

Ein Hotelzimmer in der Geschäftsauslage, Kunstateliers in ehemaligen Pferdestallungen: Private Initiativen zeigen vor, wie der Leerstand in Wien kreativ genutzt werden kann. Auch die Stadt selbst kämpft nun aktiv gegen ungenutzte Immobilien.

LEERMATERIAL

VON MARKUS MITTERMÜLLER

Übernachten in einem ehemaligen Elektroladen, in einem alten Schraubenlager oder einem früheren Lampenschirmgeschäft. Was auf den ersten Blick nicht gerade attraktiv klingt, war von Beginn an ein Renner. Theresia Kohlmayr sind bereits 2009 die vielen leerstehenden Geschäftslokale in Wien aufgefallen. Damals noch Architekturstudentin, hat sich Kohlmayr zusammen mit ihren Studienkollegen Jonathan Lutter und Christian Knapp den Kopf darüber zerbrochen, wie man diese leeren Flächen nutzen könnte. Und für die Hotelierstochter war das ungewöhnliche Konzept schnell zur Hand: Geboren war die Idee des Grätzlhôtels. Touristen und Geschäftsleute schlafen in vormals leerstehenden Geschäftslokalen im Erdgeschoß, umgestaltet zu modernen Hotelsuiten. Der Blick vom Bett durch die Geschäftsauslage auf das Leben im Grätzl wurde zum Verkaufsschlager. „Die Auslastung liegt derzeit bei über 70 Prozent“, erzählt die geschäftsführende Geschäftsführerin über ihre Hotels am Karmelitermarkt, Meidlinger Markt und im Karolinenviertel beim Belvedere.

Die kreative Nutzung von leeren Flächen – ein Modell für die Zukunft? Ein Blick in verlassen wirkende Viertel der Stadt, etwa Teile der Hernalser Hauptstraße oder den Floridsdorfer Spitz, zeigt den enormen Handlungsbedarf. „Das Erdgeschoß ist entscheidend für das Außenbild eines Hauses. Wenn es tot ist, stirbt auch die Urbanität der Straße und eine negative Entwicklungsspirale setzt ein“, erklärt Oliver Frey, Leiter des Arbeitsbereichs Urbanistik an der TU Wien. Wie groß der Leerstand in Wien tatsächlich ist, darüber herrscht Rätselraten. 492 leere Geschäftslokale sind derzeit auf der Plattform freie-

lokale.at gemeldet, die von der Wiener Wirtschaftskammer betrieben wird. Den tatsächlichen Leerstand gibt diese Zahl jedoch nicht wieder.

Im Wohnungsbereich stammt die letzte Erhebung laut Auskunft der Stadt Wien aus dem Jahr 2015, die Zahlen beruhen auf einer Abschätzung mittels eines Rechenmodells, das auf dem Wiener Bevölkerungsregister basiert. Im Untersuchungszeitraum 2008 bis 2015 lag der Leerstand nach diesem Rechenmodell bei konstant 25.000 Wohnungen, das entspricht rund 2,5 Prozent des gesamten Wohnungsangebots der Stadt. Diese Wohnungen weisen maximal zweieinhalb Jahre lang keine Wohnsitzmeldung auf. Laut dem Büro von Wohnbaustadtrat Michael Ludwig liegt man damit innerhalb der sogenannten Mobilitätsreserve, die in einer wachsenden Stadt zwischen zwei und vier Prozent liegen soll, um sowohl Zuziehenden als auch innerhalb der Stadt umziehenden Menschen die Wohnungssuche zu erleichtern. „Wien steht unter Wachstumsdruck. Daher ist es für die Stadtentwicklung wichtig, Leerstand zu haben“, bestätigt Frey. Er hat an der Studie „Perspektive Leerstand“ mitgewirkt, in der auch ein Konzept für ein bedarfsorientiertes Leerstandsmanagement in Wien entworfen wurde. Frey: „Ich sehe Leerstand auch als etwas Positives, das neue Möglichkeiten bietet, um Stadtviertel zu beleben.“

Wie einem bis dato brachliegenden Gelände von einer Größe von einem Hektar wieder Leben eingehaucht werden kann, zeigt derzeit die Creau, eine Abkürzung für creative Au. Auf einem



ENTWICKLUNG
In der Creau soll gezeigt werden, wie Zwischennutzung funktioniert.

Teilgelände der Stallungen der Trabrennbahn Krieau, nahe der U-Bahn-Station Stadion, tummeln sich junge Künstler, Handwerker und Musiker. Veranstaltungen wie Weihnachts-, Frühlings- und Nachtflohmärkte locken Besucher auf das Gelände. Und das, obwohl die nicht denkmalgeschützten Stallungen abgerissen werden und stattdessen zwei Hochhäuser geplant sind, die für Wohnungen und Büros genutzt werden sollen. Eine sinnvolle Aktion? Das Zauberwort lautet Zwischennutzung. „Der Begriff ist mittlerweile bekannt“, weiß Angie Schmied, Co-Gründerin von Nest, einer Agentur für Leerstandsmanagement. Vor über zwei Jahren, als Nest gegründet wurde, waren viele Immobilienbesitzer noch skeptisch. Kann ich den Zwischenmietern vertrauen? Was führen die in meinem Haus auf? Und werde ich sie wohl wieder los? Heute habe sich die Situation gebessert, das Bewusstsein im Gespräch mit den Eigentümern sei anders, berichtet Schmied. „Oft hakt es bei



CREAU



FREIRAUM
Im Packhaus in der Marxergasse sprießen kreative Ideen.



DAS PACKHAUS

den Verhandlungen noch an den Preisvorstellungen. Wien wächst, Raum ist begehrt, und viele glauben, damit viel Profit machen zu können“, sagt die Gründerin. Finanziellen Profit können die Immobilienbesitzer aus der Zusammenarbeit mit Nest jedoch nicht lukrieren.

Wie funktioniert das Leerstandsmanagement von Nest? Eigentümern und Immobilienunternehmen fehle es an Zeit, Know-how und Ressourcen, sich um Leerstände zu kümmern. „Hier setzen wir an. Unser Team verhandelt mit der Hausverwaltung, erstellt Machbarkeitsstudien und Standortanalysen, schließt Verträge ab und informiert Vermieter über das Potenzial ihrer leerstehenden Immobilie“, erklärt Schmied. Ist ein Objekt gefunden, vermietet Nest dieses beispielsweise als Co-Working-Space an Start-ups oder junge Künstler. Dafür müssen nur die Betriebskosten übernommen werden. Wie hoch der Bedarf an solchen Projekten ist, zeigen allein die Anfragen, welche die Agentur über ihre Website erhält. 2500 Anfragen sind innerhalb von zwei Jahren eingelangt, rund zehn Prozent davon konnten vermittelt werden. „Da ist jedoch noch wesentlich mehr Potenzial vorhanden“, ist Schmied überzeugt.

Potenzial steckt auch in der Weiterentwicklung der Zwischennutzung. Wie im Fall des Projekts „Zugvogel“ in der Kaugergasse im 15. Bezirk, wo zwei Stockwerke an ein Kollektiv von Selbstständigen aus kreativen Bereichen wie Grafikdesign oder Videoproduktion – genannt „House of Bandits“ – vergeben wurden. Der Eigentümer, der das Haus eigentlich in ein Studentenheim umwandeln wollte, ist von



TEAM VON KREATIVE RÄUME WIEN



STANDORT-WECHSEL
Das mobile Stadtlabor der TU Wien siedelte sich in Neu Marx an.

dem Projekt so begeistert, dass er das Künstlerkollektiv langfristig als Mieter behalten will. Oder wie im Fall der Creau: Hier sollen die Zwischennutzer nach 2018 in die denkmalgeschützten Stallungen umziehen können. „Das geht dann schon in Richtung Stadtentwicklung. Hier soll ein Ort für Künstler und Handwerker entstehen, die bei ihrer Arbeit hier auch lauter sein können, als wenn sie mitten in der Stadt wären“, meint Nest-Gründerin Angie Schmied.

„Wir bräuchten mehr von diesen Raumunternehmern, wie Nest es sind.“ Thomas Kerekas ist seit Mai Leiter der Serviceagentur Kreative Räume Wien. Von der Stadtpolitik lange angekündigt, wurde die Agentur 2016 ins Leben gerufen, um dem Leerstand in der Stadt den Kampf anzusagen und Hausverwalter und Immobilienentwickler mit Künstlern und Start-ups der Kreativwirtschaft zu vernetzen. Mit einem großen Unterschied zu Agenturen wie Nest: Kreative Räume betreibt keine kommerzielle Vermittlung von Objekten, sondern bietet laut Kerekas „Hilfe zur Selbsthilfe“. So unterstützt die Agentur Raumsuchende durch rechtliche Beratung und Herstellen von Kontakten zu Stellen wie der Gebietsbetreuung, der Wirtschaftsagentur Wien, einzelnen Bezirksvorstehungen, Wiener Wohnen oder Plattformen wie dem Raumteiler von imGrätzl.at. Die Kosten für die Agentur, 450.000 Euro, teilen sich das Finanz- sowie das Stadt-



OLIVER FREY, TU WIEN
 „Der Ruf nach einer Leerstandsabgabe ist populistisch angehaucht.“



planungs- und das Kulturressort der Stadt Wien. Vorerst ist das Projekt auf drei Jahre angelegt. Pro Monat gibt es zwischen 60 und 100 Anfragen und Beratungen, im Startjahr 2016 kam es zu 30 erfolgreichen Vernetzungen zwischen Raumsuchenden und Immobilienbesitzern. Ein gutes Beispiel stammt auch aus der Zeit vor der Gründung

der Agentur: Im Oktober 2015 zog das Mobile Stadtlabor der TU Wien vom Karlsplatz nach Neu Marx, auf das Areal des ehemaligen Zentralviehmarktes; dort hatte die Serviceagentur zunächst selbst ihren Sitz. Unter dem Namen OPENmarx entstanden auf 40.000 Quadratmetern Arbeits- und Seminarräume, Werkstätten sowie eine Gemeinschaftsküche. „Es braucht solche Best-Practice-Beispiele, um die Chancen einer Zwischennutzung erlebbar zu machen“, meint Kerekes, der mit der Agentur selbst im Packhaus, einem Zwischennutzungsprojekt in der Marxergasse, untergebracht ist. Vier Fokusgebiete wurden ausgewählt, die Ziel von Aktivierungsmaßnahmen sein sollen: Neben der Prater- und der Linzerstraße im 2. und 14. Bezirk sind dies Floridsdorfer Spitz und Hernalser Hauptstraße.

Dass Zwischennutzung keine völlig neue Idee, sondern durchaus Tradition in Wien hat, weiß Jutta Kleedorfer. Sie ist seit 1998 Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung bei der MA 18, dem Magistrat für Stadtentwicklung und Stadtplanung. „Auch das Fluc am Praterstern ist eine Zwischennutzung, die es jedoch bereits seit 15 Jahren gibt. Hier wurde aus einer alten aufgelassenen Fußgängerunterführung ein angesagter Club“, sagt Kleedorfer. Insgesamt beurteilt sie die Entwicklung, was den Umgang mit Leerstand betrifft, positiv. „Wien holt auf“, meint Kleedorfer. Viele Experimente seien gut gegangen, der anfangs schlechte Ruf der Zwischennutzung konnte widerlegt werden. Die zwischendurch diskutierten Strafzahlungen für Eigentümer, die ihre Gebäude leer stehen lassen, hält Kleedorfer in Wien indes für unsinnig. Das bestätigt Oliver Frey von der TU Wien: „Der Ruf nach einer Leerstandsabgabe ist populistisch angehaucht. Aus deutschen Städten weiß man, dass eine Einführung dieser Abgabe nicht viel bewirkt.“ Beide setzen auf die Wirkung positiver und kreativer Beispiele. Eine positive Wirkung, wie sie auch das Grätzlhotel hat, bei dem laut Theresia Kohlmayr das Hotelkonzept an die jeweiligen Gegebenheiten der Grätzl und der Liegenschaften angepasst wird. „Unsere Gäste bekommen ein spannendes Übernachtungserlebnis in der Auslage eines ehemaligen Geschäftes, die Hausbewohner freuen sich über eine belebte und sanierte Sockelzone ihres Wohnhauses und die umliegenden Lokale und Geschäfte über internationale Kundschaft.“



WIEDERBELEBUNG
 In den Grätzlhotels schlafen Touristen in ehemaligen Geschäften.

