen Raumes. Bezüglich des Themas der Leerstandsvermittlung selbst, ist aus der Sicht von Guido Miklautsch jedoch bereits ein Optimum erreicht und auch keine weitere Kooperation notwendig. Zusätzliche Einrichtungen der Stadt Wien würden hier lediglich zu Doppelgleisigkeiten führen, da das Thema von der WKO ja ohnehin abgedeckt wäre.

Bedarfsgruppen

Der Handlungsspielraum der Bedarfsgruppen ist prinzipiell stark eingegrenzt. Während die Eigentümer_innen über die Leerstände verfügen und dementsprechend große Macht haben und auch die Vermittler_innen über ihre – wenngleich oft informellen – Kontakte Zugriff auf Leerstand haben, stehen die Nachfrager_innen untereinander in Konkurrenz um die verfügbaren Räume. Unter den marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist daher meist die Zahlungsbereitschaft bzw. die verfügbaren finanziellen Mittel entscheidend, ob Räume angeeignet werden können oder nicht. Mehrere Interviews bestätigt, dass die Leistbarkeit ein großes Thema in Bezug auf Leerstandsnutzung ist. Problematisch ist auch, dass insbesondere in Eigentümehäusern, welche nach dem zweiten Weltkrieg errichtet wurden, die Erdgeschosslokale einen sehr hohen Anteil der Betriebskosten tragen müssen. Dies würde viele Geschäftslokale unleistbar für potentielle Interessent_innen machen.

Abgesehen von der Frage der Leistbarkeit, welche allen Nachfrager_innen gemein ist, haben die verschiedenen Gruppen jedoch unterschiedliche Nutzungsinteressen. Wie bereits erwähnt, entdecken Kleinbetriebe die Erdgeschosszone verstärkt als Arbeitsraum und sind so eine Gruppe an Nachfrager_innen mit großem Potential für die Zukunft. Da diese ihre Räume gewerblich nutzen möchten, ist anzunehmen, dass diese Nachfragen sich primär auf dauerhafte Nutzungen im Rahmen von „normalen“ Mietverträgen beschränken.

Künstler_innen welche Räume für Ateliers, sowie Probe- und Veranstaltungsräume suchen sind eher bereit auch temporäre Nutzungsverhältnisse einzugehen. Agnes Peschta bestätigt in ihrem Interview, dass je nach Nutzungsinteresse dieses Temporalität auch explizit gewünscht ist. Andererseits gebe es aber auch in der Kulturarbeit Bestrebungen Räume dauerhaft nutzen zu können. Insbesondere bei jenen Projekten bzw. Nutzungen wo viel in die Räume investiert werden muss, sind temporäre Nutzungen problematisch. Künstler_innen stellen aus der Erfahrung von Andrea Mann die größte Nachfrage nach Räumlichkeiten bei den Gebietsbetreuungen dar. Gemäß ihrer Einschätzung liegt dies daran, dass diese Gruppen oft gut vernetzt sind und wissen, dass die Gebietsbetreuungen bereits mehrfach

Prekariern organisieren konnten. Dies bedeute aber nicht, dass insgesamt die größte Nachfrage nach Leerstand aus dem kulturellen Bereich kommen würde.

Seitens der GB wird bestätigt, dass es auch für soziale Nutzungen einen großen Raumbedarf gibt. Diese Nutzungen scheitern jedoch oft an der Finanzierung. Auch wenn manche soziale Initiativen Räume auch temporär bespielen, ist davon auszugehen, dass dies hauptsächlich gemacht wird, um geringe Kosten zu haben. Tatsächlich werden jedoch soziale Nutzungen eher auf der Suche nach dauerhaften Lösungen sein.

Je nach der Bevölkerungsstruktur in den Stadtteilen sind auch Menschen mit Migrationshintergrund oft sehr aktiv im Bereich der Leerstandsnutzung. Aus den Interviews ergeben sich jedoch keine Rückschlüsse darauf, welche Aneignungsstrategien diese Gruppe verfolgt, bzw. worin deren Nutzungsinteresse begründet liegt. Insbesondere jene Leerstände, welche eher peripher gelegen sind (nicht nur Objekte, sondern auch Freiflächen) werden auch von Randgruppen wie Obdachlosen genutzt. Auch deren konkreten Interessen und Aneignungsstrategien konnten nicht eruiert werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass diese recht heterogen sein werden.

iii. Welche Gruppen und Akteur_innen finden keine Beachtung in der Debatte rund um Leerstand?

Auf Basis der Interviews ist es schwierig zu beurteilen, welche Akteur_innen ausgegrenzt werden. Auf die Frage welche Akteur_innen gefährdet sind, gibt es unterschiedliche Einschätzungen. Frau Mann ist der Meinung, dass insbesondere Unternehmer_innen und kleine Geschäfte bzw. auch ganze Stadtteile durch die aktuelle Leerstandssituation negativ beeinträchtigt sind. Erstere, da sie keine entsprechenden Räumlichkeiten finden und zweitere durch die mangelnde Vielfalt und das geringere Angebot welches Leerstand entstehen lässt.

Dennoch ist es generell schwierig zu bewerten, welche Nachfrager_innen von der Nutzung von Leerständen tatsächlich ausgegrenzt sind. Es ist nicht auszuschließen, dass es abgesehen von den zuvor erwähnten Nachfrager_innen auch noch andere Gruppen gibt, die zwar Interesse an Leerstand haben, aber nicht über die notwendigen Ressourcen verfügt um auf seine Interessen aufmerksam zu machen. Es hängt also einerseits von den ökonomische Ressourcen ab, ob Leerstand nutzbar gemacht werden kann, doch auch die Position in der Gesellschaft und das damit verbunden Ansehen spielt in die Möglichkeit der Leerstandsnutzungen hinein.

Agnes Peschta erwähnt in ihrem Interview Sprachbarrieren. So hätten manche Initiativen gute Ideen, würden jedoch daran scheitern diese in eine entsprechende schriftliche Form zu bringen, um Kontakt zu den betreffenden Ämtern

der Stadt Wien herzustellen. Diese sprachliche Barriere bezieht sich nicht unbedingt auf Menschen deren Muttersprache nicht Deutsch ist. Auch bei deutschsprachigen Menschen kann es vorkommen, dass sie je nach ihrer Sozialisierung nicht über jene Art von „Amtsdeutsch“ verfügen, welches für die Kooperation mit Eigentümer_innen und Behörden notwendig ist.

Insbesondere auf Geschäftsstraßen mit steigendem Leerstand haben in den letzten Jahren Billigläden und Wettlokale Leerstände neu bespielt. Von offizieller Seite zeigt sich in den Interviews eine negative Wahrnehmung dieser Nutzungen und der Wunsch diese wieder aus den betroffenen Straßen loszubekommen. Aus Interviewaussagen wird klar, dass die Betreiber_innen dieser Läden durch künftige Veränderungen im Umgang mit Leerstand bzw. anderen Regeln der Erdgeschoßnutzung gefährdet sein könnten. Es stellt sich also die Frage wie diesen Unternehmer_innen in Veränderungsprozesse miteingebunden werden könnten.

Agnes Peschta und Andrea Mann sehen nicht nur Potential im Bereich der kulturellen und wirtschaftlichen, sondern auch in sozioökonomischen und soziokulturellen Initiativen. Diese benötigen Räumlichkeiten und würden auch für eine starke Belebung sorgen. Doch sind insbesondere jene Gruppen oft beschränkt in ihren finanziellen Kapazitäten. Agnes Peschta sieht hier insbesondere die Politik gefordert entsprechende Unterstützungen zu ermöglichen.

iv. Wo eröffnen sich Handlungsspielräume der Kooperation und Zusammenarbeit?

Information

Durch das Servicecenter Geschäftslokale sind bereits viele Daten zu Leerständen online zugänglich. Nach Registrierung kann man auf Kosten, Größe, sowie eine Beschreibung der verfügbaren Objekte welche oft auch mit Bildern versehen ist, zugreifen. Selbst auf einer Karte lassen sich die Leerstände gemeinsam mit der umgebenden Infrastruktur verorten. Trotz des beeindruckenden Umfangs der online-Plattform bleibt jedoch der Mangel, dass das zur Verfügung stellen dieser Daten auf reiner Freiwilligkeit basiert. Es sind also klarerweise keine Informationen über Leerstände vorhanden, deren Eigentümer kein Interesse an einer Nutzung haben. Daher wird vor allem seitens der Gebietsbetreuungen ein, wenn möglich zentraler, aber in jedem Fall interaktiver Kataster gewünscht, in welchem Leerstände aufgenommen werden, auch wenn die Umsetzung als schwierig angesehen wird.

Neue Stelle

Gerade aus den Aktivitäten der Gebietsbetreuungen heraus wird der Wunsch nach einer neuen Stelle der Stadt Wien geäußert, welche Informationen bündelt und Förderungen und Aktivitäten gestaltet. Diese neue Stelle soll als

Schnittstelle, Kontakt und Drehscheibe tätig sein und vor allem geschäftsgruppenübergreifend organisiert sein. Vorstellbar wäre, dass diese Stelle selbst Geschäfte anmietet, renoviert und weitervermietet. Eine verstärkte Aktivität der Stadt würde auch das Interesse der Eigentümer_innen an Leerstandsnutzungen fördern. Diese neue Stelle könnte zwar bei einer bestehenden Institution der Stadt Wien angesiedelt werden und in Kooperation mit bestehenden Institutionen an dem Thema arbeiten. Wichtig wäre aber weiterhin, dass diese Stelle mit entsprechenden finanziellen Mitteln ausgestattet ist. Darüber hinaus wird gefordert, dass diese neue Stelle einerseits strategisch tätig sein und andererseits auch einfach als direkte Ansprechstelle zur Verfügung stehen sollte.

Vereine

Bei temporären Nutzungen ist eine Vertrauensbasis zwischen dem Eigentümer_innen und den Nutzer_innen sehr wichtig. Meist kommen solche temporären Nutzungen nur zu Stande wenn vertrauenswürdige Institutionen wie die Gebietsbetreuungen oder Veranstaltungen, welche sich über die Jahre ein gewisses Standing erarbeitet haben als Akteur_innen auftreten. Agnes Peschta erwähnt das Beispiel von „Das weisse Haus“, ein Kulturverein welcher durch eine gute Kooperation oft interessante Leerstände bespielen kann. Ähnlich hierzu wäre es denkbar, dass Vereine, welche anfangs noch von der Stadt unterstützt werden, Rahmenverträge mit den Eigentümer_innen von großräumigen Leerständen abschließen und an Nutzer_innen weiter vermitteln. Solch ein Verein könnte eine Vertrauensbasis aufbauen und gleichzeitig die Eigentümer_innen entlasten. Es wäre auch denkbar, dass die zu schaffende Stelle der Stadt Wien solch eine Aufgabe übernimmt.

4.3. REGULATIVE DIMENSION

Bei der Betrachtung dieser Dimension liegt der Fokus auf den regulierenden Handlungsspielräumen, die unterschiedliche Akteur_innen haben sowie den Steuerungsoptionen, die sich im Zuge der Förderpolitik ergeben. In diesem Zusammenhang findet eine Auseinandersetzung mit den gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Zielsetzungen und den steuerrechtlichen Rahmenbedingungen statt.

Folgende Fragen stehen dabei im Mittelpunkt:

- i.** Gibt es eine Förderpolitik für die Nutzung von Leerstand in Wien?
- ii.** Wie lauten die gesetzlichen und steuerrechtlichen Bestimmungen im Umgang mit Leerstand?
- iii.** Welche Strategien im Umgang mit Leerstand werden von der Stadt Wien verfolgt?

i. Gibt es eine Förderpolitik für die Nutzung von Leerstand in Wien?

In Wien gibt es keine einheitliche speziell auf Raumnutzung ausgerichtete Förderpolitik. Wenn man nach den Bedarfsgruppen soziale Initiativen, Kunst und Kulturarbeit und wirtschaftliche Unternehmen differenziert, ergibt sich ein uneinheitliches Bild.

In den beiden Bereichen soziale Initiativen sowie Kunst und Kulturarbeit gibt es keine Förderschiene für Raumnutzungen, sondern nur die Möglichkeit der projektbezogenen Förderung mittels derer teilweise auch Renovierungsarbeiten und Mieten mitfinanziert werden können. Erteilt werden diese Förderungen allerdings auf Basis des beantragten Projekts und nicht zur (Wieder)Inbetriebnahme eines Leerstands. Dieser Umstand wird von Seiten der städtischen und freien Kulturvertretung in den Interviews stark kritisiert, da es gerade diese Initiativen seien, die immer wieder Leerstände (auch im größeren Ausmaß) entdecken und gewillt wären zu deren Renovierung beizutragen und so verlassene Orte der Öffentlichkeit wieder zugänglich zu machen, jedoch in den meisten Fällen an der fehlenden Finanzierung scheiterten.

Für wirtschaftliche Betriebe gibt es die Möglichkeit durch die Förderschiene Nahversorgungsaktion der Stadt Wien einen Reaktivierungsbonus von max. 5.000€ für leerstehende Geschäftslokale zu erhalten. Jedoch ist dieses Förderinstrument – das von Seiten der WKO sehr positiv für die Belebung der Erdgeschosszonen erwähnt wird – nur für einen bestimmtes gewerbliches Segment zugänglich, nämlich für „eine primär an Konsument_innen gerichtete

unternehmerische Tätigkeit mit überwiegendem Nahversorgungscharakter“ (Nahversorgungsaktion Richtlinie 2009). Im Rahmen dieser Förderung werden etwa Investitionen für Bau- und Einrichtungsarbeiten, neue Geräte sowie Verbesserungen der sanitären Bedingungen finanziell unterstützt. Die Fokussierung auf Gewerbe mit Nahversorgungscharakter erscheint für das breite Feld an potentiellen Nutzer_innen nicht ausreichend.

Gefordert wird in den Interviews – gerade von den Akteur_innen in den Gebietsbetreuungen sowie den sozialen und kulturellen Institutionen – eine Ausweitung dieses Reaktivierungsbonus für kulturelle und soziale Nutzungen und ein einheitlicher, zentral verwaltete Verteilung der Gelder durch die Stadt Wien.

ii. Wie lauten die gesetzlichen und steuerrechtlichen Bestimmungen im Umgang mit Leerstand?

Insgesamt sind sich die Interviewten einig, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen in vielerlei Hinsicht die Aneignung und Nutzung von Leerstand behindern. (Eine Ausnahme bildet hier die WKO-Stelle leerlokale.at, die ihre eigene vermittelnde Funktion als adäquat und ausreichend für die Leerstandsproblematik in Wien beurteilt.)

Auf Grundlage der Interviews erscheint es zwar fraglich, ob sich durch Leerstände tatsächlich profitable Situationen für Eigentümer_innen ergeben, allerdings wird angegeben, dass die derzeitigen steuerrechtlichen Bestimmungen dem (spekulativen) Leerstellenlassen eines Raumes nicht entgegenstehen, sondern Leerstände begünstigen.

Von Seiten der Gebietsbetreuungen und der Kulturvertretungen wird deutlich für ein Anreiz- und Bestrafungssystem für die Eigentümer_innen plädiert, das diese mit steuerrechtlichen Mitteln zur (Wieder)vermietung ihrer Immobilien motivieren soll. Kurt Smetana erwähnt allerdings, dass es bereits Versuche in diese Richtung gab, die an der praktischen Umsetzung (Verwaltungsaufwand für Kontrolle) scheiterten. Als Hauptpunkt für die Schwierigkeit in der Umsetzung eines Bonus-Malus-Systems werden jedoch in allen Interviews die starken Eigentumsrechte gesehen. Während von manchen Interviewten angezweifelt wird, dass man in diesem Bereich etwas erreichen könnte, fordern andere stärkere politische Eingriffsmöglichkeit in Privateigentum. Argumentiert wird in diesem Zusammenhang mit Fokus auf Leerstand in den Erdgeschosszonen, mit der enormen Bedeutung, die ihnen atmosphärisch für den Straßenraum zukommt. Durch die Lage im Graubereich zwischen privatem und öffentlichem Raum erscheint in den Interviews gesellschaftliches Interesse bedeutender als individuelle Eigentumsrechte. Es wird hier also nicht auf eine grundsätzliche Verteilungsgerechtigkeit zwischen Eigentümer_innen von Raum und Personen auf Raumsuche angesprochen, sondern

über die Bedeutung auf stadtatmosphärischer Ebene argumentiert.

iii. Welche unterschiedlichen Strategien im Umgang mit Leerstand werden verfolgt?

Alle Interviewten waren sich einig, dass es in Wien keine übergeordnete gesamtstädtische Strategie für den Umgang mit Leerstand gibt. Es gäbe zwar Strategien für einzelne im STEP festgelegte Viertel und Straßenzüge, die manchmal die Belebung von Leerstand miteinschließen (z.B. Lebendige Straßen), aber auf gesamtstädtischer Ebene fehle die Positionierung. Von Seiten der WKO wird allerdings angemerkt, dass die Stadt über den indirekten Weg durchaus für die Belebung von Leerstand Sorge, indem sie z.B. in den öffentlichen Raum und in die Infrastruktur investiere.

Wie allerdings in den vorangegangenen Ausführungen deutlich wird, stehen dieser fehlenden gesamtstädtischen Ausrichtung eine beachtliche Zahl an Einzelinitiativen, punktuell durch die Stadt geförderte Projekte vor allem im Bereich strukturschwacher Einkaufsstraßen sowie das aktive Bemühen in den Schwerpunktgebieten der Gebietsbetreuungen gegenüber. Der Austausch der Akteur_innen und Institutionen untereinander erfolgt jedoch in den meisten Fällen informell. Dieser informelle Austausch folgt vor allem der Förder- und Beauftragungslogik unterschiedlicher Magistratsdienststelle in deren Auftrag und somit deren ‚Abhängigkeit‘ manche Akteur_innen und Auftragnehmer_innen stehen. Der Austausch und die Zusammenarbeit werden nicht aktiv gefördert. So sind die Zuständigkeiten und Verankerung von diversen Leerstandsthemen im Magistrat in erster Linie sektoral und weniger geschäftsgruppenübergreifend organisiert. Soweit bisher bekannt beschäftigen sich die MA 7 – Kultur, MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie die MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstellen für Wohnhäuser aktiv mit dem Thema Leerstand (in unterschiedlichen Facetten) und erteilen diverse Aufträge im Fall der MA 18 und MA 25 oder Fördergelder wie im Fall der MA 7. In Summe geht es dabei um das Ziel, Lösungsstrategien im Umgang mit Leerstand zu eruiieren. Mehrfach wird in den Interviews das Fehlen einer zentralen, ressortübergreifenden Stelle für Leerstand und dessen Nutzung auf Magistratsebene verwiesen.

Ergänzt wird der durchaus aktive – wenngleich wenig transparente – Diskurs um Leerstand durch eine wissenschaftlich- und anwendungsorientierte Auseinandersetzungen zur Thematik, wie die Arbeiten rund um die Erdgeschosszone von Theresa Schütz und Rudolf Scheuven (TU Wien, Fachbereich Örtliche Raumplanung) oder Angelika Psenner (TU Wien, Städtebau) und nicht zuletzt diese Studie „Perspektive Leerstand“ belegen.

4.4. DISKURS DIMENSION

Um alle drei bisher genannten Dimensionen in ihrer Tragweite auch einordnen zu können, braucht es ein Verständnis des allgemeinen Diskurses – im Sinne der Bedeutung und des Stellenwertes – zum Thema Leerstand in einer historischen und gegenwärtigen Perspektive.

Folgende Fragen stehen dabei Mittelpunkt:

- i. Welchen Stellenwert hat Leerstand in einem stadtpolitischen Kontext?
- ii. Passt der Umgang mit Leerstand zu dem tatsächliche auftretenden Problem?
- iii. Wer profitiert von Leerstand? Wer ist gefährdet?

i. Welchen Stellenwert hat Leerstand in einem stadtpolitischen Kontext?

Leerstand wird in Wien zwar vermehrt diskutiert, sein Stellenwert in der Perspektive eines Möglichkeitsraumes wird allerdings weniger bis kaum angesprochen. In den Interviews kommen verschiedene Positionen zum Vorschein: So unterscheiden sich vor allem die Positionen von Wirtschaftskammer, Stadt Wien (bzw. mit der Stadt Wien verbundenen Akteur_innen) und die Position von Kunst, Kultur und im Sozialbereich tätigen Akteur_innen.

Sichtbar wird im vorhandenen Diskurs eine Verschiebung von Dringlichkeit und Vorstellungen darüber, wie mit Leerstand umgegangen werden soll. Je näher befragte Personen mit tatsächlichem Raumbedarf konfrontiert sind (Kunst, Kultur, soziale Initiativen und auch Gebietsbetreuungen) umso konkreter wird der Bedarf, aber auch Kritik an aktuellem Umgang oder Zugangshürden (wie überzogene Mieterwartungen und Vorurteile gegenüber möglichen Nutzer_innen sowie Desinteresse der Eigentümer_innen). Die genannten Punkte sind zwar auch auf „höher“ gelagerten Ebenen bewusst, die Dringlichkeit Räume zu öffnen, wird dabei aber von dem Wunsch überlagert, Steuerungswerkzeuge zu entwickeln und damit auch Kontrolle über Stadtentwicklung zu behalten. Von Seiten der Wirtschaftskammer wird hier auch darauf verwiesen, dass mit der von ihnen geschaffenen Plattform bereits ein genügend funktionales Werkzeug verfügbar ist. Weitere Schritte werden von dieser Seite aus als „ineffizient“ und unnötig bis doppelgleisig betrachtet.

Hervorgehoben im Diskurs über Leerstände wird dabei meist die Erdgeschosszone, besonders im Bezug auf Einkaufsstraßen. Abseits des Diskurses über Erdgeschosslokale wird kaum bis wenig über leerstehende Objekte diskutiert; über Leerstand in Büros, ganze Häuser oder Objekte wie ehemalige Industriestandorte, in Neubau oder Wohnungsleerstand findet kaum mediale oder politischen Diskurs statt. Eine Thematisierung findet hauptsächlich von Seiten Kunst, Kultur und Soziales statt. Erschwerend kommt hierbei noch der Fakt zu tragen, dass es keine gesicherten statistischen Zahlen zu den diversen Leerständen gibt und das auch bei Liegenschaften in städtischem Kontext keine Listen oder Datenbanken öffentlich zugänglich verfügbar sind. Augenscheinlich ist auch ein Mangel an übergreifenden Stellen sowie die fehlende Koordination zwischen Magistraten.

ii. Passt der Umgang mit Leerstand zu dem tatsächliche auftretenden Problem?

Der reale Umgang mit Leerstand passt nur in einen sehr geringen Umfang mit den tatsächlichen Bedarf und damit verbundenen Problemen zusammen. Einer sehr großen Nachfrageseite, können nur in einen sehr geringen Rahmen Angebote entgegengestellt werden. Viele der vorhandenen Objekte zeichnen sich, vor allem wenn es sich um Objekte in privater Hand handelt, durch überzogene Mieterwartungen aus. Diese schließen viele Initiativen mit sozialen, kulturellen oder künstlerischen Background aus. Nicht auf kommerziellen Erfolg ausgerichteten, sowie mit weniger budgetären Mitteln ausgestatteten Nutzer_innengruppen wird so ein Zugang verwehrt. Erschwerend hinzu kommen das Desinteresse sowie die Ablehnung vieler Besitzer_innen gegenüber „kreativen“ bis „migrantischen“ Nutzungen.

Die Interviews zeigen, dass vermittelnde Institutionen, die zu einem Abtragen von Vorurteilen beitragen können fehlen. Dort wo dennoch Vermittlungsarbeit passiert, wie zum Beispiel durch die Gebietsbetreuungen, fehlt es an geeigneten Befugnissen, Budget oder den Auftrag überhaupt in diesem Feld zu agieren. Durch den Mangel an Transparenz betreffend Immobilien im Besitz der Stadt oder stadtnahen Liegenschaftsverwaltungen kann ein Umgang mit städtischen Immobilien meist nur an einzelnen Beispielen aufgegriffen werden. Durch fehlende Einbindung von Nachbarschaft, oder Bevölkerung im Allgemeinen, passiert eine Thematisierung der Objekte erst zu einem Zeitpunkt an dem bereits top-down Gestaltungsprozesse festgesetzt wurden oder ein Verkauf bereits abgeschlossen wurde. Partizipative Prozesse mit direkter Bürger_innenbeteiligung werden auch beim Thema Leerstand gerne vermieden.

Eine weitere Problemstellung bieten die fehlenden Anregungs- aber auch Bestrafungsmöglichkeiten zur Öffnung von Leerständen. Gebündelte Fördermöglichkeiten für Leerstandsnutzungen, Umbauten oder Adaptionen für temporäre, mittel- oder langfristige Nutzungen von Räumen sind nicht vorhanden. Abseits der fehlenden Förderstrukturen für räumliche Adaptierungen fehlt es generell an einem Bewusstsein für die prekären Rahmenbedingungen für Kunst und Kulturarbeit. Der Status Quo ist weit davon entfernt einer fairen Bezahlung der für Grätzel und Umgebung oftmals wertvollen Tätigkeit zu entsprechen. Die meistens Arbeitsleistungen in diesem Bereich sind unbezahlt. Trotz dieser prekären Situation werden Künstler_innen und Kulturschaffende gerne als Standortfaktoren verstanden, mit denen es gilt Aufwertungsprozesse zu gestalten oder zu behübschen.

iii. Wer profitiert von Leerstand? Wer ist gefährdet?

Von Leerstand profitieren können zunächst Hauseigentümer_innen sowie Makler_innen. Trotz fehlender präziser Antworten zu dem Thema, wird an mehrere Stelle in den Interviews angesprochen, dass Immobilienfirmen Leerstand als Absatzposten gelten machen könnten. Makler_innen profitieren von Leerstand vor allem dadurch, dass eine Vermittlung fast ausschließlich durch ihre Hände passieren kann. Es ist davon auszugehen, dass Immobilienfirmen und -markt sowie Besitzer_innen von Faktoren wie einer überzogenen Miete profitieren können. Leerstand wird immer wieder als bewusstes Spekulationswerkzeug erwähnt. Durch das gezielte Vertreiben von Mietparteien oder das Abwarten des Auslaufens von Verträgen werden Komplettsanierungen oder Abriss und Neubau angestrebt, wodurch die betroffenen Objekte im Wert gesteigert werden können.

Von Alexanders Hagner wird Leerstand auch als Raum verstanden, der Luft in einer zunehmend konzipierten und verplanten Stadt gibt. So profitieren alle davon, in dem die Leerstände, Nischen und Brachen zu neuen Ideen anregen. Abseits der Funktion des Ideengebers, hat „leerer“ Raum aber auch eine konkrete soziale Funktion, so bietet er oftmals von Wohnungsmarkt ausgeschlossenen Menschen temporäre bis mittelfristige Unterkunft.

Im Weiteren öffnet die Diskussion um mögliche Profiteure oder Verlierer_innen von Leerstandsnutzung mehrere Szenarien, die sich anhand der Frage abhandeln lassen, wie eine Leerstandsnutzung vor sich gehen soll. So sind sich in erster Linie alle einig, dass verschiedenste Akteur_innen „gewinnen“ würden, wenn Raum zur Verfügung gestellt werden kann. Eine Ausnahme bietet dabei die obige genannte Position, dass Leerstände keine koordinierte Planung brauchen, da es eine verdrängen von Nischen und somit einen sozialen Normierungsprozesse mit sich bringt. Dieser Verweis bietet einen guten Hintergrund für die weiterführende Diskussion der Nutzungsbefürworter_innen.

Von planerischer Seite wird auf ein Optimieren des Standortmarketings durch Leerstandsnutzungen abgezielt. Der wirtschaftliche Gewinn für Geschäftstrassen und das Bestreben der creative industrie neue Räume zu verschaffen, stehen im Vordergrund. Fragestellungen wie sich einzelne Straßenzüge attraktivieren lassen und wie vermutete Sicherheitsbedürfnisse befriedigt werden können, überwiegen. Dem gegenüber steht eine nutzer_innenorientierte Perspektive, die primär einen soziokulturellen Mehrwert betont. Stadt wird also als Begegnungsraum verstanden, der es verschiedensten Nutzer_innen ermöglichen soll, miteinander zu kommunizieren und sich auszutauschen. In dieser Perspektive wird der planerische Überbau als Bedrohung verstanden, da er zu einer Kommerzialisierung und Effektivität drängt, sowie soziale Randgruppen und direkte Bürger_innenbeteiligung meist ausschließt

4.5. ZUSAMMENFÜHRUNG: WIEN

Dieses Kapitel bietet eine zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse zu den vier Dimensionen für das Fallbeispiel Wien. Wie in Kapitel 3 zum methodischen Vorgehen bereits erläutert, wurden aus diesen Ergebnissen Fragen abgeleitet, die wiederum an die internationalen Beispiele gerichtet sind. Sie sind in diesem Abschnitt ebenso aufgeführt und dienen als Einstimmung und Überleitung zum Kapitel 5.

Räumliche Dimension

Die Stadt Wien verfügt über bzw. veröffentlicht keine aktuellen Zahlen und Daten zur Leerstandssituation in Wien weder im Bereich des Wohnungsleerstand, noch im gewerblichen Bereich noch über Gebäude im öffentlichen Eigentum. In den Interviews trat der Wunsch nach einer aktuellen, öffentlichen und partizipativen Datenbank klar hervor.

Gründe für den Leerstand konnten auf Seiten der Eigentümer_innen in zu hohen Mieterwartungen, in diskriminierenden Vorurteilen gegenüber bestimmten Gruppen und in der Spekulation auf zukünftig höhere Mieteinnahmen identifiziert werden. Weitere Ursachen für Leerstand können in dem Fehlen der Information über leerstehenden Gebäude und einer nicht ausreichenden Vermittlerfunktion zwischen Bedarfsgruppen und Eigentümer_innen gesehen werden.

Im Fokus der Debatte rund um Leerstand stehen von Seiten der vermittelnden und offiziellen Stellen ganz klar die Erdgeschosszonen. Der Leerstand ist aber in diesem Bereich nicht quantitativ am stärksten, noch müsste es von Seiten des Bedarfs eine ausschließliche Konzentration auf diesen Bereich geben – der Erdgeschosszonen sind im Blickfeld, weil sie eine besondere Bedeutung für die Atmosphäre und in weiterer Folge auch für die ökonomische Inwertsetzung eines Gebietes haben.

Leerstand und dessen Nutzung tritt in den Interviews als bedeutendes Instrument in der Stadtentwicklung hervor, dass zur Belebung eines Gebiets beitragen kann und in Folge auch zu dessen Aufwertung mit der Gefahr der Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen durch Mietpreissteigerungen.

Folgende Fragen wurden daraus an den Umgang mit Leerstand in anderen Städten abgeleitet:

Welche Arten von Räumen stehen im Fokus der Debatte (Erdgeschoßzonen)?

Gibt es eine öffentlich einsehbare Datenbank zum Leerstand? Wie werden die Daten gesammelt?

Wie sind die einzelnen Agenturen bzw. Managements von Leerstand politisch verankert?

Welches (größere) Ziel verfolgen Sie für den Stadtteil (Aufwertung / Gentrifizierung)?

Akteur_innen Dimension

Auf Seiten der Eigentümer_innen kann man zwischen öffentlichen Eigentümer_innen, privaten Kleineigentümer_innen, Investor_innen und Bauträger_innen unterscheiden.

- Innerhalb der Gruppe der privaten Kleineigentümer_innen kann die Motivlage für Leerstand divers sein (kein Interesse, zu hohe Mieterwartungen, Vorurteile usw.) und ebenso scheint die Vermittlung individuell verschieden zu laufen und am besten durch den persönlichen Kontakt.

- Öffentliche Eigentümer_innen wurden uns als fruchtbare Partner_innen bei der Aushandlung von Leerstandsnutzungen beschrieben, jedoch müsse man hier über Kontakte an die richtigen Stellen verfügen bzw wissen wohin man sich wenden muss.

- Investor_innen lassen Leerstände vor allem aus spekulativen Gründen zu und sind vor allem zu Zwischennutzungen bereit, die dem Image und somit der Inwertsetzung ihrer Immobilie zuträglich sind.

- Bauträger_innen kommt vor allem in Neubaugebieten eine wichtige Funktion zu, wenn sie z.B. darüber entscheiden nur mehr Wohnraum in den Erdgeschoßzonen zu planen aus Angst vor Leerstand und so atmosphärisch den Straßenraum enorm mitgestalten.

Innerhalb der Bedarfsgruppe kann zwischen Handel und Dienstleistungen, Kunst und Kulturarbeit und sozialen Initiativen unterschieden werden. Der Handlungsspielraum aller Bedarfsgruppen ist im Gegensatz zu den Eigentümer_innen stark eingegrenzt. Sie stehen untereinander in Konkurrenz um begrenzten Raum – unter marktwirtschaftliche Bedingungen ist meist die Zahlungsfähigkeit entscheidend. Trotzdem alle Gruppen die Leistbarkeit der Räume als gemeinsame Problemstellung verbindet, verfolgen sie unterschiedliche Nutzungsinteressen - so erscheint eine temporäre Nutzung für manche künstlerischen und kulturellen Nutzungen angebracht, für den Großteil der Nutzungen jedoch nur als Notlösung akzeptabel, weil eigentlich langfristig Raum gesucht wird. Interessant, wenn auch schwer zu beantworten, ist die Fragen nach Personen, die noch nicht in der Debatte über Leerstandsnutzungen mitgedacht werden, aber möglicherweise Raumbedarf aufweisen.

In den Interviews wurde deutlich, dass es unterschiedliche Stellen gibt, die sich der Vermittlung von Leerstand beschäftigen: leere lokale.at, die sehr eng mit Makler_innen

und Hausverwaltungen an der Vermittlung von leeren Erdgeschoßlokalen arbeiten (zu normalen Marktbedingungen), die Stelle für Mehrfach- und Zwischennutzungen der MA18 „einfach-mehrfach“ und auf informellen Wege und ohne offiziellen Auftrag dazu die Gebietsbetreuungen.

Folgende Fragen wurden daraus an die Leerstandssituation in anderen Städten abgeleitet:

Welche Motivierungs- und Kooperationsstrategien sind im Hinblick auf die Eigentümer_innen von Leerstand vorhanden?

Welche (kreativen) Handlungsspielräume und Umgang hat öffentliche Hand mit ihren Liegenschaften?

Welches Spektrum an Bedarfsgruppen gibt es und wie ist ihr jeweiliger Zugang zu Raum?

Wer kann Vermittler_innenrolle übernehmen und übernimmt diese auch in einem gesamtgesellschaftlichen Interesse?

Regulative Dimension

In Wien gibt es keine auf Raumnutzung ausgerichtete Förderpolitik für soziale, künstlerische, kulturelle oder unternehmerische Initiativen. Einzig im Nahversorgungssegment des gewerblichen Bereichs kann ein Reaktivierungsbonus für die (Wieder)Inbetriebnahme und Sanierung von leerstehenden Räumen beantragt werden. Die Ausweitung dieser Bonusvergabe auf alle Bedarfsgruppen sowie die zentrale Verteilung solcher Gelder durch eine Stelle der Stadt, treten in den Interviews als Forderung hervor.

Die steuerrechtlichen Bestimmungen in Wien, scheinen Leerstand zwar nicht per se profitabel zu machen, begünstigen aber Leerstand steuerlich und könnten so eine Erleichterung für spekulativen Leerstand darstellen. Durch alle Interviews zog sich der Wunsch nach Bonus-Malus-System, das durch finanzielle Abgaben bzw. Begünstigungen Eigentümer_innen zur Öffnung ihres Leerstands motiviert. An einigen Stellen wurden auch stärkere Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte als positives Idee genannt, da Leerstand (vor allem in den Erdgeschoßzonen) auch ein gesellschaftliches Thema sei.

In den Interviews wurde bemängelt, dass es an einer gesamtstädtischen und ressortübergreifenden Strategie für den Umgang mit Leerstand in Wien mangle. Bemühungen und Initiativen sind vorhanden, doch ein Austausch und eine Zusammenarbeit werden durch fehlendes Wissen darüber, unterschiedlichen Zuständigkeiten und Intransparenz erschwert bzw. in den informellen Bereich verschoben.

Folgende Fragen wurden an Leerstandsmanagements in anderen Städten abgeleitet:

Wie kann eine auf Raumnutzung ausgerichtete Förderpolitik aussehen?

Wie können die Eigentümer_innen in ihrer Entscheidung über Leerstand reglementiert werden?

Gibt es eine gesamtstädtische Strategie für den Umgang mit Leerstand?

Diskurs Dimension

Im städtischen politischen und medialen Diskurs taucht Leerstand vornehmlich als Frage des Umgangs mit den Erdgeschoßzonen auf; Leerstand von Büros, Wohnungen, ganzen Häusern oder anderen Objekten wird kaum thematisiert.

In der Debatte lässt sich eine Abnahme der Dringlichkeit des Öffnens von Raum von den tatsächlichen Raumsuchenden hinzu der politischen Ebene feststellen, wenngleich ein Bewusstsein über die grundlegende Problematik auf allen Ebenen feststellbar ist.

Der derzeitige Umgang mit Leerstand in der Stadt Wien scheint nicht ausreichend zu dem tatsächlichen Problem zu passen, da eine großen Bedarfsseite auf nur wenige verfügbaren und leistbaren Räume trifft. Auch die Vermittlungsarbeit zwischen Eigentümer_innen und Bedarfsgruppen ist nicht ausreichend, da sie entweder nur auf eine bestimmte Klientel abzielt (leerlokale.at) oder nur informell und ohne geeignetes Mandat stattfinden kann (Gebietsbetreuungen).

Prinzipiell scheint Einigkeit darüber zu herrschen, dass beim Öffnen leerstehender Räume viele Seiten profitieren können. Wie dieser Prozess jedoch genau aussehen soll bzw. wer am Ende tatsächlich davon profitiert, scheint je nach Standpunkt des Interviewten zu variieren.

Folgende Fragen wurden daraus an den Umgang mit Leerstand in anderen Städten abgeleitet:

Wie und an welcher Stelle ist das Thema Leerstand in der Stadt(Verwaltung) verankert im Sinne einer strategischen Positionierung?

Gibt es einen offenen Diskurs zum Thema Leerstand und wer ist daran (mit welchen Interessen) beteiligt?

Welche Themen stehen im Zentrum des öffentlichen Interesses?

5 Ausblick: internationale Beispiele

Im Folgenden wurden die aus dem Fallbeispiel Wien abgeleiteten Fragen an andere europäische Städte und deren Umgang mit Leerstand gestellt, um mögliche Ideen für eine zukünftige Strategie in Wien aufwerfen zu können. Die Aufarbeitung der Beispiele erfolgt in einem überblicksartigen desk-research und kann hier nur als erster Ausblick verstanden werden und nicht als abgeschlossene Forschungsleistung.

Die Auswahl der Städte erfolgte aufgrund theoretischer Überlegungen darüber, welche Beispiele als besonders relevant für Wien eingestuft werden können:

- Amsterdam hat eine lange Tradition im Umgang mit Leerstandsnutzungen – in der Vergangenheit vor allem in der aktivistischen Form von Hausbesetzung, heute in offiziellen Zwischennutzungsstrategien.
- Nirgendwo wird Leerstand so sehr als „Möglichkeitsraum“ gedacht wie in Berlin mit massivem Leerstand in der jüngsten Geschichte und einem alternativer Umgang damit.
- In der Schweiz soll ein Blick auf die besondere Geschichte von Zürich mit Fokus auf den Umgang mit Eigentumsrechten und auf den Einsatz von Zwischennutzungen für die Wertsteigerung von Immobilien in Basel geworfen werden.
- In Bremen liegt das Augenmerk auf einem öffentlichen und partizipativen Leerstandsmelder und auf einer bottom-up initiierten Zwischennutzungsagentur.

5.1. AMSTERDAM

Einwohner_innen: 789.285, wachsende Stadt (HP: Niederländisches Zentralbüro für Statistik: 2012)

Fläche: 219km²

Offizielle Leerstandstrategie: Ja

Agentur für Vermittlung: Ja

Stadtstruktur:

- Historisch gewachsene Hafen und Handelsmetropole
- Phase De-Industrialisierung und Verlagerung des Hafens haben zahlreiche Brachen und leer-stehende Areale hinterlassen.

Wirtschaftliche Situation:

- New Economy Boom und Baueuphorie der 1990er Jahren: Leerstandproblem in Bürogebäuden insgesamt 1.015.250m² struktureller Leerstand (< 3 Jahre Leer)
- Wandel von Handelsmetropole zur Kreativ-Metropole. 47 % in wissensintensiven Bereichen beschäftigt (Traufetter 2007: 103)

Kultur:

- Verräumlichte Kulturpolitik
- 2000-2010: mit 40 Mio. Euro (Draisma 2012) wurden über 80 raumbezogene Projekte gefördert (HP: Brutplatzbüro 2012)

Rahmenbedingungen

In der niederländischen Hauptstadt leben heute knapp 790.000 Menschen auf circa 219 km². Bekannt als lebendige Kunst- und Kulturmetropole, erweist sich die Stadt vor allem im Kontext von Leerstandsnutzung als interessantes Beispiel für Wien. Vor allem in den letzten zwei Jahrzehnten wurden eine Reihe von Instrumenten im Umgang mit Leerstand entwickelt, welche einer näheren Betrachtung bedürfen.

Heute lassen sich bezüglich der räumlichen Dimension in Amsterdam laut des Leerstandsreports 2006 drei unterschiedliche Formen von Leerständen eruieren: Erstens der Leerstand ehemaliger Industriegebäude und Hafenanlagen. Vor allem im Norden der Stadt standen im Zuge der Verlagerung des Hafens Mitte der 1980er Jahre mehrere zehntausende Quadratmeter leer. Zweitens hinterließ der Immobilienboom, der mit einer massiven Preissteigerung in Gebieten nahe der Innenstadt verbunden war, in den 1990er Jahren über eine Million Quadratmeter Leerstand in Bürogebäuden. Als Drittes wären noch Geschäftslokale zu nennen, von denen 2008 an die 31.589 m² in Amsterdam leer standen.

Der Diskurs um Leerstand gewann in den 1990er Jahren an Brisanz, als die innenstadtnahen Besetzungen, welche nicht nur als Sozialzentren, sondern auch als Möglichkeitsräume für Kunst- und Kulturschaffende wahrgenommen wurden, im Zuge von massiven Aufwertungsprozessen verdrängt wurden (vgl. Topalovic/ Neelen/ Dzokic 2003: 61a). Daraufhin forderten Teile der Besetzer_innenbewegung zunehmend eine Lösung für den Raumbedarf im Allgemeinen und die Verbesserung der räumlichen Situation für nicht-profitorientierte Initiativen. Diese Forderung nach Räumen, welche abseits vom regulären Immobilienmarkt zugänglich für kapitalschwache Akteur_innen seien, stieß dabei auch in der städtischen Verwaltung Amsterdams auf Gehör: so kündigte der Bürgermeister Job Cohen mit dem Slogan „Keine Kultur ohne Subkultur“ die Förderung von sozio-kulturellen Initiativen an, welche sich weitab vom Mainstream bewegten.

Seit dem Jahr 2000 verfolgt die Stadt Amsterdam eine querschnittsorientierte Raumbörderungspolitik, die mit dem 30 Mio. schweren Brutplatzfond seine institutionelle Gestalt bekam (vgl. Topalovic/ Neelen/ Dzokic 2003a: 67). Eines der Ziele des Brutplatzprogrammes ist u.a. die Förderung der Kreativwirtschaft, welche mittlerweile zum festen Bestandteil der „Marke Amsterdam“ geworden ist. Die Leerstände sollen dabei auch als sogenannte Brutplätze für (semi-) professionelle Kunst- und Kulturschaffende fungieren und den nötigen Freiraum für die Entwicklungen innovativer Ideen bereitstellen (vgl. ebd.).

Wie aus der niederländischen Urban Catalyst Studie über Amsterdam Noord ersichtlich wird, legte hierbei die besondere Konstellation von Faktoren und Akteur_innen die

Institutionalisierung des Diskurses fest und ermöglichte in weiterer Folge die progressive Nutzung von leerstehenden Gebäuden: „In Amsterdam and in the Netherlands, squatting, politics of tolerating and overlooking, and a strong youth-art- culture scene belong to these very basic conditions“ (Topalovic/ Neelen/ Dzokic 2003b: 7). Die Hausbesetzer_innenszene konnte sich unter anderem auch aufgrund besonderer rechtlicher Rahmenbedingungen in der Hauptstadt entfalten.

Hausbesetzungen waren in den Niederlanden bis Oktober 2010 nicht strafbar, wenn ein Gebäude länger als ein Jahr leer stand. Das Leerstandsgesetz (Leegstanswet) von 1981 legte zunächst fest, dass Besetzungen nur dann illegal seien, wenn das Gebäude weniger als sechs Monate (später wurde dies auf ein Jahr verlängert) leer stehe (vgl. Priemus 2011: 2). Die gängige Praxis des Hausbesetzens hatte unter anderem auch zur Folge, dass sich private Akteur_innen formierten, um ihr Eigentum vor möglichen Besetzungen zu schützen. Mit der Hilfe von privaten Zwischennutzungsagenturen, ergab sich die Möglichkeit temporären Nutzer_innen mit Prekariatsverträgen festgeschriebene Zwischennutzungsmöglichkeiten einzuräumen.

Akteur_innen der Leerstandsnutzung in Amsterdam

Zu den Akteur_innen, die sich aktuell mit dem Thema Leerstand auseinandersetzen, gehören die Stadtverwaltung, die Eigentümer_innen, private Zwischennutzungsagenturen sowie Initiativen, die sich im Zuge der Räumungen einiger zu kulturellen Zentren avancierten Besetzungen formierten. Die Konstellation der Akteur_innen und ihre institutionalisierte Ausgestaltung können dabei in zwei verschiedene Kategorien unterteilt werden, wobei ihre konkrete Funktionsweise am besten anhand ihrer Entstehungsgeschichte und den entstandenen Projekten erläutert werden:

Städtische und zivilgesellschaftliche Akteur_innen

Der im Laufe der 1990er Jahre entstandene erhöhte Nachfragebedarf unter Kunst und Kulturschaffenden führte zu Herausbildung von Initiativen und Lobbygruppen, die aus Anlass zahlreicher Räumungen von der Stadt eine Verbesserung der räumlichen Situation für nicht-profitorientierte Initiativen forderten. Die Verhandlungsprozesse kulminierten in der Schaffung von Institutionen, welche sich dezidiert mit der Nutzung und Förderung von Leerstand befassten: Mit dem schon erwähnten Brutstätten Programm der Amsterdamer Gemeinde wurde eine integrierte räumliche Förderpolitik in Kooperation mit Teilen der ehemaligen Besetzer_innenszene forciert. Der Brutplatzfond wurde dabei mit anfangs 30 Millionen Euro ausgestattet und erhielt zusätzlich jährlich 2.7 Millionen Euro. Allein zwischen 2002-2006 wurden damit 1350 Individuelle Ateliers gefördert und Platz für 700-800 kulturelle Unternehmen geschaffen. Eines der Ziele des städtischen Brutplatzprojektes war, neben der Förderung der

Kreativwirtschaft, die nachhaltige Schaffung einer Infrastruktur für überwiegend nicht kommerzielle Projekte. (Vgl. Topalovic/ Neelen/ Dzokic 2003) Diese, so die These, seien die „Brutstätte“ für die Kreativwirtschaft, die einen nicht unbedeutenden Teil der städtischen Wirtschaftsaktivitäten ausmacht (vgl. Draisma 2012).

Eine weitere Besonderheit an dem Amsterdamer Modell ist, dass sich nicht ausschließlich das städtische Brutplatzbüro als Plattform für Raumsuchende etabliert hat: Ebenso formierten sich Akteur_innen wie beispielsweise „Urban Resort“ und das Kollektiv „Kinetic Noord“, welche bei der Vermittlung und Beratung von Raumfragen zur Verfügung stehen (vgl. HP Urban Resort 2012/ HP NDSM 2012). Diese aus dem Besetzer_innenmilieu stammenden Akteur_innen verfügen über ein großes Wissen über Leerstandsnutzungen und unterstützen die Raumsuchenden mit ihren Erfahrungen. Urban Resort veröffentlicht beispielsweise auf seiner Homepage Leerstandsdaten und mögliche Objekte, die zur Verfügung stehen könnten. Sie dienen dabei als vermittelnde Instanz zwischen der Stadt und den Einzelinitiativen, reichen Projekte beim Brutstättenfond für leerstehende Objekte ein und agieren als Dachorganisation für die Verwaltung der Gebäude (HP Urban Resort 2012).

Insgesamt verwaltet Urban Resort heute sieben Gebäude in der Stadt, wobei auf ihrer Homepage frei gewordene Räume weit unter dem Marktpreis gehandelt werden. Die Objekte reichen von ehemaligen Bürohäusern, wie das nach der Tageszeitung benannte „Volkskrant“, über leer stehende Schulen, bis hin zu leer stehenden Lagerhallen wie im Falle des Westdock-Projektes (vgl. HP Urban Resort 2012).

Das Kollektiv Kinetic North verwaltet heute das inzwischen international bekannt gewordene 20.000 m² Areal der NDMS-Werft, welches das erste vom Brutplatzfond geförderte Projekt war. In den Räumlichkeiten der NDSM-Werft befinden sich zahlreiche künstlerisch-kulturelle und Jugendinitiativen. Die Räumlichkeiten sind in drei Zonen aufgeteilt: die erste besteht aus einem Skatepark, Kino, Theater und Proberäumen, die zweite ist für Restaurants vorgesehen und die dritte für Ausstellungen und Büroräume (vgl. Topalovic/ Neelen/ Dzokic 2003). Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Aspekt ist, dass die Zielgruppe nicht nur aus individuellen Kunst- und Kulturschaffenden besteht. Mit eingeschlossen werden auch subkulturelle Initiativen oder die im Bereich Arbeiten und Wohnen tätig sind, jedoch keinen direkten kommerziellen Erfolg zum Ziel haben (vgl. Topalovic/ Neelen/ Dzokic 2003). Wie Jaap Draisma von Urban Resort bei einem Vortrag im Rahmen des Wiener Urbanize Festivals 2012 berichtete, handelt es sich bei der Vermittlung der Räume dezidiert nicht um rein für die kreative Industrie verwertbare Projekte. Etwa 40% der Räume sind für Kunst und Kulturschaffende und 60% für soziale und politische Initiativen reserviert.

Private Zwischennutzungsagenturen: Anti-Squat

Private Zwischennutzungsagenturen entstanden in Amsterdam in Kooperation mit Eigentümer_innen, die sich vor möglichen Besetzungen schützen wollten. Dabei haben sich private Vermittler_innen wie beispielsweise „Camelot“ auf das „bewachende Wohnen“ spezialisiert; sie bieten Eigentümer_innen die Vermittlung von Zwischenutzer_innen an, die gegen eine geringe Miete die Gebäude bewohnen und gleichzeitig vor Verfall oder Vandalismus schützen sollen. Diese Zwischennutzungsagentur hat sich 1993 in Amsterdam etabliert und operiert inzwischen in Frankreich, England und Deutschland (vgl. HP Camelot Europe). Kritisiert wird vor allem, dass diese Zwischennutzungsverträge jederzeit kündbar sind – wenn also Käufer_innen gefunden werden, verlieren die Bewohner_innen jeglichen Anspruch (vgl. Priemus 2011: 3). Des Weiteren haben die Eigentümer_innen zu jedem Zeitpunkt das Recht die Wohnungen zu betreten und die Mieter_innen daher nur sehr eingeschränkte Privatsphären (vgl. Buchholz 2011).

Amsterdam hat sich als ein interessantes Fallbeispiel in Hinblick auf die Schaffung von Instrumenten für zukünftige Leerstandnutzung in Wien erwiesen. Die Besonderheiten des Amsterdamer Modells liegen hierbei in der verräumlichten Förderpolitik, der Nutzungsmischung innerhalb der jeweiligen Projekte sowie in der praktischen Zusammenarbeit zwischen Nachfrager_innen und Stadtverwaltung.

5.2. BASEL

Einwohner_innen: 171.695, wachsende Stadt (HP: Statistisches Amt Basel Stadt: September 2012)

Fläche: 23,86 km².

Offizielle Leerstandstrategie: Nein

Agentur für Vermittlung: Es gibt Ansprechstelle für Zwischennutzung

Stadtstruktur:

- Lage am Dreiländereck Schweiz – Frankreich – Deutschland
- Lage an Rhein, mehrere Häfen, Verkehrsknotenpunkt
- Ehemalige Industriestadt, in den letzten Jahren verstärkt brach liegende Industrie-, Hafen-, und Bahnhofsflächen

Wirtschaftliche Situation:

- Standort von zwei der fünf größten Pharmakonzernen weltweit. Life Sciences Cluster mit Forschungsschwerpunkt
- Dynamischste Wirtschaftsregion der Schweiz

Kultur:

- 100 Mio. € (123 Mio. SFR) Kulturförderungen pro Jahr (90% davon für staatliche Museen, Sinfonieorchester Basel und Theater Basel)
- Kulturleitbild 2012 mit drei Wirkungszielen: „Sinn stiften – Vertrauen bilden – Transparenz schaffen“
- Von Kulturschaffenden wird mehr betriebswirtschaftliches Denken erwartet

Rahmenbedingungen

Durch ihre Geschichte als Industriestadt, gibt es in Basel oft große brach liegende Industrieflächen, sowie vereinzelt andere Großkomplexe. Auch innerstädtisch tritt Leerstand auf und wird genutzt. Da das statistische Amt des Kantons Basel Stadt sehr genaue Daten zu Wohnungs-, Geschäfts- und Industrieleerstand sammelt und jährlich öffentlich verfügbar macht, sind gewisse Tendenzen zu erkennen: So standen ab 1999 ca. 15.000 m² Produktionsflächen leer, dieser Wert hat sich bis heute jedoch auf etwa 1.000 m² reduziert. Es ist anzunehmen, dass dies durch eine große Betriebsansiedelung geschehen ist. Deutlich zu erkennen ist auch ein Anstieg an leerstehenden Büro- und Lagerflächen. Dies mag jedoch der Wirtschaftskrise von 2008 geschuldet sein. Insgesamt stehen in Basel laut der offiziellen Statistik im Jahr 2012 knapp 150.000 m² an Industrie- und Geschäftslokalen leer. Der Wohnungseerstand ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. Es gibt 500 leere Wohnungen, dies ist ein Anteil von 0,5% am gesamten Wohnungsbestand. Über die Methodik der Leerstandserhebung sind keine Informationen bekannt.

Basel ist einer der dichtest besiedelten Standorte Europas. Dieser Mangel an Freiraum, gepaart mit einer selbstbewussten Jugendbewegung führte Anfang der 80er Jahre zu einer großen Anzahl von Besetzungen in der gesamten Schweiz. Autonome Jugendzentren wurden gegründet und wechselten immer wieder den Standort. In der Schweiz wurde auch nach Besetzungen oft in direkter Demokratie abgestimmt, ob die angestrebte Nutzung der Besetzer_innen durch die Stadt gefördert werden soll. Bei negativem Ergebnis der Abstimmung erfolgte die Räumung. Durch dieses Prozedere waren die Aktivist_innen bereits an temporäre Nutzungen gewohnt und begannen bewusst temporäre Nutzungen von Leerstand zu initiieren. Meist wurden große Areale mit diversen Nutzungen bespielt. Kulturelle und verschiedenste gewerbliche Inhalte existierten parallel nebeneinander. Die Akteur_innen dieser Bewegung organisierten sich immer besser, es entstand der Verein b.e.i.r.a.t, welcher Räume für Zwischennutzungen suchte, sicherte und betreute. (vgl. HP nt*/areal, 2012)

Zwischennutzungen in Basel

In den 1990er Jahren wurden viele Zwischennutzungen durchgeführt, die Eigentümer_innen bekamen Vertrauen in diese Art von Leerstandsnutzung. Eine der bekanntesten Zwischennutzungen war jene des ehemaligen Güterbahnhofes der deutschen Bahn. Unter Philippe Cabane entstanden dort ab dem Jahr 2000 kulturell und politisch motivierte Nutzungen. Mit der Zeit kamen auch weitere kommerzielle und gastronomische Nutzungen hinzu. Im Jahr 2008 wurde der Vertrag mit den ursprünglichen Initiator_innen gekündigt, andere Nutzer_innen blieben aber vorerst auf dem Areal. Mittlerweile werden auf dem Gelände Wohnbauten entwickelt.

Ab dem Jahr 2000 erfolgten auch die ersten dauerhaften Umnutzungen in Basel: Am Gundenlinger Feld wurde ein ehemaliger Industriekomplex zu einem Quartierszentrum. Auf der einen Seite kooperierten eine Pensionskasse, mehrere Stiftungen und private Investor_innen um das Gelände zu kaufen und zur Verfügung zu stellen. Auf der anderen Seite gab es eine Initiativegruppe, welche mit der Käufer_innengruppe eine Nutzungsvereinbarung abschloss und das Areal nun betreibt. Heute finden sich auf dem Areal Handwerker_innen, Jugendzentrum, Künstler_innen, Musiker_innen, eine Brauerei, Kulturinstitutionen sowie soziale Institutionen.

In innenstädtischer Lage entstand im Jahr 2001 das Unternehmen Mitte, ein „permanentes Provisorium“, wo in dem ehemaligen Hauptsitz der Schweizerischen Volksbank nun eine GmbH sowohl gewerbliche (Gemeinschaftsbüro, Gemeinschaftsbank, Cafe, Raumvermietung) als auch kulturelle (Theater, Workshopräume, Lesungen) Nutzungen vereint.

Mittlerweile sind Zwischennutzungen in Basel fest etabliert. In Antwort auf eine Anfrage im Dezember 2011 hat der Regierungsrat des Kanton Basel-Stadt angekündigt eine Anlaufstelle für Zwischennutzungen im Präsidialdepartement, Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung einzurichten, welche die Aufgaben mit den anderen Amtsstellen koordiniert. (Vgl. Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, 2011) Tatsächlich agiert die Koordinationsstelle Bewilligungswesen nun auch als Anlaufstelle für Zwischennutzungen. Dies ist auf zweiten Blick naheliegend, da diese Koordinationsstelle in ihrer täglichen Arbeit laufend mit verschiedenen Abteilungen zu tun hat und daher gut vernetzt ist. Unterstützt wird die Abteilung durch eine interdepartemental zusammengesetzte Arbeitsgruppe (Präsidialdepartement, Bau- und Verkehrsdepartement, Finanzdepartement, Justiz- und Sicherheitsdepartement, Wirtschaft, Soziales und Umwelt). Das Präsidialdepartement sollte gemeinsam mit dieser Arbeitsgruppe Richtlinien oder Konzepte erarbeiten, die festlegen unter welchen Bedingungen Zwischennutzungen wünschbar sind und im öffentlichen Interesse liegen.

Die Stadt Basel setzt in Bezug auf Leerstandsnutzung also sehr deutlich auf Zwischennutzungen. Im Sommer 2012 gab es gar eine Ausschreibung für Zwischennutzungen. In anderen Fällen werden Akteur_innen, mit denen bereits gute Erfahrungen gemacht wurden beauftragt, Zwischennutzungen zu koordinieren. Schließlich gibt es in Basel viele erfahrene Akteur_innen mit einem breiten Erfahrungsschatz, auf den auch der Kanton gerne zurückgreift.

Diese Zwischennutzungen werden von Projektentwickler_innen mittlerweile gezielt eingesetzt um

Objekte einerseits nicht ungenutzt zu lassen und andererseits Standortaufwertung zu betreiben. Die meisten Liegenschaften, welche temporär genutzt werden, liegen in Privateigentum. Diese werden meist in Kooperation mit dem Kanton vermittelt. Es gibt auch Fälle, wo bereits etablierte Vereine zur Vermittlung zwischen den eigentlichen Eigentümer_innen und Nutzer_innen eingesetzt werden. So ist eine Vertrauensbasis für die Eigentümer_innen gegeben und dennoch bekommen auch unbekannte Projekten und Initiativen Zugang zu Räumen. Bei Objekten im öffentlichen Eigentum ist „Immobilien Basel-Stadt“ der Ansprechpartner und stellt auch oft Räume zur temporären Nutzung zur Verfügung.

Anzunehmen ist, dass in Basel so viele Zwischennutzungen möglich sind, aufgrund der besonderen Praxis der Raumeignung durch Besetzung in den 80er Jahren, welche von öffentlicher Seite her toleriert wurde. Eigentümer_innen haben daher Druck ihre Räumlichkeiten genutzt zu halten, um Besetzungen vorzubeugen. Gleichzeitig sind aus den Hausbesetzungen heraus viele erfolgreiche Zwischennutzungen entstanden. Diese dürften sich als tragbare Alternative für alle Beteiligten herauskristallisiert haben. Die Eigentümer_innen sparen Geld für Sicherheits- und Erhaltungsmaßnahmen, die Nutzer_innen haben Räumlichkeiten zur Verfügung ohne eine frühzeitige Räumung fürchten zu müssen.

5.3. BERLIN

Einwohner_innen: 3.515.473

Fläche: 891,85 km²

Offizielle Leerstandstrategie: Nein

Agentur für Vermittlung: Ja (nicht gesamtstädtisch)

Stadtstruktur:

- Seit 1989 wiedervereint; ehemaliges Grenzland erzeugte große Brachflächen im Stadtzentrum

- Die Bevölkerungsdichte von nur 3.942

Einwohner_innen/km² zeigt die Weitläufigkeit der Stadt.

Wirtschaftliche Situation:

- Strukturveränderung nach dem Mauerfall – von Industriearbeitsplätzen zu Dienstleistungen

- Arbeitslosenquote von ca. 12%; doppelt so hoch wie in ganz Deutschland

Kultur:

- City Image: kreative Metropole – „Arm, aber sexy“ (Bürgermeister Wowereit)

Berlin ist in vielerlei Hinsicht ein passendes Beispiel im Rahmen der Auseinandersetzung „Perspektive Leerstand“. In keiner anderen Stadt im deutschsprachigen Raum (aber auch in einem internationalen Kontext) wird mit Leerstand die Begehrlichkeit eines ‚Möglichkeitsraumes‘ so stark assoziiert wie mit Berlin. Waren es in den Jahren nach dem Fall der Mauer vor allem Hausbesetzungen, die eine entsprechende Aufmerksamkeit erregten, so rückte die Bundeshauptstadt vor allem in dem vergangenen Jahrzehnt vermehrt ins Blickfeld von vor allem Kreativschaffenden, Kulturproduzent_innen und den daran angeschlossenen Dienstleistungen. Sie strömten und strömen nach Berlin, um einerseits preiswerten Wohn- und Gewerberaum zu finden und um andererseits Anschluss an die jeweiligen Szenen sicherzustellen. Der Senat Berlin setzt ebenso in seiner Standortpolitik und Wirtschaftsförderung auf kreative Branchen um wirtschaftsstrukturelle Widrigkeiten der vergangenen Jahre zu überwinden. So wird Berlin insgesamt als ein Standort mit einem aufregenden Kunst- und Kulturleben inszeniert.

In diesem Transformationsprozess, der sich seit dem Mauerfall vollzogen hat, spielt unter anderem der Umgang mit Leerstand und Freiräumen durch unterschiedliche Akteur_innen eine entscheidende Rolle. Die Bedeutung von

Leerstand in diesem Zusammenhang sowie dessen Aneignungsformen bzw. die Rolle von Leerstand für die Stadt generell hat unterschiedliche Ursachen und Rahmenbedingungen.

Im Zuge der Auswertung und Analyse des Beispiels Berlin wird in einem ersten Schritt innerhalb der diskursiven Dimension noch einmal die generelle Bedeutung von Leerstand in einem historischen Kontext beleuchtet, denn daraus lässt sich auch der gegenwärtige Umgang städtischer und anderer Akteur_innen mit Leerstand verstehen. Im zweiten Teil der Aufarbeitung des Beispiels steht die Zwischennutzungsagentur (neuer Name: coopolis) im Mittelpunkt.

Rahmenbedingungen: Leerstand in Berlin in einem historischen Abriss

Auch wenn sich die Ursachen für Leerstand nicht verallgemeinern lassen, können politische, demographische, konjunkturelle und sozialräumliche Aspekte angeführt werden, die die besondere Situation für Berlin verdeutlichen und den heutigen Umgang mit Leerstand im Rahmen eines Leerstandsmanagements begründen. Im Folgenden werden daher kurz die wichtigsten (allgemeinen) Parameter skizziert, die die Bedeutung von Leerstand in dieser Stadt verdeutlichen. Dabei ist zu beachten, dass aufgrund der Teilung der Stadt, die Rahmenbedingungen für die jeweiligen Kieze sehr unterschiedliche ausfiel (dies ist nicht nur in einem Ost-West-Gefälle zu verstehen).

- politische und stadtstrukturelle Aspekte > stadtstruktureller Leerstand

Nach der politischen Wende 1989 vollzog sich in den Jahren 1990 bis 2000 ein massiver Transformationsprozess: wirtschaftliche Neubewertung des Standortes Berlins, Wandel der Eigentumsverhältnisse, auf hohes Wachstum spekulierende Investitionen privater und öffentlicher Akteur_innen sowie Reorganisation der Zentrenfunktion. „Alte Milieus lösen sich auf, neue soziale Formationen entstehen und prägen Räume in dieser Stadt, die sich dadurch auch äußerlich wandeln – alles in großer Geschwindigkeit.“ (Häußermann 2000: 1) Gerade der Ostteil der Stadt stand räumlich – im Sinne der Stadterneuerung – vor sehr großen Herausforderungen. Ein Großteil des Altbaubestandes (errichtet vor 1918) war in einem katastrophalen Zustand. Demgegenüber stehen allerdings nur geringe öffentliche Mittel zur Behebung dieser Missstände zur Verfügung. Darüber hinaus waren viele Eigentumsverhältnisse ungeklärt. In dieser Zeit der Unsicherheit, der Neuorientierung sowie eine kurzzeitig vorherrschenden Machtvakuum fallen viele Hausbesetzungen³ im Ostteil der Stadt. Darauf aufbauend entwickelten sich vor allem in Mitte und Prenzlauer Berg eine Vielzahl kultureller Initiativen und Institutionen, die über viele Jahre einen festen Bestandteil der Stadt darstellen, wie beispielsweise Tacheles, Kulturbrauerei, Pfefferberg etc.

³ Hausbesetzungen in Berlin haben darüber hinaus eine längere Tradition und erfolgen in den 1960er/70er Jahren als Protest gegen die Flächensanierung in Kreuzberg.

- demographische Aspekte > Wohnungsleerstand

Infolge einer falschen Bevölkerungs- und Wirtschaftsprognose⁴ zu Beginn der 1990er Jahre kam es in Berlin zu einer Überschätzung der Nachfrage nach Wohnungs-, Büro- und Gewerbeflächen. War der Leerstand zu Beginn der 1990er Jahre hauptsächlich auf die fehlende Sanierung und bauliche Mängel zurückzuführen, kommt Ende der 1990er Jahre/ Beginn der 2000er Jahre ein andauernder Angebotsüberschuss hinzu. (vgl. Lang/Tenz 2003: 44f)

- konjunkturelle Aspekte > Gewerbeleerstand

Neben der Wohnsuburbanisierung war und ist auch ein starker Wettbewerb zwischen einzelnen peripheren Standortlagen und den innerstädtischen Zentrumsanlagen feststellbar. Dieser Konkurrenzdruck sowie die bereits erwähnte Überschätzung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen führten zu einem umfangreichen Leerstand in gewerblichen und industriellen Räumen in Berliner Zentrenlagen Ende der 1990er Jahre.

- sozialräumliche Aspekte > Leerstand in der Erdgeschosszone

Soziale Segregationstendenzen und sozialräumliche Polarisierungstendenzen nehmen in Berlin zu (vgl. Häußermann 2000). Durch geringe Investitionen entstehen sozial-problematische Quartiere, was sich nicht nur in der Sozialstruktur niederschlägt, sondern ebenso in einem räumlichen Bild ablesbar ist: vernachlässigte öffentliche Räume, schlechter baulicher Zustand der Gebäude und Wohnungen sowie verwaiste Erdgeschosszonen. Gerade in diesen Gebieten führt Leerstand durch den Mangel an Versorgungsmöglichkeiten zu beeinträchtigten Lebenslagen der Bewohner_innen. Der Senat Berlin hat darauf 1999 mit der Einrichtung von Quartiersmanagements (QM) und Interventionsgebieten reagiert, die durch das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ finanziell getragen werden.

Gerade in dem zuletzt genannten Punkt ist diese Interventions- und Handlungsebene eines Quartiersmanagementgebietes wichtig in der Diskussion um Leerstand, da hier innovative Zugänge im Umgang mit Leerstand (beispielsweise im Sinne temporärer Nutzungen) durch Aktivist_innen und/ oder Akteur_innen des QMs entwickelt worden sind. Hier wurde in den Anfängen vor allem unter der Prämisse „Kunst und Kultur gegen Leerstand“ agiert und vermittelt, beispielhaft seien hier „Zentrale Moabit“ im Quartiersmanagementgebiet Beusselstraße (Ende der 1990er Jahre und Beginn der 2000er Jahre) oder „Kolonie Wedding“ im Soldiner Kiez (Beginn der 2000er Jahre) erwähnt, die öffentlich geförderten kulturelle Zwischennutzungsprojekten sowie einem Umdenken im Umgang mit Leerstand den Weg ebneten.

⁴ Entgegen der Annahme, die Einwohner_innenzahl Berlins werde im Zuge des „Metropolsierungsprozesses“ von 3,4 Mio auf über 5 Mio Einwohner_innen ansteigen, war die tatsächliche Entwicklung durch eine rückläufige Einwohner_innenzahl gekennzeichnet. (vgl. Lens 2002: 15)

Die Zwischennutzungsagentur (ZNA)

Die Anfänge der Zwischennutzungsagentur liegen im Jahr 2003 und sind in dem Kontext von Interventionen in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf zu diskutieren. Der damalige räumliche Fokus der Zwischennutzungsagentur waren drei Neuköllner Kieze (Flughafenkiez, Körnerkiez, Richardkiez) und der Interventionsbereich ist im Sinne eines Gewerbeleerstandsmanagements zu verstehen.⁵ Darüber hinaus beschäftigte sich die ZNA mit einem Netzwerkmanagement im Sinne lokaler Kooperationsnetze von Eigentümer_innen im Reuterkiez sowie von Kreativschaffenden in Neukölln. Das Arbeitsmotto der ZNA lautete „Stadtentwicklung durch Kooperation“ und die Grundbestandteile bestehen aus Vernetzung, Kommunikation und Partizipation. Mittlerweile ist aus der Zwischennutzungsagentur coopolis – Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung geworden. Der Name macht die Ambition der Agentur mit kooperativen und kommunikativen Planungsstrategien vorzugehen deutlich. Coopolis fokussiert – laut eigenen Angaben – immer noch auf ein Leerstandsmanagement, aber ebenso auf Netzwerk- und Bewusstseinsbildung. Im Folgenden sprechen wir aber weiterhin von der Zwischennutzungsagentur, da wir vor allem die in diesem Rahmen stattfindenden Tätigkeiten fokussieren.

Räumliche Dimension

Wie bereits erwähnt liegt der hauptsächliche räumliche Tätigkeitsbereich der Zwischennutzungsagentur in Neukölln im Flughafen-, Körner- und Richardkiez. Der Fokus liegt auf Gewerbestandorten (vornehmlich in der Erdgeschosszone). Neben allgemeinen stadt- und sozialräumlichen Gründen für Leerstand ist dort eine geringe Bereitschaft bzw. ein geringes Bemühen der Eigentümer_innen hinsichtlich neuer Mieter_innen auffällig.⁶ In der Auseinandersetzung mit Gewerbeleerstand wird dabei nicht nur der Kiez im gesamten wahrgenommen, sondern in feinere Mikrostandorte – was auch nur Straßenzüge sein können – unterschieden. An diesen Mikrostandorten sollen untereinander vernetzte und kooperativ agierende Cluster von neuen Gewerbeeinheiten entstehen. Eine Grundvoraussetzung für eine kleinteilige Arbeit sehen die Akteur_innen der ZNA in der lokalen Vernetzung und Verankerung vor Ort sowie in einer auf Vertrauen basierten Zusammenarbeit (vgl. Raab 2007 in Verlic 2010).

Akteur_innen Dimension

In der Vermittlung von leerstehenden Gewerbestandorten tritt die ZNA auf und bietet den Eigentümer_innen an, die Vermittlung an neue Mieter_innen zu übernehmen. Die Eigentümer_innenstrukturen in den Kiezen zeichnen sich vor allem durch eine Kleinteiligkeit und Einzeleigentümer_innen aus, denen der Aufwand von Vermieten oft größer als der Profit erschiene. Die Akteur_innen der ZNA leisten dabei vor allem Überzeugungs- und Vernetzungsarbeit in dem sie die

Eigentümer_innen auf die Vorteile eines vermieteten Gewerberaumes hinweisen über Broschüren, Homepage und im persönlichen Gespräch.⁷

Die Kontaktaufnahme zu potentiell Raumsuchenden gestaltet sich dabei wesentlich leichter, da sich die Idee der Zwischennutzungsagentur in den entsprechenden Kreisen und Szenen schnell herumspricht. Sie rekrutieren sich vor allem aus dem Bereich der Kreativszene, da der Anreiz darin besteht nicht gleich professionell Gewerbetreibende zu sein, sondern Raum für neue Ideen finden zu können. Die ZNA ist hilfreich bei der individuellen Raumsuche, präsentiert Läden in moderierten Stadtbegehungen und hilft bei der Aushandlung gestaffelter Mieten. Über die Raumsuche hinaus vermittelt und vernetzt die ZNA Akteur_innen mit ähnlichen Anliegen untereinander.

Rechtliche Dimension

Ein wichtiger Punkt in der ‚Überzeugungsarbeit‘ vor Ort sehen die Akteur_innen darin, dass sie selbst einen guten Kontakt zu Politik, Verwaltung und Verbänden (Politiker_innen auf Bezirksebene, Verband der Hauseigentümer und Einzelhandelsverband) verfügen, der sich wiederum positiv auf die Teilnahmebereitschaft der Eigentümer_innen auswirkt.

Die ausgehandelten Mietverträge beziehen sich auf Zwischennutzungen, die dabei unterschiedliche Formen annehmen können: Starternutzung, Interimsnutzung und Eventnutzung (vgl. Richarz 2006: 5 in Verlic 2010).

Fazit

Die ZNA ist also eine Form des Leerstandsmanagements, dass man sich Wien als Erweiterung der Arbeit der Gebietsbetreuung vorstellen könnte, da die ZNA räumlich stark fokussiert auf ein bestimmtes Gebiet vorgeht und dort vor allem durch persönliche Kontakte – sowohl zu Eigentümer_innen und Nutzer_innen – vor geht. Dieses Vorgehen zeigt sich sehr effektiv in der Vermittlung von Räumen, jedoch besteht die Gefahr eine größere städtische Veränderung mit zu initiieren, aber nicht steuern zu können: die Aufwertung eines Viertels durch Belebung der Erdgeschoßzonen mit kreativen Büros und Läden, der eine schnelle Mietpreissteigerung und somit Veränderung der sozialen Struktur des Viertels folgen kann. Bis dato liegen keine gesicherten Daten zur Gentrifizierung in Neukölln vor, doch über eine gefühlte Änderung und Aufwertung wird bereits in verschiedenen Medien diskutiert

⁵ Auf diese Aktivitäten berufen sich auch die Gründungsideen und alle weiteren Aktivitäten der Zwischennutzungsagentur.

⁶ Dies wird von den Akteur_innen vor allem damit begründet, dass viele den Kiez bereits ‚aufgegeben‘ haben und nur noch wenig investieren wollen

⁷ Vermeidung der negativen Aspekte unvermieteter Räume (Mietausfälle, Vandalismus, Feuchtigkeitsschäden, Imageverlust); (2) Renovierungsarbeiten in den Räumen durch Nutzer_innen und (3) Leistung eines Beitrags zur zivilgesellschaftlichen und kulturellen Entwicklung eines Quartiers..

5.4. BREMEN

Einwohner_innen: 547 987

Fläche: 325,42 km²

Offizielle Leerstandstrategie: Ja

Agentur für Vermittlung: Ja

Stadtstruktur:

- der Weser (Fluss) teilt die Handelsstadt Bremen
- 60 km entfernt das stadtbremische Überseehafengebiet Bremerhaven

Politische Situation:

- Stadtregierung: SPD und GRÜNE mit 47 von 69 Mandaten

Wirtschaftliche Situation:

- Außenhandel und Warenumsatz über die Hafenanlagen Bremerhaven
- Wirtschaftlicher Schwerpunkt auf Luft- und Raumfahrtindustrie
- führende Position in der Lebensmittelbranche

Kultur:

- 95,2 Millionen für Kulturförderung im Jahr 2007 (direkte Ausgaben sowie Kulturnahe Ausgaben) (vgl. Kulturfinanzbericht 2010)

Rahmenbedingungen

Die mit 1685 Einwohner_innen/km² eine relativ geringe Bevölkerungsdichte aufweisende Stadt hat 1875 die Grenze von 100.000 Einwohner_innen durchbrochen. Nach einem raschen Anstieg zu Beginn des 1900 Jahrhunderts kam es vor allem zwischen 1939 und 1945 (2. Weltkrieg) zu einem Einbruch der Bevölkerung von 431.800 auf 289.221. Während des Krieges wurde durch Luftangriffe 62 % der städtebaulichen Substanz zerstört. In diesen Zeitraum wurde auch die große Jüdische Gemeinde der Stadt zerschlagen, Infrastruktur wurde zerstört und ihre Mitglieder mussten fliehen oder wurden ermordet. Mehre Konzentrations- und Arbeitslager wurden direkt in Bremen oder im unmittelbaren Umfeld errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg kam es erneut zu einem raschen Anstieg der Bevölkerungszahl, viele der Zuwanderer_innen waren Flüchtlinge aus dem ländlichen Umland. Bis 1969 erreichte die Einwohner_innenzahl mit 607.184 ihren Höchststand. Am 1. Januar 2010 waren 547.685 Einwohner_innen gemeldet. Die geringe Bevölkerungsdichte lässt sich auf den traditionellen Baustil zurückführen. Gerade im innerstädtischen Bereich verfügen viele Häuser über maximal 4 Stockwerke. Hochhäuser oder allgemein hohe Bauten sind, mit Ausnahme einiger Siedlungen am Stadtrand, eher Ausnahmen im Stadtbild.

Durch die wirtschaftliche Spezialisierung der Stadt, die Ausgliederung der Hafenstadt sowie die aktive Umgestaltung der ehemaligen Industrieflächen konnten viele ehemaligen Branchen und Leerstände in den letzten Jahrzehnten erfolgreich verwertet werden. Allgemein weist Bremen sehr geringe Leerstandszahlen auf, so werden für den Büroleerstand aktuell nur rund 3,5 % leerstehende Räume angegeben. Die Preise für gewerbliche Nutzungen liegen bei 8,00 €/m² im unteren Segment bis zu 14,50 €/m² im Neubau und Top-Lage (vgl. WfB 2012). Nachdem von der Stadt Bremen in Bezug auf Wohnungsmieten kein Mietspiegel besteht oder eine Mietdatenbank geführt wird, gibt es keine klaren Richtwerte für Wohnungsmieten. Von diversen Immobilienplattformen wird ein durchschnittlicher Mietpreis bei 80 m² von rund 7€ pro m² genannt. Spitzenwerte betragen hierbei um die 20€ pro m². Die Plattform Leerstandsmelder.de verzeichnet in Bremen 391 Einträge, dabei werden von Bürger_innen selbständig Leerstände kartiert (vgl. leerstandsmelder.de, 2012). Die markierten Objekte sind größtenteils Gebäude aber auch einzelne Geschäftslokale, Wohnungen oder aber auch Brachflächen.

Leerstandsmelder: Best practice aus Hamburg

Seit 30.01.2012 wird auch in Bremen, getragen von der „AAA - Autonomes Architektur Atelier“, ein Leerstandsmelder verwendet. Die Knapp 400 Einträge verweisen dabei auf ungenutzte Potentiale und Möglichkeitsräume in der Stadt. Die Einträge bieten darüber hinaus die Möglichkeit, dass sich Interessierte über Entwicklungen und Aussichten der jeweiligen Objekte mittels Kommentarfunktion austauschen.

So werden mittels dieser Funktion von anderen Nutzer_innen Informationen zu der Geschichte der jeweiligen Gebäude hinzugefügt, Verdrängen von Mieter_innen wird thematisiert oder über die Bausubstanz der Gebäude informiert. Der Leerstandsmelder ist somit ein, in nun bereits mehreren deutschen Städten, aktives Werkzeug das es der Bevölkerung ermöglicht mittels direkter Beteiligung, Vorgänge betreffend Leerstand zu kommentieren und auf vorhandene Möglichkeiten hinzuweisen. (Vgl. HP leerstandsmelder.de)

Im Kontext Stadtgestaltung und Raumnutzung war in den letzten 15 Jahren die Entstehung und Verwertung des neuen Stadtviertels Überseestadt ein maßgebliches Element in der Auseinandersetzung mit Raum. In der Diskussion um den Umgang mit den vorhandenen Leerständen in der Stadt und die Vermittlung dieser ist eine Blick auf die Arbeit in der Vermittlungsagentur ZZZ wichtig.

Überseestadt: Entstehung eines neuen Stadtviertels

Der heutige Stadtteil Überseestadt ist Teil des Bezirks Walle und war bis 1991 als Überseehafen maßgeblich als Stückgut-Hafen in Verwendung. Aufgrund erheblicher Baufälligkeit des alten Hafens und der zunehmenden Größe der Transportschiffe und damit verbundenen benötigten Tiefgang hatte der Hafen massiv an wirtschaftlicher Bedeutung verloren. 1998 wurde das Becken des Überseehafens mit drei Millionen Kubikmeter Sand zugeschüttet und überbaut. Seit 2000 wird das Areal aktiv neu bebaut – ein Leitplan mit dem Titel „Überseestadt Masterplan“ wurde 2003 abgesegnet und soll bis 2020 fertig gestellt werden. Als Vorreiter siedelte sich auf einem Teil des insgesamt rund 300ha großen Geländes neben den Bremer Großgemüsemarkt die Hochschule für Künste an. Das von der Größe her mit der Hamburger City vergleichbare Stadtentwicklungsgebiet setzt dabei von Anfang an mittels massiver Imageproduktion auf die Kreativwirtschaft. (Vgl. Masterplan Überseestadt, 2003)

Ausgehend von der Ansiedlung der Kunsthochschule 2003 scheint es den Projektentwickler_innen der Überseestadt gelungen zu sein, verschiedene Kreative ins Quartier zu locken. Noch bevor überhaupt Wohnanlagen stehen, werden mit teilweise günstigen Mieten Pioniere angesiedelt, um dem versprochenen trendigen Charakter Vorlauf zu geben. Instrumentalisierung ist hier nicht ein Nebeneffekt der Ansiedlung von Kreativen, sie ist Gestaltungskonzept und -motor. Dabei wird das Bauprojekt innerhalb der Stadt, verglichen mit Berlin oder Hamburg, von der Bevölkerung als auch Kulturszene gut angenommen – selbst der als Landmark der Waterfront gedachte „Weser Tower“ konnte problemlos umgesetzt werden, während 2001 bereits die Aufstockung eines innerstädtischen Hochhauses an breiten Protesten scheiterte.

Die bisherige Entwicklung der Überseestadt lässt sich auch als (virtuelle) Gentrifizierung beschreiben: Ein abgewirtschafteter Stadtteil wird durch relativ zentrale Lage und billige Mieten interessant für Kreative, entwickelt dadurch einen guten Ruf und zieht schließlich wohlhabendere Gruppen an, die die früheren, ärmeren Mieter_innen verdrängen. Die ersten Stufen dieser Entwicklung finden hier aber weitgehend als Imageproduktion statt, die letzte ist erreicht, wenn die erste wirkliche Wohnung bezogen wird. (Vgl. Vähling 2012)

ZZZ – ZwischenZeitZentrale: die Zwischennutzungsagentur für Bremen

Seit rund drei Jahren wirkt die ZZZ als Vermittlerin in Bremen. Die Initiator_innen sind Personen, die selbst zuvor schon aktivistisch in der Stadt aktiv waren und mit der Kunst und Kulturszene Bremens deshalb so vertraut sind, weil sie schon zuvor Teil davon waren. Diese bottom-up Strategie wird – laut eigenen Angaben – als fundamental wichtig für das Funktionieren der Vermittlung von Zwischennutzungen.

Das Projekt im wird Rahmen der „Nationalen Stadtentwicklungspolitik“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gefördert. Die Laufzeit, die zunächst auf drei Jahre angelegt wurde, ist beim Senator für Wirtschaft und Häfen angesiedelt. Weitere Partner_innen sind der Senator für Bau, Umwelt, Verkehr und Europa, die Senatorin für Finanzen, die Wirtschaftsförderung Bremen (WfB) und die Immobilien Bremen (IB). Nach einer Ausschreibung 2012 wurde der ZZZ der Zuschlag als Zwischennutzungsagentur für weitere vier Jahre zugesagt. Durch das Wegfallen der Förderung durch den Nationalen Stadtentwicklungsplan (über diesen Topf wurden 50% der Finanzierung abgedeckt) wird nun primär von der Stadt Bremen gefördert. Die Finanzierung für den Projektzeitraum 2012 bis 2015 beträgt 500.000€ und beinhaltet eineinhalb Projektstellen sowie Projekt und Sachmittel.

Über die Arbeit der ZZZ in den letzten Jahren ist vor kurzem ein Buch mit dem Titel „second hand spaces“ erschienen. Darin beschreiben sie ihre Arbeit folgendermaßen:

Als Nutzer kommen grundsätzlich alle lokalen Akteure mit Raumbedarf in Betracht, der nicht über den regulären Immobilienmarkt abgedeckt werden kann. Dahinter steht die Absicht, Menschen und ihren Ideen Raum zur Verfügung zu stellen, der ihnen sonst aufgrund von zu hohen Mietforderungen verschlossen bleibt. Die Vertragskonditionen dazu werden jeweils individuell gestaltet, folgen aber grundsätzlich dem Prinzip einer relativ günstigen Miete gegen eine befristete Nutzung. Im Gegenzug sind die Nutzer bereit, ihre Ansprüche und Konzepte an die Immobilie anzupassen und einen hohen unentgeltlichen Arbeitseinsatz in ihre Herrichtung zu investieren. Dafür Brauchen sie möglichst große

Gestaltungsfreiheit und einen verlässlichen Nutzungszeitraum. Die Erfahrung zeigt, dass bei kurzer Nutzungsdauer eher Provesorien zum Einsatz kommen.
(Vgl. Ziehl 2012)

Auf der Webseite der ZZZ finden sich zahlreiche Beispiele der vermittelten und noch zu aktivierenden Räume (vgl. zzz-bremen.de). Es ist davon auszugehen, dass die Arbeit der ZZZ von der Stadt Bremen als erfolgreich gewertet wird, wenn nach einer Ausschreibung der Zuschlag wieder an die Agentur vergeben wird. In der entsprechenden Vorlage für die Sitzung der betreffenden Deputation findet sich folgender Auszug, der ein gutes Bild vermittelt, wie der Zugang der Stadt zum Thema Leerstand aussieht.

Es hat sich gezeigt, dass die Erwartungen in die Weiterführung der Aufgabenstellung der Zwischennutzungsagentur in vollem Umfang erfüllt wurden und mit relativ geringen Mitteln eine große Hebelwirkung erzielt wird. Zwischennutzungen haben sich in der Praxis nicht nur als geeignetes und kostengünstiges Instrument zur Profilierung und Inwertsetzung von leerstehenden Gebäuden und Brachflächen gezeigt. Sie geben vielmehr auch Impulse für die benachbarten Quartiere und sind erfolgreich bei notwendigen Umstrukturierungsprozessen. Sie haben darüber hinaus wesentliche positive Effekte zur Förderung der Kultur- und Kreativwirtschaft in Bremen.
(Vorlage Nr. 18/128)

Spannend im Kontext der ZZZ ist vor allem das Format der Leitungstreffen. Monatlich finden ressortübergreifende Planungs- und Austauschtreffen statt, in denen sich die Agentur mit den verschiedenen Ressorts und Partner_innen akkordieren kann. Ohne das große Interesse und die aktive Zuarbeit sowie konkrete Unterstützung einzelner Projekte mittels zusätzlicher Fördergelder wären viele Zwischennutzung vermutlich Leerstand geblieben. Ressortübergreifendes Arbeiten, sowie die Vermittlung der Räume durch Personen, die an die Szene angebunden sind, stellt sich so in Bremen, einmal mehr, als ein maßgeblicher Faktor für den Erfolg von Zwischennutzungen heraus.

5.5. ZÜRICH

Einwohner_innen: 390.082, Bevölkerungsabnahme von 1960-1990, jetzt wieder Wachstum (HP: Präsidiatdepartement Stadt Zürich: Ende 2011); 1/3 der Einwohner_innen haben keinen Schweizer Pass

Fläche: 91,9 km².

Offizielle Leerstandstrategie: Nein

Agentur für Vermittlung: Nein

Stadtstruktur:

- Lage an der Limmat und Zürichsee
- Großteil des Stadtgebiets verbaut

Wirtschaftliche Situation:

- Bedeutender Finanzplatz. Starke Internationalisierung.
- Zürich zählt zu den teuersten und lebenswertesten Städten der Welt

Kultur:

- 132 Mio. € (160 Mio. SFR) Kulturförderungen pro Jahr, ca. 1-1,5 % des städtischen Budgets
- Kulturleitbild 2012: Qualität ist entscheidendes Kriterium für Kulturförderung
- Zürich soll zu einem kulturellen und kreativwirtschaftlichen Innovationszentrum werden

Rahmenbedingungen

In Zürich findet jährlich eine Leerwohnungs- und Leerflächenzählung statt. Die Erhebung von Leerwohnungen ist durch ein Bundesgesetz geregelt, die Eigentümer_innen sind zur Mitarbeit verpflichtet. Für Leerflächen gibt es auch eine bundesweite Zählung, diese wurde von der Stadt 1995 eingeführt. Befragt werden sämtliche Eigentümer_innen und Verwaltungen von Gebäuden mit einer Nutzfläche von 500 oder mehr Quadratmetern. Nicht erfasst werden Abbruch- oder Umbauobjekte, noch im Bau befindliche Gebäude und bau- oder sanitätspolizeilich gesperrte Liegenschaften. Auf Basis des von Statistik Stadt Zürich geführten Gebäude- und Wohnungsregisters werden Fragebögen an die Eigentümer_innen versandt. 2011 lag die Rücklaufquote bei 93,6 %.

Der Anteil an leerstehenden Wohnungen an der Gesamtwohnungszahl liegt in Zürich seit 2004, mit einer Ausnahme, unter 0,1%. Der Wohnungsmarkt in Zürich ist also sehr angespannt, dementsprechend steigen auch Mietpreise teils stark an. Die Leerflächenziffer (Anteil der leerstehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche) betrug

2011 2,23 %. Dies ist der niedrigste Wert seit dem Jahr 2002. Mehr als zwei Drittel der Leerflächen entfällt auf Büro- und Praxisflächen. Verkaufsflächen haben mit 1,2 % einen sehr kleinen Anteil am gesamten Leerstand. Dies ist jedoch insofern zu hinterfragen, als nur Nutzflächen größer als 500 m² erhoben werden. Es ist daher davon auszugehen, dass bedeutend mehr Verkaufsflächen leer stehen, als in der Leerstandsstatistik erfasst werden.

Leerstandsnutzungen in Zürich

In der Recherche von Beispielen zu Leerstandsnutzung sind in Zürich jedoch hauptsächlich ehemalige Industrieareale und andere Branchen präsent. Wie in Basel, kam es auch in Zürich in den 70er und 80er Jahren verstärkt zu informeller Raumanneignung durch Besetzung von leer stehenden Industriearealen. Dies war einerseits eine unmittelbare Reaktion auf Wohnraummangel, andererseits aber auch eine politische Bewegung, welche mehr Freiräume in der Stadt forderte. So entstand aus der Besetzung einer ehemaligen Seidenweberei das Kulturzentrum Rote Fabrik. Zwar war bereits vor der Besetzung ein Entscheid durch Volksabstimmung gefällt worden, dass das Gebäude als Kultur- und Begegnungszentrum genutzt werden sollte, doch war der damalige Stadtpräsident der Meinung, dass Rockmusik keine Kultur sei.

Da auch die Stadtregierung auf die Wohnungsnot reagieren musste, etablierte sie ab 1990 eine liberalere Räumungspraxis: Besetzte Räume wurden nur geräumt, wenn Bau- oder Abbruchbewilligungen, neue Mietverträge oder grobe Sicherheitsbedenken vorlagen. Dies drängte Eigentümer_innen dazu ihre leer stehenden Objekte Nutzungen zuzuführen. Zwischennutzung war daher Zürich seit den 90er Jahren gängige Praxis. Insbesondere im ehemaligen Industrieareal Zürich West etablierten sich kulturelle und gastronomische Zwischennutzungen. Der Stadtteil wurde durch diese temporären Nutzungen stark aufgewertet und stellt heute eines der größten Stadtentwicklungsgebiete Zürichs dar.

Die Zwischen- und Umnutzung der ehemaligen Löwenbräu Brauerei ist ein gutes Beispiel dafür, wie in diesem Stadtteil gezielt kulturelle Nutzungen angesiedelt wurden um den Standort aufzuwerten. Verschiedene Ateliers, sowie das Migros Museum für Gegenwartskunst waren Wegbereiter für die nun stattfindende Entwicklung und Vermarktung des Areals. Die Stadt Zürich war mit einem departementsübergreifenden Projekt daran beteiligt diese Flächen einerseits zu sichern und zur Weiterentwicklung freizugeben.

Seit Herbst 2011 findet in einem anderen Stadtteil ebenfalls ein departementübergreifendes Projekt statt: Ein leerstehendes Autohaus wurde von der Stadt Zürich angemietet, welche nun einzelne Büros, Gewerbeflächen und Lagerräume weitervermietet. Diese Zwischennutzung

ist vorerst auf 5 Jahre begrenzt. Die Stadt versucht so einerseits erschwingliche stadtnahe Produktionsstandorte für Handwerker und Menschen aus der Kreativbranche zur Verfügung zu stellen. Die Bewerbung des Standortes auf der Projekthomepage deutet aber bereits an, dass mit diesem Projekt auch das gesamte Quartier gezielt aufgewertet werden soll: „Wir bieten Ihnen ein Sprungbrett in die Stadt, eine offene Struktur in einem zukünftigen urbanen Hotspot: günstige Mieten in einem bekannten Gebäude, Autobahnanbindung und ein sich schnell entwickelndes Quartier sorgen für den kreativen Schub in der Werkerei Schwamendingen.“ (www.werkerei-schwamendingen.ch)

Zwischennutzungen sollen künftig auch gezielt eingesetzt werden, um die Züricher Kreativwirtschaft zu fördern. Eine Versicherung hat auf brach liegenden Liegenschaften Container errichten lassen, in welchen Büros und Arbeitsräume für EPU's und Künstler_innen vermietet werden. Nach vier Jahren am ersten Standort, musste dieser geräumt werden und die Container übersiedelten an einen neuen Standort. Dieses sogenannte Basis-Lager ist die Umsetzung von einem Vorschlag, welcher aus dem Forschungsbericht zone*imaginaire hervorgegangen ist. Dieser Bericht gibt einen sehr guten Überblick darüber, wie Zwischennutzungen gezielt eingesetzt werden können und wer welchen Nutzen davon trägt. Risiken wie mögliche Verdrängungsprozesse werden hingegen ausgeblendet.

5.6. ZUSAMMENFASSUNG:

FALLBEISPIELE

Amsterdam

Amsterdam blickt auf eine lange Tradition von selbstangeeigneten Leerstandsnutzungen zurück, die sich vor allem aus einem speziellen Hausbesetzungsgesetz ergaben, das bis 2010 Besetzungen von länger leerstehenden Gebäuden legalisierte. Der aktuelle Umgang mit Leerstand in Amsterdam hat eine stärker institutionalisierte Form, hinter der einerseits eine breite Förderung der Kreativwirtschaft (Brutplatzprogramm) und andererseits ein Bestreben Besetzungen zu verhindern (Anti-Squat) steht. Der Umgang mit Leerstand in Amsterdam erscheint stark bedarfsorientiert, allerdings mit einem eindeutigen Fokus auf Kreativwirtschaft und Künstler_innen mit dem ergänzenden Fokus des Stadtmarketings und – wie die Anti-Squat Einrichtungen zeigen – gegen bottom-up entstehende Initiativen gerichtet.

Basel

Offiziellen Statistiken zu Folge handelt es sich bei der Stadt Basel um eines der am dichtesten besiedelten Gebiete Europas mit sehr geringen Leerstandsdaten und einem daher angespanntem Wohnungsmarkt. Vielleicht durch diese Begrenztheit an Raum begründet, gab es in Basel eine Vielzahl an Besetzungen in den 1980er Jahren, die zunächst Großteils toleriert wurden (abgestimmt wurde mit dem schweizerischen direkten Demokratie Ansatz häufig durch Volksabstimmungen). In den 1990er Jahren scheint sich eine Trendwende ergeben zu haben, in der Zwischennutzungen als Instrument der Wertsteigerung einer Immobilie vor allem für größere Areale von Seiten der Immobilienfirmen erkannt wurden (federführend war hier das nt*/areal auf einem alten Güterbahnhof). Auch die Stadt Basel ist inzwischen an der Durchführung von Zwischennutzungen beteiligt und hat im Zuge der Entwicklungen der vergangenen Jahre eine ressortübergreifende Koordinationsstelle für Zwischennutzungen eingerichtet. Zwischennutzungen werden so also offen (auch) als Wertsteigerung für Immobilien gehandhabt. Inwiefern diese ökonomischen Effekte auch an die Zwischennutzer_innen weitergegeben werden bleibt unklar. Weiterhin erscheint der Zugang zu Zwischennutzungen in erster Linie räumlich, also auf die Immobilie, bezogen und nicht als vorderstes Kriterium am Bedarf an Raum in Basel orientiert.

Berlin

Durch sehr hohe Leerstandszahlen nach dem Mauerfall und eine lange Tradition der selbstbestimmten und relativ deregulierten Aneignung von Räumen durch Nutzer_innen blickt Berlin auf eine vielseitige Geschichte der Leerstandsnutzungen zurück. Selbstorganisierte Freiräume schienen in einer Stadt mit geringer Besiedlungsdichte und einem Überschuss an Raum an vielen Stellen möglich zu

sein. Heute hat sich der Umgang mit Leerstand in Berlin jedoch geändert: Die Stadt konnte sich als aufstrebende Kreativwirtschaftsmetropole positionieren und mit den Investitionen stieg auch der Verwertungsdruck auf leere Räume. Bei einer gleichzeitigen hohen Segregation fokussierte die Stadtpolitik auf einzelne sozio-ökonomisch benachteiligte Quartiere und investiert in die Belebung der Erdgeschoßzonen als Impuls für die Aufwertung innerstädtischer Viertel. Die Zwischennutzungsagentur ist in kleinräumiger und kommunikativer Planung in Neukölln tätig und vermittelt zwischen raumsuchenden Künstler_innen und Kreativen und Eigentümer_innen. Das nördliche Neukölln ist heute ein In-Viertel mit zahlreichen Lokalen, steigenden Wohnungsmieten und einer einkommensschwachen Bevölkerung. Gefahren einer kleinräumigen Aufwertung von Stadtteilen werden hier deutlich und stehen bereits zur öffentlichen Diskussion.

Bremen

Bremen als Kleinstadt mit geringer Bevölkerungsdichte weist aktuell drei interessante Beispiele für den Umgang mit Leerstand auf: Erstens hat Bremen – nach Hamburger Vorbild – einen öffentliche und partizipativen Leerstandsmelder – eine interaktive Karte auf der jede_r Leerstand öffentlich machen kann und man sich über Hintergrundinformationen und Entwicklungen durch eine Kommentarfunktion austauschen kann. Zweitens wurde künstlerische und kreative Zwischennutzungen gezielt für das Branding eines neu gebauten Stadterweiterungsgebiets – Überseestadt – genutzt. Drittens gibt es in Bremen seit drei Jahren die ZZZ (Zwischenzeitzentrale), ein Planungsbüro, das inzwischen gefördert durch öffentliche Gelder, selbstinitiativ Leerstandsnutzungen vermittelt. Ihr Anspruch ist es für alle Personen, deren Raumbedarf nicht über den normalen Immobilienmarkt gedeckt werden kann, Alternativen zu finden. Es handelt sich so um einen stärker bedarfsorientierten Ansatz, dessen Belebungs- und Wertsteigerungsimpulse allerdings auch von der Stadt erkannt werden und gefördert.

Zürich

Zürich zeichnet sich analog zu Basel durch einen sehr angespannten Wohnungsmarkt an mit offiziellen Angaben zum Wohnungsleerstand von unter 0,1%– Auch Zürich blickt auf eine Vergangenheit mit aktiver Selbstaneignung und Besetzung von Gebäuden und Wohnungen zurück und zeichnet sich heute vor allem durch institutionalisierte große Zwischennutzen aus, die entweder durch private Eigentümer_innen oder die öffentliche Hand etabliert wurden. Interessant erscheint am Beispiel Zürich vor allem die jährliche stattfindende Leerwohnungs- und Leerflächenerhebung, an deren Teilnahme alle Eigentümer_innen gesetzlich verpflichtet sind.

5 Empfehlungen: wichtige Punkte für Wien

Vor dem Hintergrund einer in dieser Studie vorgenommenen sowohl mehrdimensionalen als auch akteur_innenbezogenen Betrachtung von Leerstand in Wien werden in diesem Kapitel die wichtigsten Erkenntnisse zusammengeführt und als Empfehlung für den zukünftigen Umgang mit Leerstand in Wien formuliert. Diese Empfehlungen sind ebenso als Reflexion auf die ebenfalls in dieser Studie vorgenommene überblicksartige Darstellung von internationalen Beispielen zu verstehen. Dabei gehen wir zum einen auf einen Vorschlag für eine Veränderung von Begrifflichkeiten ein und formulieren darüber hinaus kurz- und langfristige Empfehlungen. Diese Empfehlungen sind als Anregungen zu verstehen und müssen im weiteren analytischen Verlauf sowie im Rahmen eines weiteren kontinuierlichen Diskussionsprozesses relevanter städtischer Akteur_innen vertieft und verhandelt werden.

Leerstandsnutzung statt Zwischennutzung!

Vor dem Hintergrund einer häufigen Instrumentalisierung von Zwischennutzungen, temporären Nutzen etc. im Rahmen von stadträumlichen Aufwertungsprozessen seitens städtisch-politischer Akteur_innen sowie Investor_innen erscheint es uns sinnvoller aus der Perspektive der Nutzer_innen von Leerstandsnutzungen zu sprechen als von Zwischennutzungen, denn dies inkludiert unterschiedliche Nutzungsarten in unbegrenzten Zeithorizonten zu sich unterscheidenden Kriterien. So zeichnen sich Leerstandsnutzungen in unserem Verständnis durch unter anderem folgende Charakteristika aus:

- Alternatives Mietabkommen – da es sich um Nutzungen handelt die über den normalen Wohnungsmarkt keinen Zugang zu Räumen haben.
- Selbstorganisation – ein weiteres Merkmal ist ein gewisser Grad an Selbstbestimmtheit der Nutzung durch die Nutzer_innen (im Sinne eines Freiraums).
- Alternative Nutzung – häufig handelt es sich um Nutzungen, die (in erster Linie) nicht-profitorientiert sind, sondern sozio-kulturellen Mehrwert generieren wollen.

Der Begriff Leerstandsnutzungen nimmt also bewusst Abstand von dem temporären Aspekt der in dem Wort Zwischennutzung anklingt. Obwohl wenige bestimmte Nutzungen auch nur temporären Raumbedarf aufweisen, stellen zeitlich stark begrenzte Räume für die meisten Nutzungen eine Notlösung dar und eigentlich ist ein langfristiger Bedarf vorhanden. Überdies impliziert der Zwischennutzungsbegriff auch seitens städtischer Interessen oder Interessen von Immobilienverwerter_innen, dass eigentliche andere Nutzungen – im Sinne profitablerer Nutzungen – anvisiert werden, was gleichzeitig eine Unterscheidung in ‚gute‘ (rentabel) und ‚schlechte‘ (unrentabel) Nutzungen beinhaltet. So ist in dem Begriff der Gedanke der Inwertsetzung von Immobilien bereits angelegt und lässt Gefahren der Instrumentalisierung von Kunst- und Kulturarbeitenden innerhalb eines größeren Prozesses der Kommodifizierung des Wohnungsmarktes anklingen

Empfehlungen – Raumbedarf jetzt!

Im Folgenden werden Empfehlungen formuliert, die vor allem darauf abzielen kurzfristig den akuten Raumbedarf von Personen und Gruppen in Wien zu befriedigen.

Fokus muss am Bedarf liegen!

Eine zukünftige Fokussierung sehen wir vor allem auf die Bedarfsorientierung von Leerstandsnutzungen. Sind bisherige Leerstandsstrategien vor allem darin begründet aktiv gegen auftretenden Leerstand (und da vor allem in der Erdgeschosszone) aufzutreten und nach geeigneten Strategien zu suchen, so orientieren sich diese Strategien vor allem an der Beseitigung des räumlichen Leerstands. Erst im Zuge dieser Überlegungen werden Fragen laut wer zukünftige Mieter_innen sein können. Sehr oft rücken dabei vor allem sogenannte kreative Akteur_innen und Aktivist_innen in den Mittelpunkt. Wir sind der Meinung, dass die zentrale Frage lauten sollte: Welche Personen und Gruppen brauchen Raum und welche Art von Räumen brauchen sie? Diese Betrachtungsweise lehnt die räumliche Fokussierung auf einzelne Straßen und die gezielte Aufwertung von Stadtteilen bewusst ab. Darüber hinaus sind wir der Meinung, dass sich mit dieser Betrachtungsweise das zukünftige Nutzer_innenspektrum leerstehender Räume ausweiten und ausdifferenzieren lässt und sich möglicherweise stärker aus nachbarschaftlichen Zusammenhängen generieren lässt.

Reagieren statt regieren!

Wie die Beispiele Amsterdam und Schweiz (und hier vor allem der Umgang mit Besetzungen) deutlich machen, erscheint es wünschenswerter anstelle von künstlich erzeugten Kreativquartieren und der gezielten und temporären Ansiedlung von künstlerischen Projekten zur Inwertsetzung von Immobilien auf bereits Entstehendes und Selbstinitiiertes zu reagieren und so z.B. Hausbesetzungen zu legalisieren.

Debatte soll nicht nur um Erdgeschoßzonen kreisen!

Im derzeitigen Fokus der Aufmerksamkeit und Debatte in Wien liegen vor allem die Erdgeschosszonen, weil diese auch zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen (bzw. im semi-öffentlichen Raum liegen) bzw. entscheidend sind, wenn es um das augenscheinliche ‚Leben‘ und ‚Sterben‘ von ganzen Stadtquartieren geht. Auch wenn keine verlässlichen

Zahlen vorliegen, sind wir in Wien aber ebenso mit einem Leerstand im Wohnungsbereich sowie im industriellen/ gewerblichen Bereich konfrontiert, sodass die Fokussierung auf die Erdgeschosszonen zu kurz greift. Darüber hinaus müssen von Seiten des Bedarfs auch nicht alle Räume immer in der Erdgeschosszone liegen, da nicht für jede Nutzung ein Ladenlokal notwendig oder erwünscht ist.

Leerstandsdaten offenlegen!

Wie bereits deutlich geworden ist, ist es schwierig in Wien Leerstandsdaten zu erhalten. Es gibt diverse unterschiedliche, informelle, nicht-öffentliche Aufzeichnung von leerstehenden Räumen. Es erscheint jedoch wünschenswert, diese Daten öffentlich zu machen. Denkbar und wünschenswert sind vor allem interaktive und partizipative Formen der Leerstandsermittlung, da die Dynamik in diesem Bereich mit anderen Mitteln schwer abbildbar ist. So erscheint eine partizipative Plattform wie der leerstandsmelder.de in Deutschland sinnvoll, da jede_r Informationen über Leerstände veröffentlichen und abrufen kann.

Faire Prekariatsverträge!

Als kurzfristiges Mittel, um den akuten Raumbedarf vieler sozialer, kultureller und künstlerischer Gruppen zu decken, erscheinen Zwischennutzungen manchmal als akzeptable (Not)Lösung. Wichtig erscheint hier das Aufsetzen fairer und klarer Prekariatsverträge, die die Dauer und die Rechte der Nutzer_innen als Mieter_innen sichert.

Empfehlungen – langfristiger Umgang mit Leerstand!

Die Mieten sind zu hoch!

Durch die Fokussierung auf den Bedarf und also die (potentiellen) Nutzer_innen von Leerstand tritt die Leistbarkeit als zentrales Thema hervor – der ungedeckte Raumbedarf und damit das Bestreben eine Leerstandsnutzung zu initiieren, begründet sich vor allem in dem Umstand, dass es vielen Personen und Gruppen in Wien finanziell nicht möglich ist über den normalen Markt Räume zu mieten.

Leerstandsmanagement mit gesamtstädtischer Perspektive!

Aus dem Fokus der Bedarfsperspektive nach Räumen folgt, dass ein Leerstandsmanagement eine übergeordnete gesamtstädtische Perspektive haben muss und nicht allein aus der Stadtteilperspektive und der räumlichen Leerstandssituation vor Ort – und da vor allem im Sinne der Aufwertung und Belebung – heraus argumentiert werden sollte. Die erste Frage soll lauten: Wo liegt der Bedarf? Die zweite: Welche Räume stehen zur Verfügung? Eine gesamtstädtische Perspektive meint vor allem eine strategische Orientierung und Positionierung seitens der Stadt zum Themenfeld Leerstand in seiner ausdifferenzierten Erscheinung. Erst dann und darauf aufbauend fügen sich stadtteilebezogene Strategien in ein Gesamtbild. Es gilt weiterhin die bereits vorhandenen stadtteilbezogenen Strategien, die es in Wien schon gibt, stärker transparent zu machen und zu diskutieren, um sie in eine gesamtstädtische Perspektive integrieren zu können. Eine gesamtstädtische und transparente Förderstrategie für die Wiederbelebung und Renovierung von Leerstand durch Nutzer_innen selbst erscheint beispielsweise als ein wichtiger erster Schritt einer gesamtstädtischen Strategie.

Ressortübergreifendes Leerstandsmanagement!

An vielen Magistraten und Geschäftsstellen der Stadt Wien wird über das Thema Leerstand und dessen Nutzung diskutiert und einzelne Aspekte davon werden aktiv in Angriff genommen. Wichtig für einen nachhaltigen Umgang mit Leerstand – und auch vor dem Hintergrund der oben geforderten gesamtstädtischen Perspektive – erscheint die Überwindung eines sektoralen Denkens und sektoraler Zuständigkeiten sowie die ressortübergreifende Vermittlung und Förderung von Leerstandsnutzungen.

Gefahren von Belebung mitdenken!

Der strategische Einsatz von Leerstandsnutzung zur Belebung von Stadtteilen wird oft mit der Hoffnung auf deren Aufwertung in Zusammenhang gebracht. Hinter dem neutral gebrauchten Wort der „Aufwertung“ verbirgt sich oft die ökonomische Inwertsetzung eines Quartiers und kann so eine Mietpreissteigerung und Verdrängungsdruck für die ansässige Bevölkerung bedeuten. Gentrifizierung ist die Übersetzung von sozialer Ungleichheit in den Raum und kann sozial segregierte und polarisierte Städte erzeugen. Wenngleich die Verbesserung von Lebenslagen für Bewohner_innen in einem Stadtteil Teil sozial gerechter Stadtplanung sind, gehen eben damit oft Aufwertungs- und somit Verdrängungsprozesse einher. In diesem Kontext ist ein bewusster und reflektierter Umgang mit der Instrumentalisierung von Aufwertung erforderlich. Die Akteur_innen in den Gebietsbetreuungen sind sich dieser Gefahr durchaus bewusst.

Fokus soll nicht nur auf Creative Industries liegen!

Der Fokus bei der Nutzung von Leerstand soll nicht nur auf Creative Industries liegen – die sich seit Richard Floridas „Creative Class“ als Aufwertungsmotoren im stadtplanerischen Denken etabliert haben. Im Sinne einer sozial nachhaltigen Stadtpolitik sollte – wie oben beschrieben – nach dem tatsächlichen Bedarf an Raum gefragt werden bzw. aus dem (Sozial)Raum heraus entwickelt werden. Dabei gilt es vor allem auch an Gruppen zu denken, die möglicherweise nicht die Ressourcen haben sich im stadtpolitischen Diskurs Gehör zu verschaffen. Damit einhergehend sehen wir einen Sensibilisierungsprozess bei vor allem sog. kreativen Akteur_innen im Sinne ihrer Rolle als möglicherweise auftretende Aufwerter_in erforderlich. Dies kann nur durch einen offenen und diskursiv angelegten Diskussionsprozess erfolgen.

Vermittlung zwischen Nutzer_innen und Eigentümer_innen anbieten!

Vor allem die heterogene Gruppe der Einzeleigentümer_innen stellen eine komplexe Ausgangslage für Leerstandsnutzungen dar, da ihre Motivlage hinter dem Leerstand vielfältig sein kann. Eine kompetente Stelle könnte eine Hilfestellung bei der Kommunikation zwischen Eigentümer_innen und

Nutzer_innen sein. Wichtig erscheint bei einer derartigen Stelle vor allem, dass diese alle Personen und Gruppen gleichwertig als potentielle Nutzer_innen und Interessierte vertritt. Die Wirkungskraft solch einer Vermittler_innenrolle kann jedoch nur bei entsprechender finanzieller Ausstattung, politischer Legitimation sowie umfangreicher Vernetzung zu Initiativen vor Ort als auch zu politisch-administrativen Akteur_innen erfolgreich sein.

Nachdenken über steuerrechtliche Mittel zur Vermeidung von spekulativem Leerstand!

Die (steuer)rechtlichen Bedingungen rund um das Thema Leerstand sollten offener diskutiert werden, um Wissen, Bewusstsein und Widerstand im Bezug auf spekulativen Leerstand zu erlauben.

Wünschenswert erscheint ein Nachdenken in Richtung eines (steuer)rechtlichen Anreiz- oder Bestrafungssystems von Leerstand und dessen Nutzung, um Eigentümer_innen zur Öffnung ihrer leerstehenden Räume zu motivieren.

QUELLENVERZEICHNIS

Breuer, Franz (2009): Reflexive Grounded Theory. Eine Einführung für die Forschungspraxis. Wiesbaden: SV.

Buchholz, Tino (2011) Creative Capitalist City (Dokumentarfilm) Amsterdam 2011, 55 min. Online: <http://www.creativecapitalistcity.org/> [Letzter Zugriff: 10.10.2012]

Dangschat, Jens S. (1996): Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und Ort als Bühne der Lebensstilisierung? – Zum Raumbezug sozialer Ungleichheit und von Lebensstilen. In: Schwenk, Otto (Hrsg.): Lebensstil zwischen Sozialstrukturanalyse und Kulturwissenschaft. Opladen, Leske und Budrich.

derstandard.at, 23.08.2012: "80.000 Wohnungen stehen leer, das ist unfassbar" Online: <http://derstandard.at/1282273222452/80000-Wohnungen-stehen-leer-das-ist-unfassbar>

Draaisma, Jaap (2012): Vortrag im Rahmen des Urbanize Festival zu Amsterdam und Urban Resort im Kontext von Zwischennutzung. Wien: 09.10.2012

Häußermann; Hartmut (2000): Von der geteilten zur gespaltenen Stadt? Sozialräumlicher Wandel seit 1990. Opladen: Leske + Budrich.

HP Basis Lager: <http://www.basis-lager.ch>

HP Brutplatzbüro (2012): <http://bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl>

HP Camelot (2012): <http://de.cameloteurope.com>

HP coopolis (2012): <http://www.coopolis.de>

HP Kanton Basel Stadt (2012): <http://www.basel.ch/baselstadt/portrait.htm>

HP Leerstandsmelder (2012): <http://www.leerstandsmelder.de>

HP NDSM (2012): <http://www.ndsm.nl/terreinen>

HP Niederländisches Zentralbüro für Statistik (2012): <http://www.cbs.nl/en-GB/menu/home/default.htm?Languageswitch=on>

HP nt*/areal (2012): <http://www.areal.org/areal>

HP Öffnung Klybeckquai (2012): <http://oeffnung-klybeckquai.ch>

HP Rote Fabrik (2012): <http://www.rotefabrik.ch/de/home>

HP Stadt Zürich (2012): <http://www.stadt-zuerich.ch/statistik>

HP Statistik Bremen (2012): <http://www.statistik.bremen.de>

HP Statistisches Amt Basel-Stadt (2012): www.statistik-bs.ch

HP Statistisches Amt des Kantons Basel (2012):
http://www.bs.ch/mm/tabellen_leerstand.pdf

HP Tageswoche (2012):
http://www.tageswoche.ch/de/2012_24/basel/430299/amtlich-erwuenschte-zwischennutzungen.htm

HP Urban Resort (2012): <http://www.urbanresort.nl>

HP Werkerei Schwamendingen: <http://www.werkerei-schwamendingen.ch>

HP zone*imaginaire: <http://zone-imaginaire.ch>

Köhler, Bettina 2005: Kreative Stadt. Risiken und Nebenwirkungen eines Diskurses. In: Malmö 25/2005.

Lamnek, Siegfried (2005): Qualitative Sozialforschung. 4. üb. Aufl. Weinheim: Beltz.

Lang, Thilo; Tenz, Eric (2003): Von der schrumpfenden Stadt zur Lean City – Prozesse und Auswirkungen der Stadtschrumpfung in Ostdeutschland und deren Bewältigung, Dortmund.

Läpple, Dieter (1991): Essay über den Raum. In: Hartmut Häußermann et. al. (Hrsg.): Stadt und Raum. Pfaffenweiler.

Leegstand Report (2006): Regioplan beleidsonderzoek 'Kraken en Leegstand', in opdracht van ministeries van VROM en Economische Zaken. Leerwohnungs- und Leerflächenzählung Zürich (2011). Online: http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/periodika/Leerwohnungs-_und_Leerflaechenzaehlung/LWF_2011.pdf

Leitbild der Kulturförderung Zürich (2012): Online: http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/kultur/Deutsch/Foerderung/Leitbild%20der%20Kulturfoerderung/Publikationen%20und%20Broschueren/KULTURLEITBILD_2012-2015.pdf

Löw, Martina (2001): Raumsoziologie. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (1991): Experteninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht. In: Garz, Detlev / Kraimer, Klaus (1991). Qualitativ-empirische Sozialforschung. Opladen. 441-471.

Milica Topalovic, Milica and Marc Neelen / Ana Dzokic (2003a): Urban Catalyst at Amsterdam Noord, Book 1. Amsterdam: City Administration of Amsterdam Noord. Online: http://www.stealth.ulld.net/stealth/03_amsterdamnoord.tmp.html

Milica Topalovic, Milica and Marc Neelen / Ana Dzokic (2003b): Urban Catalyst at Amsterdam Noord, Book 2. Amsterdam: City Administration of Amsterdam Noord. Online: http://www.stealth.ulld.net/stealth/03_amsterdamnoord.tmp.html

Moser, Peter (1995): Wohnungsleerstand in Wien. SRZ. Online: <http://www.iswb.at/forschung/forschung.php?ID=60>

Priemus Hugo (2011): Squatters and municipal policies to reduce vacancy Evidence from The Netherlands. Toulouse: Enhr Conference 2011. Online: www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper-H.Priemus-WS21.pdf

Stadt Wien (2009): Nahversorgungsaktion Richtlinie. Online: http://wkwicfo8.wkw.at/bilder/d3/Nahversorgungsaktion_Reaktivierungsbonus.pdf?1311

Stahel, Thomas (2005): Wo-Wo-Wonige! Stadt- und Wohnpolitische Bewegungen in Zürich nach 1968., Zürich: Paranoia City Verlag.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2010): Kulturfinanzbericht 2010. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.

Traufetter, Gerald (2007): Allen Rückschlägen zum Trotz: Hollands Kapitale setzt auf die kreative Kraft von Multikulti. In: Der Spiegel 24/2007, S.103-105.

TU Wien, 15.06.2012: „Wissenschaftspreis für die Erforschung der Erdgeschoßzone“ Online: http://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news_detail/article/7602/

Überseestadt GmbH (2003): Masterplan Überseestadt Bremen. Standort der Möglichkeiten. Online: www.ueberseestadt-bremen.de/.../Ueberseestadt_Masterplan_01.pdf

Vähling, Christian (2012): city.crime.control. Online: <http://www.citydataexplosion.de/2009/11/23/wohnen-gewerbe-gemuse/>

Verlic, Mara Sophia (2010): Kreativ gegen Leerstand. Eine soziologische Untersuchung über die Nutzer_innen der Zwischennutzungsagentur in Berlin-Neukölln. Online: <http://permalink.obvsg.at/AC08415455>

Vorlage Nr.18/128 – S. Für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 07. März 2012 Bremen. Online: http://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/18_107_S_Fortf%FChrung+Zwischennutzung_Endf.pdf

WfB Wirtschaftsförderung Bremen (2012): Immobilienmarkt in Bremen entwickelt sich positiv. Online: [http://www.wfb-bremen.de/de/wfb-news-detail?sv\[id\]=276602](http://www.wfb-bremen.de/de/wfb-news-detail?sv[id]=276602)

Ziehl, Michael et.al. (2012): Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel. Berlin: Jovis.

Team der Studie

Wissenschaftliche Leitung:

Dlin Wencke Hertzsch

MA Mara Verlic

Beide: Department für Raumentwicklung,
Infrastruktur- und Umweltplanung,
TU Wien

Wissenschaftliche Mitarbeit:

MA Alice Hamdi

Willi Hejda

Mag. Wolfgang Kiselka

In Kooperation mit:



**Department für Raumentwicklung,
Infrastruktur- und Umweltplanung der
TU Wien**

Beauftragt durch:



IG KULTUR WIEN

Interessens Gemeinschaft Kultur Wien
<http://www.igkulturwien.net/>

Gefördert durch:



MA 7 Kulturabteilung, Stadt Wien
Abteilung: Wissenschafts- und