

UNSEEN

Zum Potenzial von temporären Nutzungen
in der Immobilienentwicklung

U N S E E N

P R O F I T

UNSEEN PROFIT

Zum Potenzial von temporären Nutzungen in der Immobilienentwicklung

IMPRESSUM

ISBN 978-3-200-06792-9

© Verein Paradocks 2020
Alle Rechte vorbehalten

Mitwirkende / Danksagung

Manuela Bitter-Schweighofer, Thomas Bokeloh, Valerie Brödl, Margot Deerenberg, Georg Demmer, Daniela Enzi, Ulrich Fries, Wolfgang Heinz, Roland Hemedinger, Rainer Holzer, Julia Hürner, Daniel Jelitzka, Marija Jociute, Harald Karl, Thomas Kerekes, Jutta Kleedorfer, Christian Knapp, Veronika Kovacsova, Hans Christian Leitich, Thomas de Martin, Elisabeth Noever-Ginthör, Marlene Nowotny, Klaus Overmeyer, Christian Peer, Levente Polyak, Ula Schneider, Alois Schoder, Karim El Seroui, Marlies Stohl, Dietmar Wiegand, Gregor Wöltje, Klaus Wolfinger

Grafische Gestaltung

solo-ohne.com

Die Publikation konnte mit freundlicher Unterstützung der *Wirtschaftsagentur Wien* realisiert werden.



Verein Paradocks
Marxergasse 24/2, 1030 Wien
+43 680 40 22 128
info@paradocks.at
www.paradocks.at



EINLEITUNG	6	Vorwort Gerhard Hirczi
	7	Wien – offene Stadt Elisabeth Noever-Ginthör
	8	UNSEEN PROFIT Zum Potenzial von temporären Nutzungen in der Immobilienentwicklung
1. ERFAHRUNGEN AUS DER IMMOBILIEN- WIRTSCHAFT	13	Statements aus der Immobilienbranche
	19	Daniela Enzi und Daniel Jelitzka im Interview
2. EFFEKTE TEMPORÄRER NUTZUNGEN	23	Kostenoptimierung durch temporäre Nutzungen: <i>Das Packhaus</i> in Wien
	28	Zwischennutzung mit marketingrelevanter Strahlkraft: <i>The Lovelace</i> in München
	32	Temporäre Nutzung als sozialer Anker im Neubaugebiet: So wie in der <i>Nordbahn-Halle</i>
3. EINE ANGELEGENHEIT DER STADT	39	Aktivitäten der Gemeinde Wien
	42	Rainer Holzer im Interview
	46	Die Stadt der Zukunft ist gut gebucht: Ausblick mit Dietmar Wiegand
4. RAUMUNTERNEHMEN IM FOKUS	51	Klaus Overmeyer im Interview
	55	Ein neues Berufsbild entwickelt sich —die Akteurinnen und Akteure in Wien

5.	RAHMEN- BEDINGUNGEN TEMPORÄRER NUTZUNGEN	65	Rechtliche Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen von Geschäftsräumlichkeiten: Harald Karl und Valerie Brödl
		68	Alois Schoder im Interview
		70	Zum Zeithorizont von Zwischennutzungen Überblick mit Klaus Wolfinger
6.	INTERNATIONALE FALLBEISPIELE	73	Zwischennutzung gestalten — öffentliche Strategien und die Immobilienwirtschaft: Überblick mit Levente Polyak
		77	<i>Broedplaatsen</i> Amsterdam Überblick mit Thomas Bokeloh
		80	Paris neu erfinden: Temporäre Nutzungen prägen die Stadtentwicklung
	ANHANG	82	Conclusio
		86	Zwischennutzungen in Wien
		89	Fachliteratur und Webseiten
		90	Bildnachweise

FACTBOXES

12	<i>Soravia</i>
17	<i>Lenikus</i>
18	<i>JP Immobilien</i>
20	<i>WertInvest</i>
25	<i>Das Packhaus</i>
30	<i>The Lovelace, München</i>
36	<i>Nordbahn-Halle</i>
41	<i>Kreative Räume Wien</i>
44	<i>Notquartiere 2015</i>
58	<i>Buero de Martin</i>
59	<i>NEST</i>
60	<i>GADcon — Luftschloss</i>
61	<i>USUS</i>
62	<i>CREA — Creative Cluster</i>
78	<i>Broedplaatsen, Amsterdam</i>

Gerhard Hirczi,
Geschäftsführer *Wirtschaftsagentur Wien*

Für eine Stadt wie Wien, weltweit bekannt für ihr großes kulturelles und kreatives Erbe, ist es essenziell, dass kreative Produzentinnen und Produzenten leerstehende Räume nutzen und aktivieren. Zwischennutzungen sind ein wesentlicher Faktor nicht nur für eine diverse und lebendige Kultur- und Kreativwirtschaft, sondern sie schaffen darüber hinaus lokalen Mehrwert, Unverwechselbarkeit und eine Attraktivität, die im Städtewettbewerb eine immer größere Rolle spielt.

Zwischennutzung ist gleichzeitig aber auch ein wirtschaftlicher Faktor. Im kommunizierenden Dreieck zwischen Immobilienbesitzerinnen, Raumunternehmern und der städtischen Verwaltung schaffen temporäre Nutzungen Synergien im Hinblick auf Kosten- und Risikominimierung, öffnen Räume für kreative Unternehmen und schaffen die notwendigen Experimentierflächen für Kunst und Kultur.

Wien — offene Stadt

Elisabeth Noever-Ginthör, Leitung *Creativity & Business, Wirtschaftsagentur Wien*

Es war 2009, also vor zehn Jahren, dass eine Gruppe von 200 Kreativen ein Dutzend leerstehender Häuser im Hamburger Gängeviertel, am Rande der Innenstadt, zu besetzen – korrigiere: zwischenzunutzen – begann. Der niederländische Investor *Hanzevast*, der an Ort und Stelle Appartements und Büros entwickeln wollte, war infolge der Finanzkrise ins Straucheln geraten; nun rotteten die pittoresken Backsteinbauten in dem dichtbebauten Arbeiterviertel aus der Blütezeit des hanseatischen Handelskapitalismus vor sich hin, bis sich eben jene 200 Lebenskünstlerinnen und Lebenskünstler unter dem Motto „Komm in die Gänge“ ihrer annahmen.

Weniger wurde hier mit „Eat the Rich“-Sentiments argumentiert als mit „soziokulturellen Synergieeffekten“, „Erhaltung der historischen Bausubstanz“ und dem „generellen Mangel an leistbaren Atelierräumen“ im Raum Hamburg. Nahm Wien mit dem Projekt *einfach-mehrfach* bereits Ende der 1990er Jahre eine Vorreiterrolle ein, rückte das Konzept der „Zwischennutzung“ durch das Vorzeigeprojekt in Hamburg nun in ganz Deutschland und Österreich verstärkt in den Fokus.

Das Kalkül dahinter ist zwingend logisch, eine klassische Win-win-Situation: Während die Immobilienbesitzerinnen und -besitzer auf ihre jeweiligen Genehmigungen und Finanzierungsschließungen warten – das Entwickeln von Immobilien ist eine chronisch zeitaufwändige Angelegenheit –, profitieren die Zwischennutzenden von den entsprechend günstigen, oft zum Betriebs- respektive Selbstkostenpreis zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten, legen in ihnen oft

erstaunliche Karrieren hin und arbeiten damit nicht nur an ihrem eigenen Profil, sondern auch an dem der Stadt.

Gleichzeitig werden – und hier liegt wiederum der Vorteil für die Eigentümerinnen und Eigentümer – die Gebäude bespielt (Leerstand bedeutet Stillstand), instandgehalten, in beschränktem Ausmaß teilweise sogar renoviert. Außerdem – und noch viel wichtiger – bildet sich um diese neuen Arbeitsstätten, um diese soziokulturellen Zentren herum, Infrastruktur: Cafés machen auf, Bio-Bäcker sowieso, manchmal sogar Suppenküchen. Büro- und Ateliergebäude bedeuten Laufkundschaft, bedeuten Umsatz, bedeuten Leben und Wachstum (mit Maß und Ziel).

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer heißt das auch, dass sie ihre finalen Objekte letzten Endes nicht in den luftleeren Raum, sondern in ein bereits funktionierendes Biotop hineinbauen, in eine urbane Landschaft, die nicht auf dem Reißbrett entworfen, sondern organisch gewachsen ist. Und das ist am Ende des Tages der eigentliche Mehrwert, der hier geschaffen wird, zunächst für die einzelnen Grätzel, und in Summe für die ganze Stadt: Denn was Raumunternehmen hier auf provisorischer Basis an zellularen Strukturen entwickeln, hat bleibenden Wert. Dieser Wert heißt Lebensqualität, er ist durch nichts zu ersetzen, und die Stadt ist zu Recht stolz, einen entsprechend hohen Grad bieten zu können.

Lesen Sie auf den folgenden Seiten, was die Wiener „Szene“ – sowohl auf Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer als auch auf Seiten der Zwischennutzenden – zum Thema zu sagen hat und welche Beispiele sich international hervortun.

UNSEEN PROFIT

Zum Potenzial von temporären Nutzungen
in der Immobilienentwicklung

Große Immobilienprojekte nehmen Jahre in Anspruch – zwischen Kauf, Planung, Konzept und Fertigstellung liegen oft unvermeidbare Leerstandsperioden. Hier liegt ein Potenzial, das noch viel zu selten ausgeschöpft wird und in seiner vollen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Relevanz öfter diskutiert werden sollte. Genau das macht sich UNSEEN PROFIT zur Aufgabe: die Vorteile von Zwischennutzungen, insbesondere für die Immobilienwirtschaft, klar aufzuzeigen. Mit UNSEEN PROFIT haben wir uns zum Ziel gesetzt, Berührungspunkte mit Zwischennutzungen abzubauen, Anleitungen und Werkzeuge zur Verfügung zu stellen, wie temporäre Nutzungen geplant und umgesetzt werden können, und zu erklären, wie man die Hürden am Weg dorthin im Idealfall nehmen kann. Vorhandene leerstehende Liegenschaften befristet zu reanimieren hat einen langfristigen Nutzen für alle Beteiligten.

Das demonstrieren zahlreiche Best-Practice-Beispiele aus Wien und anderen europäischen Städten, auf die wir in dieser Publikation eingehen werden. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die hiesige Immobilienwirtschaft bereits begonnen hat, die Vorteile von Zwischennutzungen für sich zu entdecken: Große Immobilienunternehmen wie *conwert*, *JP Immobilien*, *WertInvest* oder *Soravia* haben mit temporären Leerstandsnutzungen bereits positive Erfahrungen gemacht. Davon berichten wir in UNSEEN PROFIT – und auch ihre Fallbeispiele zeigen, dass die Vorteile professionell abgewickelter Zwischennutzungen äußerst vielfältig sind.

Beispielsweise spricht Daniela Enzi von *WertInvest* über ihr Projekt in der *Alten Post*, bei dem das Unternehmen auf Standortmarketing gesetzt hat. Mit zahlreichen Kulturveranstaltungen sei es gelungen, das Areal bei kulturrainen Menschen bekannt zu machen – und zwar mit Hinblick auf die spätere Nutzung. Dieses „Placemaking“ spricht auch Manuela Bitter-Schweighofer an, die für *conwert* Zwischennutzungen initiiert hat. Es kann zu einer Liegenschaftsaufwertung in Zeiten einer Hochkonjunktur beitragen, wenn der Druck auf dem Markt gering ist.

Daniel Jelitzka führt wiederum den Marketingeffekt von Zwischennutzungen an. Eine Liegenschaft, die lange nicht zugänglich war, kann über ein vielfältiges Beispielungskonzept in das Bewusstsein der Menschen zurückkehren. Das bringe einen Imagevorteil: Jelitzka sieht, in seiner Bereitschaft, Zwischennutzungen abzuwickeln, die Unique Selling Proposition seines Unternehmens um eine wertvolle Facette erweitert. Erwin Soravia erläutert, dass er es als seine Aufgabe sieht, interessante historische Gebäude zu erhalten und durch Neunutzungen wiederzubeleben. Vor allem junge Menschen, die gerade in das Wirtschaftsleben eintreten, gehören zu den Nutzern solcher temporären Projekte. Alten Immobilienbestand zu beleben, in dem Flächen für Kunst- und Kulturevents entstehen oder günstiger Arbeitsraum angeboten wird, sieht Soravia als Teil der Corporate Social Responsibility seines Unternehmens.

Zwischennutzungen eröffnen nicht nur Einblicke in potenzielle (Misch-)Nutzungskonzepte für das endgültige Immobilienprojekt und helfen, Planungsfehler zu vermeiden. Für Valentino Donau von *conwert* war das Projekt *Das Packhaus* sogar ein Asset beim Verkauf, da die Mieterbindung weggefallen war. Israel Abramov, Geschäftsführer von *Real Trade*, betrachtete die Zwischennutzungen nach dem Kauf als Risikominimierung, weil der Umbau der Liegenschaft nicht unmittelbar begonnen werden konnte. Temporäre Nutzungen tragen zur Kostenoptimierung bei, dazu kommen Schutz vor Vandalismus, die Prävention des baulichen Verfalls und ein Betriebskostenersatz – das sind nur einige Beispiele für kostenrelevante Vorteile, die Zwischennutzungen bringen. Das zeigt auch unser eigenes Projekt *Das Packhaus*, eine Bürozwischennutzung in der Marxergasse, die während ihrer bislang sechsjährigen Laufzeit nicht nur Betriebskosten eingespart hat, sondern inzwischen auch Einnahmen über einen Pauschalmietzins für die Eigentümer erwirtschaftet – in Summe mehr als eine Million Euro für die wechselnden Besitzer der Liegenschaft.

In diesem Sinn sollen in UNSEEN PROFIT Expertinnen und Experten zu Wort kommen, die Zwischennutzungen abwickeln, die Chancen und Herausforderungen kennen und Hinweise geben können: Auf der einen Seite stehen die Vertreterinnen und Vertreter der Immobilienbranche, auf der anderen die professionellen Raumunternehmen, die diese Projekte durchführen. Dazu kommt die Stadt Wien, die mit verschiedenen Initiativen fördert und vermittelt: Dem Leitbild dieses Dreiecks folgend ist auch die Agentur für Leerstandsaktivierung der Stadt, *Kreative Räume Wien*, entstanden. Diese berät und vernetzt Raumsuchende genauso wie Liegenschaftseigentümerinnen und Immobilienentwickler und unterstützt Raumunternehmen insbesondere in der wichtigen Startphase von Projekten. Schließlich sind eine gelungene Nutzungsmischung, betriebswirtschaftliche Überlegungen und eine adäquate vertragliche Übereinkunft, die Risiken und Verantwortlichkeiten klar regelt, entscheidend für eine erfolgreiche Umsetzung. Darüber hinaus stoßen die *Kreativen Räume Wien* auch selbst Projekte an und leisten zudem Bewusstseins- und Öffentlichkeitsarbeit, die gerade auch in die städtische Verwaltung hineinwirken soll.

Als Betreiberinnen und Betreiber *des Packhauses* wollen wir vom Verein *Paradocks* gemeinsam mit der *Wirtschaftsagentur Wien* die Vorteile von temporären Nutzungen in dieser Publikation hervorheben – und Immobilienunternehmen, engagierten Akteurinnen und Akteuren, Bürgerinnen und Bürgern sowie der Stadt gesammelt präsentieren.

Wie temporäre Nutzungen aus Sicht der Immobilienunternehmen erfolgreich sein können, wird in Kapitel eins aufgezeigt – Vertreterinnen und Vertreter der heimischen Immobilienbranche berichten von

ihren Erfahrungen. Welche Erfolgsgeschichten sich ergeben können, wird in Kapitel zwei diskutiert – etwa Marketingeffekte, die erfolgreiche Zwischennutzungen mit sich bringen. Wie das funktioniert, zeigt etwa das vielbeachtete temporäre Hotelprojekt *The Lovelace* in München. Manuela Schweighofer-Bitter erläutert in diesem Zusammenhang Möglichkeiten in Bezug eines Placemakings. Wie sich mit solchen Projekten Kosten optimieren lassen, demonstrieren wir ausführlich anhand unseres eigenen Beispiels, des *Packhauses*.

Kapitel drei nimmt die Aktivitäten für Zwischennutzungen der Gemeinde Wien in den Blick. Hinsichtlich der öffentlichen Hand sind die Service- und Beratungsstelle für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung *Kreative Räume Wien*, die Referentin für Mehrfach- und Zwischennutzung der *Magistratsabteilung 18 für Stadtentwicklung und Stadtplanung* sowie die Gebietsbetreuungen vor Ort in den Bezirken die maßgeblichen Kontaktstellen. Die MA18 kann dabei auf Erfahrungen aus dem 2018 abgeschlossenen Projekt *einfach-mehrfach* aufbauen. Die Öffnung von städtischen Immobilien und andere Effekte diskutiert Rainer Holzer, Leiter der Immobilienabteilung der *Wirtschaftsagentur Wien*, im Interview. Welche Rolle Zwischennutzungen zukünftig in der Stadt der Zukunft spielen werden – einer Stadt, die ökologisch und funktionell sein möchte – erläutert der Architekturtheoretiker und Stadtplaner Dietmar Wiegand von der *Technischen Universität Wien*.

Im Mittelpunkt von Kapitel vier stehen die Raumunternehmen – jene kreativen Akteurinnen und Akteure, die Zwischennutzungen konzipieren, auf die Beine stellen und durchführen. Wie sich dieses Berufsbild entwickelt hat, erklärt der deutsche Stadtplaner und Urheber des Begriffs „Raumunternehmer“, Klaus Overmeyer, im Interview. Hier werden Wiener Protagonistinnen und Protagonisten vorgestellt.

Um die Rahmenbedingungen dreht sich Kapitel fünf, dies reicht von Rechtsfragen über Versicherungen bis hin zum Zeithorizont infolge von Widmungs- und Planungsprozessen. Der Jurist Harald Karl zeigt auf, welche vertraglichen Systeme für Immobilienunternehmen und Raumunternehmen zu einem optimalen Zusammenspiel führen können. Der Versicherungsexperte Alois Schoder erklärt, welche Versicherungen temporäre Anmietungen haben sollten – und wer sie abschließen muss. Klaus Wolfinger gibt schließlich einen interessanten Überblick zum Ablauf der Planung von Immobilienprojekten, wo es typischerweise zu Verzögerungen kommt – und warum Zwischennutzungen hier eine sinnvolle Option sind.

UNSEEN PROFIT schließt mit vorbildhaften Beispielen aus dem europäischen Ausland. Levente Polyak hat für seinen Beitrag in Kapitel sechs einige interessante kommunale Strategien zusammengefasst und

beleuchtet die Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen in anderen Metropolen. Wir haben die städtische Agentur *Broedplaatsen* aus Amsterdam zu einem Hintergrundgespräch getroffen, und wir zeigen, wie sich die Stadt Paris in ihrem Projekt *Réinventer Paris* von groß angelegten temporären Nutzungen in ihrer Stadtplanung beeinflussen ließ.

Kapitel sieben liefert schließlich die Conclusio der Publikation, dazu Zahlen und Fakten zu weiteren Wiener Zwischennutzungsprojekten sowie die wichtigsten Leseempfehlungen.

1. ERFAHRUNGEN AUS DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Prominente Immobilienentwicklerinnen und -entwickler stellen ihre Motivation und Erfahrungen mit dem Thema Immobilien-Zwischennutzung dar. Die Wortmeldungen belegen, dass temporäre Nutzungen kein Nischenthema mehr sind und inzwischen ein zeitgemäßes Tool innerhalb der Branche darstellen.

Lassen Sie sich anhand dieser Erfahrungen überzeugen!

Soravia

- Projekte
 u. a. *Alte Post*, 1010; *altes Zollamt* und *Sigmund-Freud-Universität*, 1030;
Badner-Bahn-Remise, 1120; *Sargfabrik Atzgersdorf*, 1230
- Nutzung
 Kulturveranstaltungen, Kunstausstellungen, Events und Pop-up-Märkte
 u. a. *F23.wir.fabriken*, Pop-up-Restaurant *Taubenkogel*, *Viennale Festivalzentrale*, *Parallel Vienna*, *Markterei*, *Thonet Pop-up-Showroom*
 bis zu 20.000 m²
www.soravia.at
[Foto](#) *Sargfabrik Atzgersdorf*, IG F23



In der *Soravia Gruppe* ist die temporäre Nutzung schon gelebte und implementierte Materie. Das ist eine Entwicklung, die sich schon seit Jahren abgezeichnet hat. Städte verdichten sich, gleichzeitig müssen wir der Versiegelung entgegenwirken. Wir haben ein Netzwerk aus unterschiedlichen Expertinnen und Experten geknüpft, das uns hilft, die Geschichte und die Seele eines Gebäudes zu erschließen und eine neue Dynamik in Gang zu setzen. Wir sehen Leerstand nicht als Problem, sondern als Freiraum, von dem wir gerne lernen.

Erwin Soravia,
CEO *Soravia Group*

WERTINVEST

Temporäre Nutzungen werden bei uns als Mittel im Beziehungsmanagement mit den Anrainerinnen und Anrainern, dem Bezirk und der Stadtpolitik wahrgenommen. Die Entscheidung, ob wir Immobilien für Zwischennutzungen öffnen, ist bei uns Chefsache. Wenn wir auf Standortmarketing setzen wollen, kann so eine unbezahlbare Dynamik in Gang gesetzt werden, die oft auch direkt eine potenzielle Kundschaft anspricht.

Daniela Enzi,
Geschäftsführerin
der *EG-WertInvest
Hotelbeteiligungs GmbH*

RUSTLER

Leerstehende Objekte sind immer schlechter als vermietete, auch wenn es sich „nur“ um eine temporäre Vermietung handelt. Temporäre Mieterinnen und Mieter achten auf die Immobilie, halten den Mietbereich in Schuss, verhindern Vandalismus oder Hausbesetzung. Die Leerstandskosten für die Besitzer sinken dadurch erheblich. Plant ein Immobilienunternehmen eine langfristige Umnutzung für ein Objekt, dann kann eine intelligente Zwischennutzung die Kosten für die Eigentümer doch erheblich senken.

Martin Troger,
Frieda Rustler Gebäudeverwaltung GmbH & Co KG

JP IMMOBILIEN

Zwischennutzungen können einen positiven Imagetransfer bewirken, wenn man mit den richtigen Leuten zusammenarbeitet. Sie komprimieren für kurze Zeit nochmal alles, was sonst im normalen Marketing aufgebaut werden muss. Ich bin froh, dass *JP Immobilien* das Thema so früh für sich erkannt hat und wir unseren „USP“ um eine weitere Facette stärken konnten.

Daniel Jelitzka,
Managing Partner *JP Immobilien*

Leerstandsaktivierung marketingtechnisch zu nutzen ist in einzelnen Bereichen sinnvoll. Die Zwischennutzung von Immobilien war noch vor zehn Jahren ein Thema unterhalb der Wahrnehmungsgrenze in Österreich und hat durch einige Projekte, nicht zuletzt solche von *conwert*, eine gewisse mediale Aufmerksamkeit erfahren. Sie kann auch als Corporate-Social-Responsibility-Impuls gestaltet werden. Vorausgesetzt, das Projekt wird professionell betrieben, können Immobilienunternehmen dabei nicht nur Leerstandskosten reduzieren, sondern auch eine kulturelle und soziale Dynamik in Gang setzen – und ein leerstehendes Gebäude beispielsweise in einer Übergangszeit vor einem Umbau beleben. Zwischennutzung kann auch in einem gewissen Umfang als Standortentwicklungsmaßnahme unterstützend wirken: Auch Vandalismus in der Übergangszeit vor einem Umbau kann damit begegnet werden. Die entsprechende öffentliche Positionierung hilft auch, allenfalls bestehenden Vorurteilen gegenüber Immobilienunternehmen entgegenzuwirken.

KERBLER HOLDING

Günter Kerbler,
Geschäftsführer *Kerbler Holding*

Die Immobilienwirtschaft ist ein wichtiges Geschäftsfeld und eine prägende Akteurin unserer alltäglichen Umwelt. Immobilien-Zwischennutzungen bieten hier die Möglichkeit, dabei soziale Verantwortung zu übernehmen und die Stadt der Zukunft engagiert mitzugestalten. Die Effekte, die mit temporären Nutzungen erzeugt werden können, sollten in ihrem vollen Potenzial erkannt werden, da sie letztendlich uns Entwicklerinnen und Entwicklern in die Hände spielen.

LENIKUS Immobilien

Leerstehende Räume im urbanen Gefüge haben ein starkes, aber oftmals übersehenes Potenzial, einen kreativen Diskurs zu eröffnen und die Stadtentwicklung maßgeblich zu beeinflussen. Seit fast 20 Jahren tritt die *Lenikus Gruppe* durch die Bereitstellung von Räumen für Kunstschaaffende als auch für Sozialprojekte in diesen inspirierenden Dialog ein. Eine Erfahrung, von der jedes Unternehmen, die Nutzer, aber auch immer die umgebende Stadt profitieren.

Martin Lenikus,
Geschäftsführer der *Lenikus Gruppe*

ULREICH Bauträger

Unsere Branche ist wichtigster Partner in der Lebensraumgestaltung und muss immer mit bestem Beispiel und visionär vorangehen. Profit definiert sich nicht nur über Umsatz und Gewinn, sondern auch über nachhaltige Wertschöpfung. Zwischennutzungen in Kooperation mit seriösen Start-ups und NGOs geben Ideen Raum und zeigen beispielhaft auf, dass wir Platz in jeder Situation sinnstiftend und visionär nutzen. Die Zeit, kostbar und achtlos mit Ressourcen umzugehen, liegt schlicht hinter uns.

Hans Jörg Ulreich,
Gründer und Geschäftsführender
Gesellschafter der *Ulreich
Bauträger GmbH*



Lenikus

Laufzeit ab dem Jahr 2000 Wohnungen für Migrantinnen und Migranten sowie Förderung junger österreichischer und internationaler Künstlerinnen und Künstler

Fläche ca. 3.100 m² für Wohnungen, Ausstellungsräume und Ateliers

Adresse Bauernmarkt 1 und 9, 1010 Wien

Webseite www.sammlunglenikus.at

Foto Passage Bauernmarkt, Armin Plankensteiner

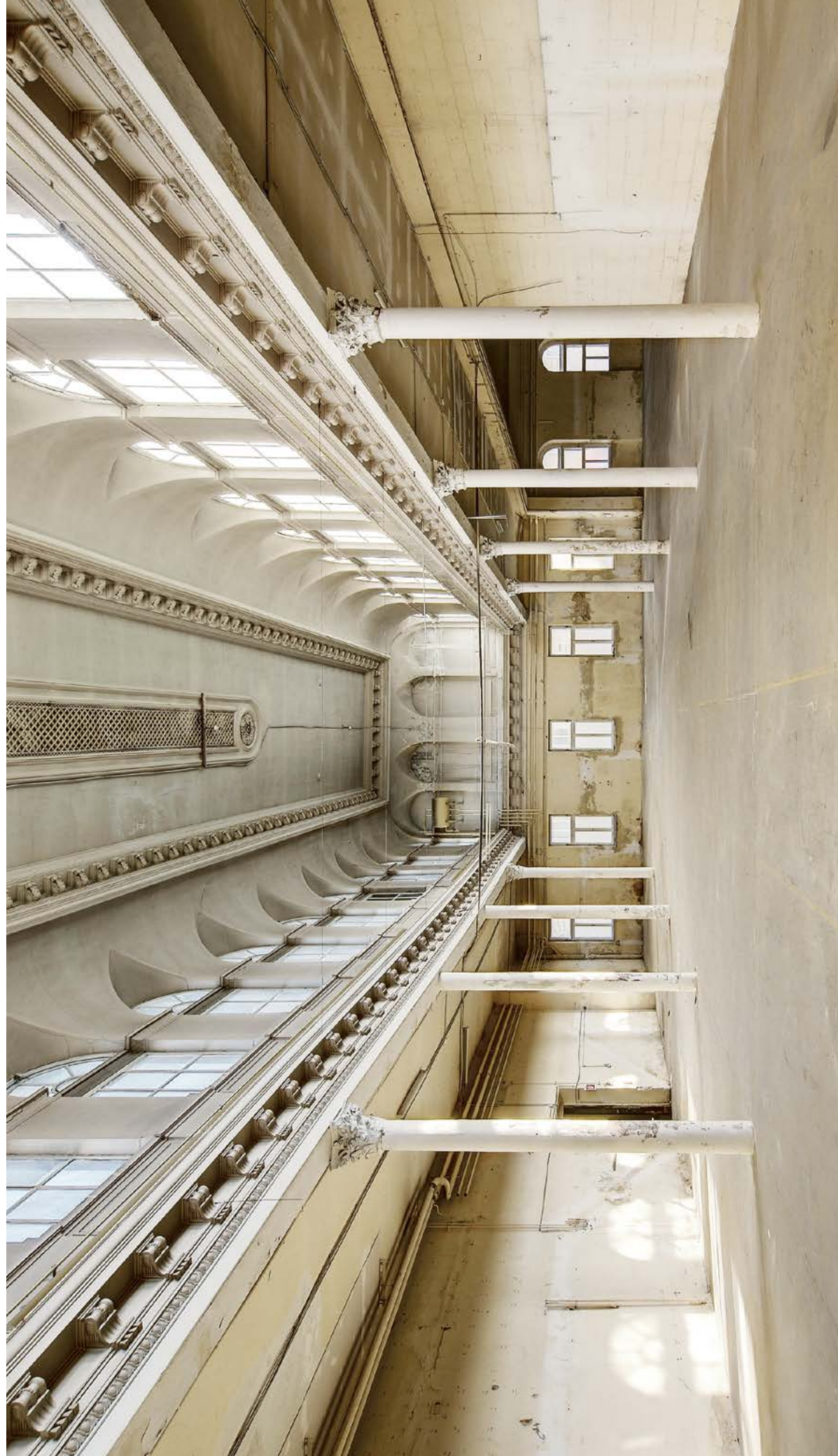
JP Immobilien

Projekte wechselnde temporäre Nutzungen seit 2005:
 Oben, 1060; *Grand Etablissement*
 Gschwandner, 1.170; Schlossgasse 14,
 1040; Renngasse 10, 1010 und aktuell das
 ehemalige Gewerbehaus der WKW, 1030

Kurzzeitvermietungen
 auf Wochenbasis für Events
 Kulturveranstaltungen, Kunstausstel-
 lungen, Events und Pop-up-Märkte
 ca. 7.000 m²

Vertrag
Nutzung
Fläche

Webseite www.jp.i.at
Foto *Grand Etablissement*
 Gschwandner,
 Carl Anders Nilson



**Sie haben das Potenzial von Zwischen-
nutzungen erkannt und diese als Tool bereits
bei einigen ihrer Projekte umgesetzt. Warum?**

DJ Architektur, Musik und Kunst haben für mich eine Schnittmenge, und in dieser Schnittmenge findet sich auch ein potenzielles Kauf- und Mietklientel. Zwischennutzungen sind oft ganz oder zumindest zum Teil im Kulturbereich angesiedelt. Das heißt, wir bekommen über Zwischennutzungen einerseits eine Vorstellung davon, welche Nachnutzungen funktionieren und wie man ein Objekt entwickeln könnte, andererseits treten wir dadurch in Kontakt mit potenziellen Kundinnen und Kunden. Darüber hinaus sehe ich es auch als Corporate Social Responsibility, interessante Projekte im Kultur- oder Sozialbereich über Zwischennutzungen zu unterstützen.

**Geben die Immobilienentwickelnden üblicher-
weise die Nutzungen vor?**

DJ Nein, das macht ja auch den Reiz von Zwischen-
nutzungen aus. Die Raumunternehmen haben
ein Konzept, schlagen ein Programm vor.
Das ist aus meiner Sicht ganz entscheidend,
um in diese Schnittmenge mit dem Kunst- und
Kulturbetrieb zu gelangen. Nur so findet für
mich ein Imagetransfer statt, von dem wir als
Immobilienunternehmen profitieren können.

**Worin liegt der größte Vorteil einer Zwischen-
nutzung für das Immobilienunternehmen?**

DJ Ein großer Vorteil ist für uns, dass Liegenschaft,
die lange verschlossen oder nicht zugänglich
war, dadurch wieder ins Bewusstsein der
Menschen gelangt, bevor sie auf den Markt
kommt und eine Aufwertung erfährt.

**Kann es aus Sicht der Immobilienbranche
gelingen, mit Zwischennutzungen ganze
Nachbarschaften aufzuwerten?**

DE Wir haben das bei der *Alten Post* im 1. Bezirk
gesehen. Das war ein verschlafenes Eck, vom
Tourismus nicht wahrgenommen, aber auch
nicht frequentiert von den Wienerinnen und
Wienern. Mit der Zwischennutzung in der *Alten
Post* ist dieses Viertel in das Bewusstsein der
Menschen gelangt. Dort kulturaffine Menschen
hinzubringen ist uns gelungen. Und genau das
wollten wir in Hinblick auf die spätere Nutzung:
ein hippestes Hotel, Galerien, Restaurants,
Wohnungen.

**Kann eine Zwischennutzung die Nachbar-
schaft auch verändern?**

DE Zwischennutzungen können auch als eine
Art Beziehungsmanagement funktionieren.
Große Bauprojekte lösen bei den Anrainerinnen
und Anrainern selten Freude aus. Doch
Zwischennutzungsprojekte zeigen, dass
leerstehende Immobilien zu aktivieren mehr
Lebensqualität bringt in einem Viertel, dass
man den Menschen neue Räume damit eröffnet.
Über die Projekte verbessert sich fast immer
die Kommunikation zwischen der Verwaltung,
den Anrainerinnen und Anrainern und den
Immobilienunternehmen.

**Ist das Potenzial von Zwischennutzungen
in Wien bereits ausgeschöpft?**

DE Bei weitem nicht. Die Wiener Immobilienszene
hat das Marketingpotenzial von Zwischen-
nutzungen noch nicht wirklich für sich entdeckt.
Als Tool wird es in Zukunft aber sicher
wichtiger werden.

Daniela Enzi

ist seit September 2012 Geschäftsführerin der *WertInvest Hotelbetriebs GmbH*
und für die Neugestaltung des Areals am Heumarkt mit Hotel *InterContinental, Wiener
Eislaufverein* und *Konzerthaus Wien* verantwortlich. Darüber hinaus fungiert sie als
Unternehmenssprecherin der Unternehmensgruppe des Industriellen Michael Tojner.

Daniel Jelitzka

ist Managing Partner der *JP Real Estate Group*. *JP Immobilien* ist derzeit der größte private
innerstädtische Bauträger in den Bezirken 1 bis 9 in Wien.

WertInvest

- Projekte *Alte Post (2015-2017) und Büroflächen im Das Packhaus Am Heumarkt (seit 2018)*
- Vertrag *Kurzzeitvermietungen auf Wochenbasis für Events und länger angelegte Nutzungen, Kulturveranstaltungen, Kunstausstellungen, Events und Pop-up-Märkte*
- Nutzung *u. a. Taubenkogel, Viennale Festivalzentrale, Parallel Vienna, Markterei, Thonet Pop-up-Showroom, Das Packhaus Am Heumarkt: Büros für EPUs und Start-ups bis zu 20.000 m²*
- Fläche *Dominikanerbastei 1, 1010 Wien*
- Adresse *Am Heumarkt 4, 1030 Wien*
- Webseite *www.wertinvest.at*
- Foto *Alte Post — VIP room created by Marco Dessi, 2015, Parallel Vienna*



2. EFFEKTE TEMPORÄRER NUTZUNGEN

Anhand von drei Fallbeispielen werden die direkten positiven Effekte, die gut aufgesetzte temporäre Nutzungen mit sich bringen, dargestellt. Je nach Gewichtung und Größe können diese einen erheblichen ökonomischen, gesellschaftlichen und ökologischen Mehrwert generieren.

Beginnend mit unserem eigenen Projekt, dem *Packhaus* in der Wiener Marxergasse, stellen wir als Verfasserinnen und Verfasser dieser Publikation den direkten ökonomischen Nutzen für Immobilienunternehmen dar. Die Reichweite und Strahlkraft wird am Beispiel des weltweit beachteten Hotelprojektes *The Lovelace* in München erläutert. Aspekte des Placemakings durch temporäre Nutzungen werden durch Manuela Bitter-Schweighofer parallel hierzu ergänzt. Die wichtige soziale Ankerfunktionen, die temporäre Nutzungen in Neubaugebieten haben können, wird durch das kürzlich beendete Projekt der *Nordbahn-Halle* dargestellt.

Das Packhaus Marxergasse
Foto: Marija Jociute



Das Projekt *Das Packhaus* wird durch uns vom Wiener Verein *Paradocks* als Verfasserinnen und Verfasser dieser Publikation betrieben. Seit sechs Jahren verdeutlichen wir, dass auch große Zwischennutzungsprojekte flexibel genug sind, um sich nach dem Bedarf der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer auszurichten – und dass die Immobilie durch stark befristete Verträge de facto bestandsfrei bleibt.

Ungünstige Eigentumsverhältnisse können Immobilienprojekte maßgeblich verzögern. Die Liegenschaft Marxergasse 24 / Seidlgasse 21 im 3. Wiener Gemeindebezirk mit einer Mehrheitseigentümerin und 22 Miteigentümern und -eigentümerinnen in gemischter Nutzung steht durchaus exemplarisch für eine solche Herausforderung.

Die geplante Umwidmung der Büroflächen zur Schaffung von Eigentumswohnungen führt zu Interessenkonflikten, nicht nur durch die damit einhergehende Betriebskostenangleichung. Auch die Kostenteilung für die Erneuerung der Hausinfrastruktur und das Abtauschen von Allgemeinflächen, um den Gesamtbestand besser verwerten zu können, bergen ein Konfliktpotenzial, das zu Verzögerung führt.

Uns ist es gelungen, diese für den jeweiligen Mehrheitseigentümer durchaus ungünstige Ausgangslage seit März 2014 mit unserem erfolgreichen Zwischennutzungsformat *Das Packhaus* maßgeblich zu verbessern. Die Erweiterung von ca. 2.000 m² auf aktuell 4.000 m² und die Wandlung der Vertragsverhältnisse von einem Prekariatsvertrag (Bittleihe im Sinne des § 974 ABGB – wobei der Bittleihegebende die Räumlichkeiten dem Nehmenden zur Benutzung als Büro gegen jederzeitigen Widerruf unentgeltlich überlässt) zu stark befristeten, einjährigen Mietverträgen belegen das erlangte Vertrauen und den ökonomischen Mehrwert für die Inhaberschaft der Immobilie.

Mehrwert wird natürlich auch an anderer Stelle erzeugt: Das Projekt lebt durch die kleinteilige Vergabe an ungefähr 90 Einpersonenunternehmen, Start-ups sowie sozial tätige Vereine und gesellschaftliche Initiativen, die zusammen alle von den attraktiven all-inclusive Konditionen profitieren und über das Mittel der Zwischennutzung an günstigen Büroraum kommen. Als eines der größten Co-Working-Spaces und Creative Hubs ist das Erdgeschoss des Hauses natürlich auch ein beliebter Veranstaltungsort geworden, dessen Einnahmen das Projekt querfinanzieren und eine attraktive Bühne für Kollaborationen und Netzwerkeffekte bietet.

Zu einem Projekt, von dem alle Beteiligten profitieren, wurde *Das Packhaus* durch:

Die Wahl der richtigen Zeiträume, mit Vertragsetappen, die allgemeine Planungssicherheit geben. Gestartet mit dem bereits erwähnten Prekarium (welches sich rückblickend wegen der Risiken nicht mehr empfehlen lässt – siehe hierzu den Textbeitrag von Dr. Harald Karl, S. 65). Als Aufbauzeitraum wird daher eine befristete zweijährige Etappe empfohlen. Gut geführte Projekte sollten danach die natürliche Fluktuation, bedingt durch jährliche Vertragsetappen, abfedern können, ohne das Projekt zu gefährden. Das Resultat eines solchen Rhythmus wird mit dem *Packhaus* verdeutlicht: Zwischennutzungsprojekte dieser Größe sind flexibel genug, sich auch nach dem Bedarf der Immobilieneigentümerschaft auszurichten, ohne der langfristigen Entwicklung einer Liegenschaft im Weg zu stehen. Unser ambitioniertes Team hat mit seinem innovativen Angebot genau dies in der Liegenschaft Marxergasse geschafft – bei geringstem Risiko für die heutige Eigentümerin, die *Real Trade*.

Zwischennutzung als verkaufsförderndes Argument
 Das Zwischennutzungsprojekt *Das Packhaus* hatte bei den Verkaufsgesprächen zum Objekt Marxergasse eine Restlaufzeit von elf Monaten und wurde in diesen als besonderes Asset gehandelt, das sich beim Verkauf positiv auf die Verhandlungen ausgewirkt hat. Der Geschäftsführer der *Real Trade*, Israel Abramov, bestätigt diese Sichtweise. Schon bei den ersten Besichtigungen der Liegenschaft wurde das Potenzial des Projektes zur Risikominimierung wahrgenommen und nach der Bereitschaft zur Verlängerung der Zwischennutzung in jährlichen Etappen gefragt. *Real Trade* war sich von Anfang an bewusst, dass flexible, zuverlässige Mieterinnen und Mieter einen großen Vorteil darstellen, um die Bewilligungs- und Planungsphase und die Abstimmung mit den Miteigentümerinnen und Miteigentümern zu überbrücken.

Die Kostenoptimierung, von der Eigentümerin sowie Nutzer und Nutzerinnen profitieren

Der Mehrheitsanteil des Objektes in der Marxergasse 24 stand schon vor Beginn des Zwischennutzungsprojektes größtenteils über mehrere Jahre lang leer. Die hohen monatlichen Betriebskosten durch Büroflächen sowie der große Liegenschaftsanteil von ungefähr 70% stellen für jede Projektentwicklung eine Herausforderung dar.

Die Übernahme der Betriebskosten in der Höhe von € 3,87 pro Quadratmeter kurz nach Beginn des *Packhauses* stellte eine maßgebliche Kostenoptimierung für die damalige Eigentümerin, die *conwert*, dar. Die Betriebskostenübernahme und der aktuelle Pauschalmietzins haben über die Projektlaufzeit von derzeit sechs Jahren zu Einnahmen für die wechselnden Besitzerinnen und Besitzer von weit über einer Million Euro geführt. Mit der Umsetzung eines Zwischennutzungskonzeptes können aber nicht nur die Projektkennzahlen für die Eigentümerin verbessert werden, sondern durch Raumunternehmen günstige Startbedingungen an eine breite Nutzergruppe weitergeben werden. Sollte diese mit der eigenen CSR-Strategie der Besitzerin abgestimmt werden, lassen sich diese Effekte noch verstärken.

Valentino Donau, damaliger Regionalleiter Österreich & CEE der *conwert*, bestätigt darüber hinaus, dass die Senkung der internen Leerstandsquote ein weiterer Anreiz war, der die Entscheidung ebenfalls beeinflusst hat.

Die Mieterinnen und Mieter, die als Partnerinnen und Partner sowie als Mediatorinnen und Mediatoren agieren

Die Räumlichkeiten des Projektes sind nicht nur betreut, sondern der Verein stellt für die Eigentümerin auch eine wichtige Anlaufstelle dar, um schnell und effizient an Informationen zu kommen. Außerdem versteht sich *Das Packhaus* als Sprachrohr für Belange und Anliegen der Mehrheitseigentümerin, weil es in der Mischnutzung seine Flächen repräsentiert. Die Gesamterfahrungen, die *Real Trade* mit dem Thema

Zwischennutzung in der Marxergasse erstmalig gemacht hat, stimmen die Firma durchwegs positiv. Dies geht soweit, dass sich die Geschäftsführung ähnliche Projekte in Zukunft vorstellen kann, insofern sie nicht in Widerspruch mit den eigenen Entwicklungszielen stehen.

Die Schadensminimierung und Vandalismusprävention, die Zwischennutzungen bringen

Bei der Übernahme der Flächen war augenscheinlich, dass die lange Leerstandsperiode der Gebäudesubstanz nicht zuträglich war. Auf mehreren Stockwerken waren Wasserschäden und Schimmel aufgetreten – Schäden, die durch den Betrieb des *Packhauses* schnell gemeldet und behoben wurden bzw. deren neuerliches Auftreten dadurch auch verhindert wird.

Die temporäre Nutzung der Immobilie beugt zudem weiteren Schadensquellen wie Vandalismus und Einbruch vor und trägt zu einem angenehmen, auch sozialen Klima im Haus bei.



Das Packhaus

Laufzeit seit 2014 in Jahresstapfen verlängert
Vermietung *conwert*, nachfolgend die *Real Trade*
Vertrag befristete Mietverträge zwischen Eigentümerin, Nutzerinnen und Nutzern
Nutzung insgesamt ca. 350 verschiedene EPU's und Start-ups

Fläche und Künstlerateliers, sowie gesellschaftliche Initiativen und Vereine
4.000 m² in der Marxergasse 24 und einem Satelliten mit 1.000 m²
Adresse Marxergasse 24, 1030; Am Heumarkt, 4 1030;
Webseite www.daspackhaus.at / www.paradocks.at
Foto Das Packhaus Marxergasse — Praxisraum, Marija Jociute



Das Packhaus Am Heumarkt — Common Space
Foto: Roland Hemedinger

Die Betriebskostenübernahme
und der aktuelle Pauschalmietzins haben
über die Projektlaufzeit von derzeit
sechs Jahren zu Einnahmen für die
wechselnden Besitzerinnen und Besitzer
von weit über €1.000.0000 geführt.
—Margot Deerenberg

Gründerin des Vereins *Paradocks*

Das Packhaus

ist das erfolgreiche Immobilien-Format des 2014 gegründeten Vereins *Paradocks*. An den zwei Standorten Am Heumarkt und Marxergasse werden ca. 5.000 m² an Bürofläche an Raumsuchende vergeben. Der über die temporäre Nutzung erlangte Kostenvorteil wird in günstigen all-inclusive Konditionen an EPU's, Start-ups sowie gesellschaftliche Initiativen und Vereine weitergegeben.

Zwischennutzung mit marketingrelevanter Strahlkraft

The Lovelace in München

Es war das Zwischennutzungsprojekt, das im Jahr 2018 die größte mediale Aufmerksamkeit auf sich ziehen konnte: *The Lovelace* in München, ein Hotel, Kulturzentrum und Veranstaltungsraum, das Lissie Kieser, Michi Kern und Gregor Wöltje im einstigen Hauptquartier der Bayerischen Staatsbank in der Münchner Innenstadt auf die Beine stellten. 17 Monate bespielte das Trio 4.800 Quadratmeter mit einem Pop-up-Hotel, Shops, Showrooms, Gastronomie, Firmenevents, Kulturveranstaltungen und Ausstellungen.

Imageboost bei Raummangel

Dass die Medien besonders positiv auf das Projekt reagierten, führt der Mitbetreiber Gregor Wöltje auf den Druck im hochpreisigen Münchner Immobilienmarkt zurück. Leerstand sei in München ein kritisches Thema, die Stadt selbst werde dafür immer wieder stark kritisiert. Für die Umsetzung suchten sich die Projektpartner eine etablierte Baurechtskanzlei, die sie in juristischen Fragen in Bezug auf Baurichtlinien oder Architekturverträge beriet. Von der Stadt bekamen sie dahingehend keine Unterstützung. *The Lovelace* hätte alle Genehmigungswege eines herkömmlichen Hotels durchlaufen müssen, mit Brandschutz, Statiknachweis, Baugenehmigung. „Alle Widmungen zu bekommen war extrem aufwändig, und das Hotel hätte damit letztendlich auch 50 Jahre lang betrieben werden können“, so Wöltje weiter.

Zwischennutzung als Marketing- und Tourismusfaktor

Rückblickend profitieren die Stadt und vor allem der Münchner Tourismus imagemäßig stark von der *Lovelace*-Zwischennutzung. Internationale Medien wie die *New York Times* berichteten über das Projekt. Einschlägige Publikationen wie *Monocle*, *Wallpaper* oder *Architectural Digest*, die über die

interessantesten Hotels weltweit schreiben, widmeten dem Pop-up-Projekt Beiträge. „Und das ganz ohne eigenes Marketing- oder PR-Budget“, meint Wöltje. Genau diese Art des Marketings spricht auch Manuela Schweighofer-Bitter an. Eine solche Markteinführung ist für sie „Placemaking“ in Reinform. Dieses ist aber nicht nur für die Eigentümerinnen und Eigentümer, sondern auch für die Stadt relevant: Das Haus wurde zu einem wichtigen Standort für *München Tourismus*, regelmäßig wurden Führungen in das Hotel gebracht oder Fachkonferenzen veranstaltet. „Das Stadtmarketing konnte von der Andersartigkeit unseres Kultur- und Hotelprojektes profitieren, weil es für Innovation, Subkultur und Kreativwirtschaft stand“, so Wöltje.

Für die Stadt und die Immobilienbesitzerinnen und -besitzer war das Projekt auch in anderer Hinsicht gewinnbringend, und zwar in Bezug auf die mediale Aufmerksamkeit in einer kritischen Situation: Das Luxushotel *Bayerischer Hof* verklagte die Stadt München wegen der geplanten Nachnutzung des Staatsbankgebäudes. Schlagzeilen machten jedoch nicht die Kritik und der Rechtsstreit, sondern die erfolgreiche Zwischennutzung. „Wir haben zwei Jahre lang ausschließlich positive Nachrichten eingefahren, und das ist ein Marketingwert, der unheimlich groß ist“, so Wöltje.

Die zwei stillen Investorinnen des Projektes bezifferten den Marketing-Mehrwert für die Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sowie die Stadt in Millionenhöhe, ergänzt der Raumunternehmer. 180.000 Besucherinnen und Besucher weist das Resümee der *Lovelace*-Betreiber auf, 1.500 Veranstaltungen und 12.000 Übernachtungen. Den Erfolg des Projektes nützt das Raumunternehmen nun dazu, in Podiumsdiskussionen und Medienberichten auf Schwierigkeiten und Hürden bei der Umsetzung von Zwischennutzungen hinzuweisen.

Das Stadtmarketing
konnte von der
Andersartigkeit unseres
Kultur- und Hotelprojektes
profitieren, weil es für
Innovation, Subkultur und
Kreativwirtschaft stand.
—Gregor Wöltje

Gregor Wöltje
Neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer der *Lovelace-GmbH* ist Gregor Wöltje diplomierter Architekt und arbeitete als Texter, Journalist und Creative Director, bevor er seine eigene Werbeagentur gründete.



The Lovelace, München
Foto: Lisa Miletic

The Lovelace — A Hotel Happening in München

Laufzeit 17 Monate (2017–2018)
Vermietung Bayerische Hausbau
Vertrag befristete Mietverträge
Nutzung Hospitality und Gastronomie,
Events und Raumvermietungen

Reichweite 180.000 Besucherinnen und Besucher
12.000 Übernachtungen
1.500 Veranstaltungen, zahlreiche
nationale und internationale
Berichterstattungen in Print und TV

Fläche
Adresse
Foto

4.800 m²
Kardinal-Faulhaber-Straße 1,
80333 München
The Lovelace, München
— Corner Suite, Steve Herud



Von Anfang an waren wir von dem Konzept überzeugt und können auch abschließend sagen, dass der Standort sehr sinnvoll zwischengenutzt wurde. Auch wenn *The Lovelace* und das Nachfolgeprojekt *Rosewood* ganz unterschiedliche Hotelkonzepte darstellen – das eine ein Pop-up-Hotel, das andere ein Fünf-Sterne-Ultra-Luxury-Hotel – so ist beiden doch gemeinsam, dass sie als eine Bereicherung der Münchner Altstadt bezeichnet werden können und den Standort, der ehemals ausschließlich als Bürofläche diente, weiter geöffnet und belebt haben beziehungsweise dies tun werden.

—Sabine Hagn, Pressesprecherin der *Bayerischen Hausbau*

Interview

Manuela Bitter-Schweighofer,
Immobilien-Expertin,
 im Gespräch mit *Paradocks*

**Warum wird das Potenzial von Zwischen-
 nutzungen in Österreich noch nicht voll
 ausgeschöpft?**

MB

Das hat mehrere Gründe. Es braucht Best-Practice-Beispiele, die in der Branche auch wirklich bekannt sind, die etwa in einem Immobilienhandbuch angeführt werden. Und es braucht auch ein Verständnis dafür, dass Zwischennutzungsprojekte auch in Zeiten der Hochkonjunktur sinnvoll sind. Denn Zwischenutzung als Marketingtool braucht man in wirtschaftlichen Hochzeiten eigentlich nicht, dann ist die Nachfrage ohnehin hoch. In dem Fall wird ein anderer Faktor wichtiger: das Placemaking, also die Standortentwicklung und -aufwertung. Und Zwischenutzungen können das für einen Häuserblock leisten, aber auch für eine ganze Nachbarschaft.

**Inwiefern haben Zwischenutzungen
 einen Marketingwert für
 die Immobilienunternehmen?**

MB

Es geht hier um Corporate Social Responsibility (CSR). Wenn es der Immobilienwirtschaft gut geht, dann soll sie sich am gesellschaftlichen Gemeinwohl beteiligen. Und Leerstandsbewirtschaftung ist ein sehr dankbares Feld für eine CSR. Denn für die Immobilienbesitzerinnen und -besitzer entstehen keine Kosten, sie sparen sich eher welche und bewegen sich dennoch im Non-Profit-Bereich.

Temporäre Nutzung als sozialer Anker im Neubaugebiet

So wie in der Nordbahn-Halle

Christian Peer, Researcher *TU Wien*,
Wissenschaftlicher Projektleiter *Nordbahn-Halle*

Jede Zwischennutzung ist einzigartig und in besonderer Weise lehrreich. Charakteristisch für die *Nordbahn-Halle (NBH)* war deren vielschichtige Einbettung in die Praxis der Stadtteilentwicklung und die temporäre Kumulation der damit verknüpften Belange an einem zentralen, identitätsstiftenden Ort – einerseits, um einen Prototypen für die Stadtplanung zu entwickeln, andererseits, um in der Zwischennutzung konkrete Inhalte für das *Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnviertel* zu erhalten. Zielgruppe der Intervention waren die verantwortlichen Stakeholderinnen und Stakeholder der Stadtentwicklung sowie all jene, die sich für einen qualitätsvollen, zeitgemäßen Urbanismus vor Ort engagieren. Für die Wohnbauträger und Immobilienentwickelnden ist dieser Ansatz ausgesprochen interessant, nicht zuletzt, weil ihnen vermehrt Gestaltungsaufgaben in großmaßstäblichen Zusammenhängen überantwortet werden.

Zum angewandten Forschungsprojekt und stadtplanerischen Prototyp

Die Entwicklung großer innerstädtischer Potenzialflächen wird bisher von vielen verschiedenen Instrumenten und Maßnahmen begleitet, die aufeinander abgestimmt sein und zusammenspielen sollten, beispielsweise Leitbild, Zonierung, Entwicklungskoordination, Stadtteilmanagement. Zugleich gilt es, sich in der Entwicklung eine

Offenheit für das Ungeplante, insbesondere für neue, gewinnbringende Ideen, Akteurinnen und Akteure zu bewahren. Die Stadtplanung verfügt hier jedoch über keine Patentrezepte, um die vielfältigen Interessen zeitnah in einen Modus der qualitäts-sichernden Prozessbegleitung zu involvieren und eine gemeinsame Orientierung an den Entwicklungszielen zu gewährleisten – dies war die Ausgangslage der Zwischennutzung und des angewandten Forschungsprojektes.

Das unter der Leitung der *Technischen Universität Wien* ab Jänner 2017 laufende Smart-Cities-Demoprojekt *Mischung: Nordbahnhof* begleitet die Entwicklung des Nordbahnviertels zweieinhalb Jahre lang mit Maßnahmen zur Förderung einer qualitativ hochwertigen Durchmischung sowohl in funktionaler wie in sozialer Hinsicht. Die Zwischennutzung *NBH* wurde in diesem Rahmen als temporärer Ort für soziale, kleinteilige gewerbliche und kulturelle Nutzungen im neuen Quartier etabliert – und zwar in einer Art und Größe, wie es sie in Wien und darüber hinaus bislang nicht gegeben hat.

Das Projekt ist öffentlich und privatwirtschaftlich, zivilgesellschaftlich und von gemeinwohlorientierten Organisationen unterstützt worden. Finanziell hat das Konsortialteam im Rahmen der Smart-Cities-Initiative des Klima- und Energiefonds eine



öffentliche Förderung erhalten und sich damit auch zur Erbringung von Eigenleistungen verpflichtet. Eine weitere Erleichterung „auf Bundesebene“ kam von der *ÖBB Immobilienmanagement GmbH*, indem die *Nordbahn-Halle* zu bevorzugten Konditionen angemietet und betrieben werden konnte. Darüber hinaus haben viele lokale Akteurinnen und Akteure zur erfolgreichen Umsetzung der *NBH* beigetragen. Die Stadt Wien hat mit dem sogenannten *Stadtraum* einen kleinen Teil der Halle bespielt und so einen spannenden Akzent in der gemischten Nutzung des Impulslabors gesetzt.

Der Output und die bereits erkennbaren Auswirkungen des Zwischennutzungsprojektes

Mit der *NBH* sollten gezielt frühzeitig soziale Innovationen angeregt werden – und zwar als Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung eines neuen lebenswerten Stadtteils mit Vorbildwirkung. Die Erwartungen an den Output des „Experiments *NBH*“ wurden erfüllt und zum Teil sogar übertroffen. Die *Nordbahn-Halle* wurde dort, wo nun die *Freie Mitte* des Quartiers als öffentlich nutzbarer Natur- und Erholungsraum entstehen soll, über zwei Jahre hinweg Experimentier-, Forschungs- und Lehrinkubator. Aus den geplanten mindestens zehn Nutzern wurden schließlich rund 70 sogenannte Macherinnen und Macher, die über einen Zeitraum von einigen Monaten bis zu zwei Jahren einen fixen Arbeitsplatz mieten konnten. Zusätzlich entwickelte der Veranstaltungsbereich eine Dynamik, die ganz klar auf die spezifischen räumlichen, kuratorischen und betrieblichen Qualitäten des Impuls-Labors zurückzuführen waren. Gefragt waren die Räume also nicht nur bei Klein- und Kleinstunternehmen, sondern ebenso bei Bauträgern, Universitäten, NGOs, Bezirks- und Stadtverwaltung, Bewohnerinnen und Bewohnern, sozialen Organisationen und vielen mehr.

Der Aufbau eines neuen Erdgeschosszonen-Managements ist Teil der städtebaulichen Rahmenvereinbarung und wurde vom Projekt mittels Know-how-Transfer zur Entwicklung kleinteiliger Nutzungsgemischter Räume bzw. Flächen begleitet, sowie mit der Entwicklung neuartiger Online- und Offline-Services auf www.imgrätzl.at ergänzt. Die neu gegründete *Nordbahnviertel Service GmbH* hatte auch selbst Büroräumlichkeiten in der *Nordbahn-Halle* genutzt und befand sich Tür an Tür zu potenziellen künftigen Anmietenden. Mittlerweile sind einige der neuen Erdgeschoss-Lokale von ehemaligen Macherinnen und Machern besiedelt worden. Einige von ihnen konnten darüber hinaus auch in bereits bestehenden Raumangeboten im Nordbahnviertel Platz finden.

Fazit

Es liegt auf der Hand, dass das Forschungs- und Entwicklungsprojekt zu einem positiven Image des neuen Stadtteils beigetragen hat und vor allem auch das Entwicklungskonsortium davon profitieren konnte. Weit mehr noch wiegt aber der Umstand, dass

in der *Nordbahn-Halle* eine Vermittlung zwischen vielfältigsten Ansprüchen in einem langfristigen und mit Unsicherheiten behafteten Entwicklungsprozess ermöglicht worden ist, dass also auch Herausforderungen sichtbar gemacht und aktiv bearbeitet werden konnten. Das trägt wesentlich zum Aufbau von gegenseitigem Vertrauen und einer gemeinsamen Orientierung auf Qualitäten bei.

Die Erfolgsfaktoren: eine gemeinnützige Entwicklungs-GmbH als bedarfsspezifische Organisationsform; rund 3.700 Quadratmeter Nutzfläche als großer Spielraum für Experimente; eine entsprechende Nachfrage nach den neuen Raumformaten; eine Leistbarkeit der vermieteten Flächen durch die Projektförderung; die Gestaltungsfreiheit einer temporären Innovationszone durch das Eisenbahnrecht; das Vertrauen zwischen den involvierten Akteurinnen und Akteuren und – in Erwartung positiver Ergebnisse – die Bereitschaft zur freiwilligen Mehrleistung.

Ein langfristiger Mehrwert des „Experiments *Nordbahn-Halle*“ ist hoffentlich, dass der Bedarf nach frühzeitig aktiven sozialen Anker im Quartier sichtbar geworden ist. Wir benötigen dringend – und durchaus abseits der sonstigen Rahmenbedingungen – Innovationszonen: Orte der Begegnung und des Experiments, für die sich insbesondere Zwischennutzungen anbieten. Die *NBH* steht für einen neuartigen Ansatz der Stadtentwicklung, in welchem ein frühzeitig etabliertes, offenes und lokal verankertes Kontakt Netzwerk von kuratierten wie auch ungeplanten Nutzungen, Begegnungen und Impulsen profitieren kann.

Das Smart-Cities-Demoprojekt *Mischung: Nordbahnhof* begleitet die Entwicklung des Nordbahnviertels zweieinhalb Jahre lang mit Maßnahmen zur Förderung einer qualitativ hochwertigen Durchmischung sowohl in funktionaler wie in sozialer Hinsicht. Die Zwischennutzung *NBH* wurde in diesem Rahmen als temporärer Ort für soziale, kleinteilige gewerbliche und kulturelle Nutzungen im neuen Quartier etabliert.

—Christian Peer

Christian Peer
Kulturanthropologe, Stadt- und Regionalplaner, Bauingenieur Umweltp
planung. Neben vielseitigen Forschungstätigkeiten ist er Leiter des
Futurelabs der *Technischen Universität Wien* und war Verantwortlicher
des Forschungsprojektes *Mischung Nordbahn-Halle*

Nordbahn- Halle

2. EFFEKTE TEMPORÄRER NUTZUNGEN

Laufzeit
Vermietung
Vertrag

zwei Jahre (Juni 2017 bis Juli 2019)
 ÖBB Immobilienmanagement GmbH
 befristeter Mietvertrag
 mit Betriebskostenpauschale
 TU Wien / Wohnbau & Soziologie, Studio
 VlayStreeruwitz, Architekturzentrum
 Wien, Bauträgerkonsortium
 Nordbahnhof, die morgenjungs
 (zusammen Konsortialteam des aus
 Mitteln des Klima- und Energiefonds
 gefördert und im Rahmen der Smart-
 Cities-Initiative durchgeführten Projekts),
 weitere Kooperationspartnerinnen
 und -partner wie IG Lebenswerter
 Nordbahnhof, Nordbahn-Halle Betriebs-
 und Entwicklungs-GmbH, Stadt Wien,
 ÖBB Immobilienmanagement GmbH,
 Universitäten und sozialintegrative
 Organisationen

Nutzung

70 Kleinunternehmen
 verschiedenster Branchen,
 Stadt Wien, Bildungsträger JAWA^{Next 9}
 und New Austrian Coding School
 ca. 2.700 m² Innen-

Fläche

und 1.000 m² Außenfläche

Adresse

Ecke Leystraße/Taborstraße, 1020 Wien

Webseite

www.nordbahnhofhalle.org

Foto

Nordbahn-Halle — Markta#3, A. Zora



3. EINE ANGELEGENHEIT DER STADT

Ob Kunstateliers in einem ehemaligen Schulgebäude oder Büros von Start-up-Unternehmen in einer Immobilie, die darauf wartet, „entwickelt“ zu werden: Die Bandbreite von Zwischennutzungen in einer Stadt wie Wien ist groß und wichtig für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Letzteres hat die Stadt Wien bereits vor etlichen Jahren erkannt und deswegen daran gearbeitet, ein „Triangle“-Konzept aufzubauen: ein Dreieck, in dem Raumunternehmen, private Immobilienunternehmen sowie die öffentliche Hand kooperieren, wenn es um Zwischennutzungen geht. In diesen Kontext ist das Engagement der Stadt Wien einzuordnen.

Dieses beschränkt sich dabei nicht nur auf die Vergabe von Förderungen. Vielmehr wurde mit den *Kreativen Räumen Wien – Service für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung* eine Beratungs- und Vernetzungsstelle eingerichtet. Außerdem bringt die *Magistratsabteilung 18* bei der Aktivierung von Leerständen jene Expertise ein, die sie sich im Rahmen des Projekts *einfach-mehrfach* aneignen konnte. So gelang es im Laufe des Jahres 2019, mehrere gemeindeeigene Immobilien, etwa das ehemalige Sophienspital oder ein leerstehendes Schulgebäude in Wien Margareten, für temporäre Nutzungen zu öffnen.

Waldkloster
Foto: Kreative Räume Wien



Aktivitäten der Gemeinde Wien

Bereits vor mehr als zwanzig Jahren hat es sich die Gemeinde Wien zur Aufgabe gemacht, Raumnutzung neu zu denken. Will eine Stadt lebenswert und ökologisch sein, kommt sie an innovativen Raumnutzungskonzepten nicht vorbei. Eine der Initiativen, die dieses Ziel verfolgte, war das Projekt *einfach-mehrfach* der *Magistratsabteilung 18 für Stadtentwicklung und Stadtplanung*. Die Projektkoordination lag über zwei Jahrzehnte hinweg in den Händen von Jutta Kleedorfer. Mit ihrem Team konnte sie unzählige Projekte realisieren: von der Ermöglichung intelligenter Nachnutzungen über die Öffnung von Räumen zur Mehrfachnutzung bis hin zur Umsetzung zeitlich begrenzter Zwischennutzungen. Die Vielzahl erfolgreicher Projekte veranlasste die *MA18* im Jahr 2018 dazu, die Publikation „einfach-mehrfach. Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht“ herauszugeben.

Geplant: einfach-mehrfach

In „einfach-mehrfach“ werden die verschiedenen positiven Effekte von Mehrfach- und Zwischennutzungen für den urbanen Raum aufgezeigt: Diese können einen Beitrag dazu leisten, die Lebensqualität von Anrainerinnen und Anrainern zu verbessern, ganze Nachbarschaften aufzuwerten sowie zu entwickeln – bei gleichzeitig effizientem Einsatz von Steuermitteln. Eine wichtige Rolle spielen auch die Gebietsbetreuungen in den Bezirken, für die temporäre Nutzungen eine wichtige Gestaltungsmöglichkeit auf lokaler Ebene darstellen. Die einzelnen Büros sehen sich als Vermittlungshelfer wie auch als Drehscheibe für kreative Zwischennutzungsprozesse, insbesondere wenn um es um eine Abstimmung mit Stellen der Stadt geht.

Anknüpfungspunkte finden sich auch zur Zielsetzung der Stadt Wien, nachhaltige Beteiligungsprozesse im Sinne einer Qualitätssicherung von Stadtentwicklung zu etablieren. Als zentrales Anliegen wurde dieses Ziel im Rahmen des *Masterplans Partizipative Stadtentwicklung* formuliert. Demnach führe die Einbindung der Bevölkerung über Mehrfach- und Zwischennutzungen wie auch die Inwertsetzung lokaler Expertisen zu tragfähigeren Ergebnissen. Es entstünden kostengünstige Flächenangebote, die es ansonsten in der Stadt nicht gäbe. Derartige Nutzungen können zur Entstehung von Netzwerken beitragen, welche die Kreativwirtschaft – und somit die wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Stadt – fördern.

Gefördert: Kreativ und nachhaltig

Raununternehmen können als Teil der Kreativwirtschaft bei der *Wirtschaftsagentur Wien* Förderungen beantragen. Eine solche erhielt beispielsweise die seit 2015 aktive Agentur *NEST* (ehemals *Implantat*). Unter anderem koordinierte diese das Projekt *CREAU*, welches die Vorzüge temporärer Nutzungen exemplarisch vor Augen führen konnte. Dabei wurden ehemalige Stallungen der Trabrennbahn Krieau samt zugehörigen Außenflächen zwischengenutzt. Die Grundstückseigentümerin *IC Development* stellte der Agentur für Leerstandsmanagement *NEST* drei aufgelassene Stallgebäude samt einem Hektar Land für zwei Jahre zur Verfügung, um dort verschiedene Nutzungsmodelle zu testen – ein Projekt, das für die Immobilienentwicklerin wie für die Stadtplanung von großem Interesse war.

Dass solche Zwischennutzungen gerade für junge Unternehmerinnen und Unternehmer besonders wichtig sind, demonstriert auch *Das Packhaus*. Die *Wirtschaftsagentur Wien* mit der Abteilung *Creativity & Business* zeichnete *Paradocks* für dieses Projekt beim Ideenwettbewerb *City Hype – Die Zukunft mitgestalten* 2015 mit dem ersten Preis aus.

Wirkung kreativer Nutzungen

Bereits im Jahr 2014 zeigte die Studie *Räume kreativer Nutzungen*, die im Auftrag von *departure*, das *Kreativzentrum der Wirtschaftsagentur Wien* entstand, die Potenziale von Zwischennutzungen in einer wachsenden und sich wandelnden Stadt auf. Die Publikation betonte, dass man die Kultur- und Kreativwirtschaft lange bloß aus rein unternehmerischer Perspektive wahrgenommen hätte. Dies greife allerdings zu kurz: Kreativität und kulturelle Innovation seien in vielerlei Hinsicht Motor für wirtschaftliches Wachstum und soziale Veränderungsprozesse, für Stadtentwicklung sowie das Entstehen neuer Arbeits- und Lebensformen. Zur Entfaltung künstlerischer und kreativwirtschaftlicher Szenen bedarf es nicht nur finanzieller Unterstützung im Sinne von Förderungen. Als zweite Säule gilt es, ebenso leistbare und flexible Räumlichkeiten für gemeinwohlorientierte, inklusive Projekte und Konzepte zu öffnen. Es ist Teil der Förderstrategie der Stadt Wien, solche Räume über die Ermöglichung temporärer Nutzungen verfügbar zu machen.

Dass gerade die noch junge Branche der Raumunternehmen dazu in der Lage ist, solche Mischnutzungen zu entwickeln, betont auch der deutsche Stadtentwickler Klaus Overmeyer, der in Kapitel vier ausführlich zu Wort kommt. Nachdem Raumunternehmen Immobilienentwicklung zwar mitdenken, immer aber auch gesellschaftliche Bedürfnisse und kulturellen Wandel in ihre Projekte einbeziehen, hätten diese Akteurinnen und Akteure eine zentrale Rolle in der Stadtplanung der Gegenwart und Zukunft.

Ein Dreieck für die Stadt

Um die Potenziale von Zwischennutzungen auch in Wien verstärkt nutzbar zu machen, wurde im Mai 2016 *Kreative Räume Wien – Service für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung* (KRW) gegründet. Erstmals gelang es damit, eine gemeinschaftliche Initiative dreier Geschäftsgruppen zu etablieren (der Geschäftsgruppe für Kultur und Wissenschaft, der Geschäftsgruppe für Finanzen, Wirtschaft und Digitales, sowie der Geschäftsgruppe für Stadtentwicklung, Verkehr, Energieplanung und Bürgerinnenbeteiligungen). Die Aufgabe der KRW liegt in der Vernetzung und Beratung von Raumunternehmen, Raumsuchenden sowie Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern. Darüber hinaus stoßen die *Kreativen Räume Wien* auch selbst Projekte an und leisten zudem Bewusstseins- und Öffentlichkeitsarbeit, die gerade auch in die städtische Verwaltung hinein wirken soll. Dafür steht den KRW ein jährliches Budget von 150.000 Euro (brutto) zur Verfügung; der Betrieb der beratenden Agentur wurde bis Februar 2022 gesichert.

Damit setzt Wien beim Thema Nutzungsintensivierung auf ein Dreieck, bestehend aus privaten Immobilienbesitzerinnen und -entwicklern, Raumunternehmen und der öffentlichen Hand, welche fördert, berät, vernetzt und ermöglicht. Im Rahmen dieser „Triangle-Strategie“ konnten die KRW bereits einige erfolgreiche Zwischennutzungsprojekte begleiten und Akteurinnen und Akteure zusammenbringen. Ein Beispiel ist das *Waldkloster* im zehnten Wiener Gemeindebezirk, ein ehemaliges Pflegeheim der Caritas Wien, das 2018 und 2019 über mehrere Monate von Kunst- und Kulturschaffenden temporär genutzt wurde. Die *Kreativen Räume Wien* setzten dabei den konzeptionellen Rahmen für das Projekt und fungierten als Schnittstelle zwischen dem Liegenschaftseigentümerinnen und den Raumnutzern aus den Bereichen bildende Kunst, Medienkunst, Theater und Musik.

Geöffnet: Städtische Immobilien bespielen

Neben dem Ausbau dieser Triangle-Strategie öffnet die Gemeinde auch eigene Immobilien für Zwischennutzungsprojekte. Neben der 2017 erfolgten Zwischennutzung des Cobenzl-Schlüssels mit dem Projekt *Luftschloss* wurde im Herbst 2019 durch den Wohnfonds Wien ein Interessenten-Auswahlverfahren für eine einjährige Zwischennutzung des ehemaligen Sophienspitals unweit des Westbahnhofes

ausgeschrieben. Für den *Europapavillon* wurden in diesem Verfahren Nutzerinnen und Nutzer mit einem innovativen Zwischennutzungskonzept gesucht.

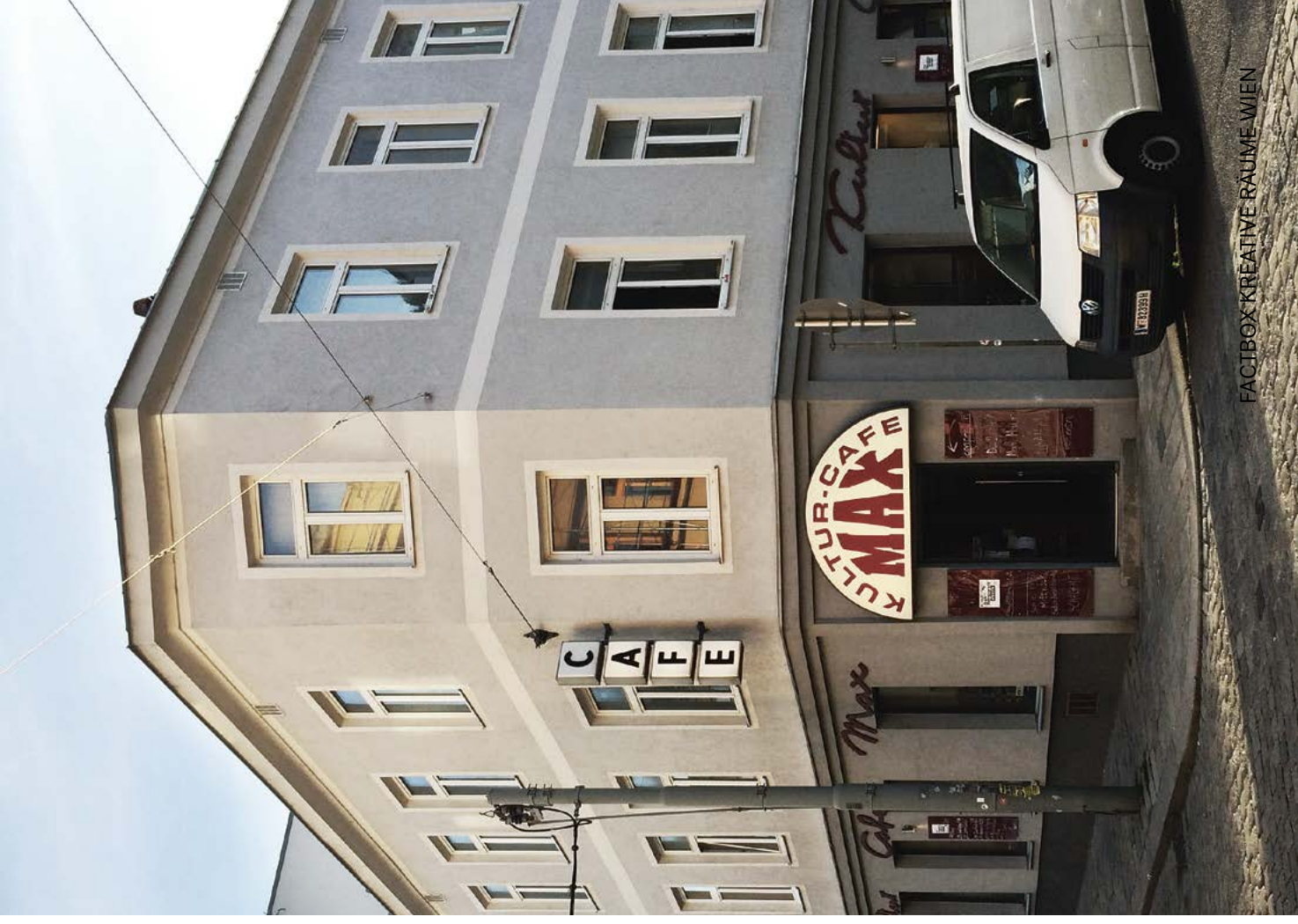
Besondere Aufmerksamkeit erfuhr zuletzt die temporäre, kreative Umnutzung einer städtischen Liegenschaft in Wien-Margareten. Auf Initiative der *Kreativen Räume Wien* konnte dort in Zusammenarbeit mit der *MA56 Wiener Schulen* die Öffnung eines ehemaligen Schulgebäudes realisiert werden. Nach einem zweistufigen Bewerbungsverfahren erhielt der Kunstverein *Creative Cluster*, der das Gebäude nun für voraussichtlich drei Jahre (seit August 2019) nutzen wird, den Zuschlag. Umgesetzt wird dabei das bereits in einer ehemaligen Traktorfabrik in Floridsdorf erprobte Mischnutzungskonzept als Kreativbrutstätte und Kunstinkubator, als Kommunikationsplattform und Kreativwerkstätte. Angesichts der Geschichte des Gebäudes wird außerdem darauf Wert gelegt, den Aspekt der Bildung miteinfließen zu lassen. Neben den Klassenzimmern, die als Ateliers umgenutzt werden, gibt es auch einen Co-Working-Space, einen Gemeinschaftsraum, eine kleine Turnhalle für Veranstaltungen und einen Innenhof, für den ein Begrünungskonzept entwickelt wurde. Zudem stehen einige Kellerräume zur Verfügung, die sich teils auch für schallintensivere Nutzungen eignen und in denen unter anderem ein Musiklabel untergekommen ist.

Kreativität und kulturelle Innovation durch temporäre Nutzungen sind in vielerlei Hinsicht Motor für wirtschaftliches Wachstum und soziale Veränderungsprozesse. Sie fördern die Stadtentwicklung und das Entstehen neuer Arbeits- und Lebensformen.

—Veronika Kovacsova, Verein *Paradocks*

Kreative Räume Wien — Agentur für Leerstands- aktivierung

<u>Gegründet</u>	2016 als GmbH im Auftrag der Wiener Geschäftsgruppen für Kultur und Wissenschaft, für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales, und für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung Ausweichquartier <i>Künstlerhaus</i> , <i>Atelierhaus Kenderlstraße</i> , <i>Waldkloster</i> , <i>Jeanskamel</i> , <i>Kulturcafé Max</i> , <i>Die Schlüssel</i> , <i>Creative Cluster Floridsdorf</i> , <i>Creative Cluster Margareten</i>
<u>Akteurinnen und Akteure</u>	<i>SOHO in Ottakring</i> , <i>Büro KLK</i> , <i>Pepelnik & Karl</i>
<u>Budget</u>	€ 150.000 brutto pro Jahr, aktuell um 3 Jahre verlängert
<u>Tätigkeit</u>	Beratung und Vernetzung von Raumsuchenden sowie Liegenschafts- eigentümerinnen und -eigentümern, juristische Beratung, Konzeptentwicklung, Projektbegleitung, Öffentlichkeitsarbeit, ca. 500 Beratungen pro Jahr
<u>Nutzung</u>	Kreativwirtschaft, Kultur und bildende Kunst, Co-Working, Veranstaltungs- und Vereinslokale, Ausstellungsflächen, Experimentierflächen für nachhaltige Nutzung, Bildungs- und Sozial- einrichtungen (von 80 m ² bis 2.700 m ²)
<u>Adresse</u>	Kochgasse 25, 1080 Wien
<u>Webseite</u>	www.kreativeeraumwien.at
<u>Foto</u>	Cafe Max, Kreative Räume Wien



Können Sie das Potenzial einer intensiveren Zusammenarbeit von Raumunternehmen und Immobilienwirtschaft für letztere näher erklären?

RH Ich glaube, dass Zwischennutzungen bzw. die Projekte, die Raumunternehmen initiieren und umsetzen, noch nicht in der Immobilienwirtschaft angekommen sind – und als Vorteil gesehen werden. Vielen ist eben noch nicht bewusst, dass eine Immobilieneigentümerin oder ein Immobilienentwickler dadurch einen guten Teil der Leerstandskosten abfedern kann – das ist der eine Aspekt. Der zweite ist, dass unter Leerstand das Image jeder Liegenschaft leidet. Ein Raumunternehmen bietet hier eine Art Prophylaxe. Der dritte ist, dass eine gezielte Zwischennutzung durch eine thematische Aufladung ein Stück weit eine Adressbildung generieren und die Positionierung der Immobilie beeinflussen kann. Dieser dritte Aspekt ist aus meiner Sicht der größte Mehrwert für die Immobilienwirtschaft, die sich mit dem Thema einer leerstehenden Liegenschaft auseinandersetzt.

Die öffentliche Hand als Immobiliengeberin für temporäre Nutzungen wird im 2014 erschienen Buch „Räume Kreativer Nutzungen, Potenziale für Wien“ beschrieben. Wie ist die Situation in Wien, und wie sollte die nahe Zukunft aussehen?

RH Ich glaube, dass sich in Wien die notwendigen Routinen – in Bezug auf die öffentliche Hand und deren Immobilienbestand – dazu gerade erst entwickeln, dass aber mehr Potenzial da ist. Ich glaube aber auch, dass sich Raumunternehmen hier vorerst mehr im privaten Sektor bewegen sollen – und so leichter aufgezeigt werden kann, wie es funktioniert. In Folge sollten dann aber auch die Öffentlichen ein Stück weit auf den Zug aufspringen, weil dieser Beweis ja erbracht ist.

Man sieht den Status quo ja momentan ganz gut: Dieses Jahr 2019 wurden zwei Liegenschaften der Stadt freigegeben: das ehemalige Sophienspital für eine einjährige Nutzung, das Ausweichquartier der MA56 für drei Jahre. Es hat ja in den letzten Jahren vermehrt Aktivitäten der Gemeinde hierzu gegeben. Die Gründung der *KRW*, welche durchaus auch als eine interne Anlaufstelle zu verstehen sind, und die Förderungen eines

wirtschaftlich agierenden Raumunternehmens, seitens *Creativity & Business, Wirtschaftsagentur Wien* die Agentur *NEST*. Aber ganz klar, wir stehen hier am Anfang eines Prozesses.

Welche Hebel und welche Incentives sollte die Stadt anwenden, um Immobilienunternehmen Zwischennutzungen schmackhaft zu machen?

RH Wirtschaftliche bzw. monetäre Incentives an Entwickelnde wären wohl aus beihilferechtlichen Belangen eine große Herausforderung. Ich sehe aber ein Potenzial in der Sichtbarmachung des Themas generell – und in der Vorstellung laufender Projekte. Diese Seite sollte vermehrt von der Stadt übernommen werden, zum Beispiel, wie schon geschehen, durch die *KRW*. Es liegt aber auch ein Stück weit an den Raumunternehmen, die in ihrer Kommunikation sehr stark an ihre Nutzerinnen und Nutzer, also Raumsuchende, ausgerichtet sind. Raumunternehmen haben ja auch die potenziellen Immobiliengebenden anzusprechen, die letztendlich die Flächen zur Verfügung stellen sollen. Hier wäre eine stärkere Fokussierung der Aktivitäten der Stadt im Sinne eines eigenen wiederkehrenden Präsentations- und Dialogformates sicherlich hilfreich.

Was sollte von Seiten der Raumunternehmen getan werden um den gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Mehrwert besser, insbesondere der Stadt gegenüber, darzustellen?

RH Dies muss in und über die Praxis passieren. Gut wäre es natürlich, wenn zusätzlich die zwei schon gestarteten Pilotprojekte in Immobilien der Stadt über Evaluierungen zu begleiten. Was bringt es für die Immobilie direkt, was bringt es für das Quartier?

Was bringen die durch Zwischennutzungen entstehenden Freiräume der Wirtschaft? So versteht *Paradocks* das Projekt *Das Packhaus* als absolut kosteneffiziente Erweiterung bestehender Fördermöglichkeiten für Jungunternehmerinnen und Start-ups. Sind in Zukunft Änderungen oder spezifische Förderungen der Stadt Wien für Raumunternehmen vorgesehen, um diese Arbeit zu erleichtern?

RH Durch Zwischennutzungen können Flächenpotenziale gehoben werden. Diese Flächen, die

Raumunternehmen bieten eine Leerstands-Prophylaxe, die oftmals mit einer thematische Aufladung und Adressbildung einhergeht —Rainer Holzer Wirtschaftsagentur Wien

sehr günstig sind bzw. die es sonst nicht gäbe, werden der Wirtschaft zur Verfügung gestellt. Sie stellen also ein eigenes Marktsegment dar. Dies hat sicherlich eine Bedeutung für die Klein- und Kleinstbetriebe in der Stadt. Das Bewusstsein für eine solche Mehrwert-Generierung braucht noch größere Sichtbarkeit im öffentlichen Bereich.

Um ein eigenes Förderformat aus günstigem Arbeitsraum in öffentlichen Immobilien zu entwickeln, würde es meines Erachtens zunächst eine Abklärung der Kompatibilität eines solchen Programms mit den geltenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere der Beihilferegulungen der EU, benötigen – es stellt sich hier dann die Frage des Aufwandes und der Reichweite.

Ansonsten stehen natürlich alle Förderungen der *Wirtschaftsagentur Wien* und anderer Stellen auch den Raumunternehmen zur Einreichung offen.

Die projektspezifische, richtige Widmung und behördliche Genehmigungen sind die Grundlage eines professionellen Zwischen-nutzungsprojektes. Können Sie hier einige Empfehlungen abgeben? Wo sehen Sie hier Verbesserungspotenzial seitens der Stadt?

RH Seitens der Stadt Wien sollte es eine Clearingstelle geben, die Raumunternehmen durch rechtzeitige Begleitung bei den Behördenverfahren unterstützt. Durch eine Hilfestellungen in diesem Bereich wären die notwendigen Wege sicherlich schneller zu bestreiten. Dies wäre wohl sehr sinnvoll im Aufgabenspektrums der *KRW* anzudenken. Ansonsten kann ich jedem Raumunternehmen nur empfehlen, sobald ein Konzept steht, zu den Projektsprechtagen der jeweiligen Bau- und Gewerbebehörde zu gehen. Hier kann man sich sehr schnell entsprechende Informationen holen und bekommt einen guten Überblick.

Rainer Holzer

Seit 2013 hat Rainer Holzer die Leitung der Abteilung Immobilien der *Wirtschaftsagentur Wien* übernommen. In dieser Position ist er für Betriebsansiedelungen und -erweiterungen in Wien sowie für die Projektentwicklung von Spezialimmobilien für den Wirtschaftsstandort Wien verantwortlich.

Notquartiere 2015

Die Bereitstellung von Notquartieren im Sommer 2015 zeigt das Flächenpotenzial von Immobilien-leerstand deutlich. Im Zuge dieser Unterbringungen wurden leerstehende Objekte verschiedener Widmungen in Wien in einem noch nie dagewesenen Ausmaß durch private und öffentliche Akteurinnen und Akteure zur Verfügung gestellt. Der *Fond Soziales Wien* gibt den Höchststand im März 2016 mit 21.700 Personen in bis zu 60 Notquartieren an. Die Unterbringung erfolgte in vielen kleinen, oftmals temporären Einrichtungen, aber auch in großen befristeten Zwischennutzungen wie der Vorderen Zollamtsstraße oder dem ehemaligen *Kurier-Gebäude* in der Lindengasse. Die Projekte, die Teil des Biennale Beitrags *Orte für Menschen* waren, lassen sich in folgende Zahlen aufschlüsseln:

<u>Projekte</u>	Pfeiffergasse 1150, Caramel Architekten und Caritas Wien, bis zu 300 Personen; Am Kempelenpark 1100, tnE Architects und Caritas Wien, bis zu 200 Personen; Zollwachs Schule Erdbergstraße 1030, FOOS Design, bis zu 800 Personen
<u>Vermietung</u>	Private Eigentümer und BIG
<u>Fläche</u>	bis zu 21.000 m ²
<u>Webseite</u>	www.labiennale.at/2016
<u>Foto</u>	Am Kempelenpark, tnE Architects



Elke Delugan-Meissl,
 Kuratorin des österreichischen Beitrages
Orte für Menschen auf der
 15. Architekturbiennale 2015 in Venedig,
 im Gespräch mit *Paradocks*

2015, im von der „Flüchtlingskrise“ geprägten Ausnahmejahr, ging es in ihrem Beitrag nicht nur um die reine Beherbergung, sondern auch um die Zurverfügungstellung einer menschlichen, den Umständen entsprechenden lebenswerten Umgebung.

ED Absolut, es war das erklärte Ziel, ein menschenwürdiges Obdach zu geben. Hier waren die Leistungen der beteiligten Architektur- und Design-Studios *Caramel*, *EOOS* und *tnE Architects* essenziell, da es ja um mehr als den einfachen Raum ging, sondern dieser immer als Ort von Privatsphäre in deren Konzepten verstanden wurde. Die Architektin Marie-Therese Harnoncourt-Fuchs führte in diesem Kontext den Begriff „Refugee Architecture“ ein – im Gegensatz zu dem eines reinen Quartieres. Unser Biennale-Beitrag zeigt aber auch die Dynamik gut auf, die temporären Nutzungen generell innewohnt: In Anbetracht der befristeten Verfügbarkeit führen die handelnden Akteurinnen und Akteure nicht nur einfache Nutzungen durch, sondern

sind meistens auch von einer „utopischen Komponente“ getrieben – in unserem Fall war es der Erhalt der Menschenwürde unter schwierigen Bedingungen. Die Projekte waren bedacht auf eine Stärkung von alltäglichen Abläufen wie Arbeit, Religionsausübung und sozialem Zusammenleben.

Wie würden Sie das generelle Potenzial von temporären Nutzungen für die Stadt Wien auf kommunaler Ebene beschreiben? Was könnte ein etabliertes Leerstandsmanagement der Stadt bringen?

ED Für mich ist der Sommer 2015 auch in dem Zusammenhang ein plakatives Beispiel, wie eine Stadt mit den unvermeidlichen Nutzungslücken im Bestand konstruktiv umgehen kann. Zwischennutzungen sind eine neue, zeitgemäße Erweiterung innerhalb der stadtplanerischen Prozesse. Insbesondere bei immer wichtiger werdenden Strategien wie dem Refurbishment und der Sanierung öffnen sich hier dringend notwendige soziale

Handlungs- und Freiräume, die genutzt werden sollten. Ein aktueller Überblick, welche öffentlichen Immobilien leerstehen, wäre sicherlich ein erster richtiger Schritt.

Die Kombination aus temporärer Nutzung und Kreativwirtschaft scheint diese zwei verstärkend. Inwieweit können diese zwei Felder in einem zeitlich befristeten Kontext voneinander profitieren?

Die Lösung der Raumfrage über ein adäquates Angebot ist für viele Kreativ- und Kunstschaffende per se schon eine große Hilfe. Die Etablierung von spannenden Lokalitäten als Bühne für deren Schaffen unterstützt sicherlich die breitere Wahrnehmung in der Öffentlichkeit ebenfalls.

Aus Sicht einer Architektin möchte ich sagen, dass Raum hier aus einem ganz anderen Blickwinkel betrachtet werden kann: nämlich der Prägung, die Architektur und Stadt auf unser soziales Gefügen haben.

Die Stadt der Zukunft ist gut gebucht

Ein Ausblick mit Dietmar Wiegand

Das Eigenheim auf dem Land mit Garten und Garagen-einfahrt war lange der Traum vieler Menschen – zukunftsweisend ist diese Wohn- und Lebensweise allerdings nicht. Aus umwelt- und klimapolitischer Sicht ist eine Verdichtung der Nutzung in den Städten dringend notwendig. Energieeffizientes Wohnen, eng getaktete Nahverkehrssysteme, restriktive Ausweisung von Bauland, all das kann in der Stadt der Zukunft möglich werden – wenn sie richtig geplant und bewirtschaftet wird. Denn eine umweltfreundliche Stadt setzt auf nutzungsverdichtete Räume, in denen es keinen Platz für langfristigen und unregulierten Leerstand gibt.

Flexible Nutzungen müssen möglich werden

Leerstand vermeiden bedeutet ganz allgemein, die Nutzung vorhandener Räume über die Zeit – den Tag, die Woche, das Jahr – zu intensivieren, sagt der Architekt Dietmar Wiegand, Professor für Projektentwicklung an der *Technischen Universität Wien*. Das bedeutet auch einen Wandel in der Stadtplanung von der statischen Flächenwidmung hin zu Managementprozessen mit den Grundeigentümerinnen und –eigentümern. Auf Seiten der Immobilienbesitzenden genauso wie auf Seiten der öffentlichen Hand gilt: „Wenn es um so etwas wie Büros, Werkstätten oder Veranstaltungsflächen geht, müssen wir eine viel größere Flexibilität in Bezug auf die Laufzeiten der Mietverträge anstreben.“ Dem wissenschaftlich belegten Wunsch der Mietenden nach „Immobilien als Dienstleistung“ entgegenzukommen, garantiert eine höhere Auslastung, und diese Nutzungsintensivierung bringt letztlich mehr Sicherheit für die Vermietenden.

Intensiver nutzen für eine bessere Ökobilanz

Ein Werkzeug, das für die Immobilienwirtschaft wie für die öffentliche Hand in diesem Zusammenhang immer wichtiger wird, ist Zwischennutzung. So kann wertvoller Raum während Planungsphasen oder bei Umwidmungen sinnvoll genutzt werden. Nutzungsintensivierung hilft, CO₂ zu sparen, denn „das ökologischste Gebäude ist jenes, das nicht gebaut werden muss“, so Wiegand.

Flächen für Kreative, die es sonst nicht gäbe

Für die Kreativwirtschaft ist das Konzept Zwischennutzung in Wien auch aus einem anderen Grund sehr wichtig, meint Wiegand. Anders als in Städten wie Berlin gibt es hier so gut wie keine Industriebrachen. Kostengünstige Flächen zu finden ist schwierig: „In Wien schaffen Zwischennutzungen tatsächlich Flächen für Kreative, die es sonst nicht gäbe.“ Das gilt für innovative Start-ups genauso wie für junge Kunstschaffende – ohne temporär genutzte Räume könnten diese nicht Fuß fassen.

Zwischennutzungen haben auch aus stadtplanerischer Sicht große Vorteile. Sie können, wie eine Art Testlabor, neue Nutzungsmöglichkeiten und lokale Raumbedürfnisse aufzeigen. „Auf einem Areal wie jenem des Sophienspitals im 7. Bezirk, von dem man weiß, dass sich das Nutzungskonzept komplett verändern wird, kann man beispielsweise Nutzungsmischungen temporär testen“, meint Wiegand. Die Zwischennutzung als praktischer Wettbewerb der Ideen anzulegen sei auch für die Immobilienwirtschaft interessant, so der Immobilienökonom weiter.

„Zwischennutzung als Orte der Mediation“

Gerade große, erfolgreiche Immobilienprojekte leben davon; dass die direkten Nutzerinnen und Nutzer, aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt diese Projekte auch wirklich annehmen. Neben der Kostenminderung durch die vorübergehende Bewirtschaftung der Liegenschaften können Zwischennutzungsprojekte auch zu Orten der Mediation werden.

Als Beispiel nennt der Architekt das Areal des Franz-Josefs-Bahnhofs im 9. Bezirk: „Sozial und kulturell orientierte Zwischennutzungen helfen, Vorurteile im Zusammenhang mit großen Immobilienprojekten abzubauen.“ Mitunter stehen bei großen Immobilienprojekten Gentrifizierungs-Befürchtungen im Raum – noch immer haben viele die Vorstellung, Projektentwickler seien unbarmherzige Immobilienhaie. Da Zwischennutzungen fast immer als Orte der Begegnung angelegt sind, helfen sie, falsche Vorurteile

zu revidieren. Kreativwirtschaft, Immobilienwirtschaft und Nachbarschaften treffen im Rahmen dieser Projekte zusammen.

Eine Smart City sollte auch zwischennutzen

Aus den Pioniernutzungen oder Zwischennutzung ergäben sich mitunter Nutzungsmischungen, die für eine Stadt nachhaltiger sind als Monofunktionen vom Reißbrett, ergänzt Wiegand. Um eine solche zukunftsweisende Entwicklung anzustoßen, muss sich unser aller Sichtweise auf Immobilien ändern. Wir betrachten Immobilien heute als etwas statisches. Zukünftig sollten wir Immobilien als etwas betrachten, das, über die Zeit – den Tag, die Woche, das Jahr – betrachtet, genutzt ist, ungenutzt ist, verändert wird, genutzt ist usw. Wir müssen im Kopf Bilder durch Filme ersetzen und die Nutzung im Fokus haben – und nicht die Immobilie.

Aktuell spiele die Nutzungsintensität urbaner Flächen bei der Ökobilanzierung von Immobilien keine Rolle, das wäre aber wichtig. Intensive, intelligente Nutzung von Immobilien sollte auch in die Smart-City-Konzepte von Europas Städten integriert werden.

Für private Immobilienunternehmen stellen Modelle flexibler, kurzfristig kündbarer Nutzungen von Immobilien neue Geschäftsmodelle dar. *WeWork* und *Regus* sind prominente Beispiele dafür. Aber auch der Gesetzgeber könne hier Einfluss nehmen: „In München wird ein Wohnungsleerstand, der länger als drei Monate dauert, bereits als Zweckentfremdung von Wohnraum gewertet.“ Ähnliches wäre in „der Stadt der Zukunft“ bei leerstehenden Immobilien prinzipiell denkbar. Für Immobilien im Besitz der öffentlichen Hand sollte eine intensive Nutzung selbstverständlich sein. Dafür müssen die Städte zukünftig ein entsprechend strukturiertes und geschultes Immobilienmanagement einrichten, in dem Mehrfachnutzung und Zwischennutzung wichtige Eckpfeiler sind.

Dietmar Wiegand

Neben seiner internationalen Lehr- und Forschungstätigkeit ist er Geschäftsführer des Instituts für immobilienwirtschaftliche Forschung und Co-Founder der *LSI MoreData GmbH*, die IT-Lösungen für intelligente Gebäudenutzungen entwickelt. Wiegand ist Universitätsprofessor und Leiter des Forschungsbereichs Projektentwicklung und -management an der *Technischen Universität Wien*.

**Aus den Pioniernutzungen oder Zwischennutzung ergeben sich mitunter Nutzungsmischungen, die für eine Stadt nachhaltiger sind als Monofunktionen vom Reißbrett.
—Dietmar Wiegand**

Das Packhaus Marxergasse — Fassade
Foto: Marija Jociute



4.

RAUMUNTERNEHMEN IM FOKUS

Ein neues Berufsbild entwickelt sich
—die Akteurinnen und Akteure in Wien

Es geht um Leidenschaft und Faszination auf der einen Seite, um pragmatische und professionelle Umsetzung auf der anderen: Die Betreiberinnen und Betreiber von temporären Projekten werden seit der von Klaus Overmeyer 2004 eingeführten Definition als „Raumunternehmen“ bezeichnet und schaffen es, diesen Bogen zu spannen. In einem Interview mit ihm wird auf die aktuelle Entwicklung dieses Berufsbildes eingegangen, das inzwischen im Sinne einer kooperativen und partizipativen Stadtentwicklung eine weitere, langfristige Dimension bekommt.

Die Erfahrungen der hier vorgestellten Wiener Akteurinnen und Akteuren stellen somit den Anfang in der Entwicklung dieses Berufsstandes dar: Thomas de Martin mit seinem Projekt der *Markterei Markthalle* in der *Alten Post*, *NEST – Agentur für Leerstandsmanagement* mit zehn realisierten Projekten in Wien, Karim El Seroui mit dem *Creative Cluster*, welcher von der *Traktorfabrik* in Floridsdorf in die *Castelligasse* übersiedelt, Georg Demmer mit seinem Projekt *Café Luftschloss Cobenzl* und Marlies Stohl als Vorsitzende der *Kreativgenossenschaft USUS*, die von ihrem Projekt in der *Villa Schapira* berichten.

Wie vielseitig diese Profession ist, zeigen auch unsere Tätigkeiten: Das multinationale Team unseres Vereins *Paradocks* um die Gründerin Margot Deerenberg, selbst studierte Raumplanerin, bringt Erfahrungen zu temporären Nutzungen aus den Niederlanden, der Slowakei und Finnland mit ein – und befindet sich im ständigen Austausch mit anderen europäischen Akteurinnen und Akteuren. Wir setzen mit unserem Format *Das Packhaus* einerseits auf eine besondere Art der Zwischennutzung: Es geht nicht um kurzlebige Events oder Kulturveranstaltungen, sondern um die möglichst kostengünstige Bereitstellung

von Arbeits- und Büroräumen. Andererseits sieht *Paradocks* temporäre Nutzungen als optimale Starthilfe für Einpersonen- und Jungunternehmen und ist der Meinung, dass solche Experimentierflächen das Potenzial haben, die Stadt nachhaltig positiv zu prägen.

Das erarbeitete Know-how unseres Vereins umfasst nicht nur die Fähigkeit, prompt große Flächen kleinteilig zu vergeben, sondern auch die entsprechenden juristischen und buchhalterischen Erfahrungen, um Projekte dieser Größe managen zu können. An anderer Stelle sind wir in der Quartiersentwicklung in Neubaugebieten aktiv. *Paradocks* berät geförderte Wohnbauträger in Stadtentwicklungsgebieten, die Gewerbe- und Gemeinschaftsflächen inhaltlich so zu programmieren, dass diese optimal genutzt werden können und nach Möglichkeit nicht leerstehen.

Die in diesem Kapitel vorgestellten Projekte, Protagonistinnen und Protagonisten sollen dazu beitragen, den Begriff der „Raumunternehmen“ weiter zu schärfen. Potenziellen Immobiliengebenden soll dieses neue Berufsbild näher gebracht und ein Ausblick auf die zukünftige Entwicklung der Profession geworfen werden.

Raumunternehmen stehen mit ihrem Geschäftsfeld zwischen Immobilienbesitzerinnen, Immobilienentwicklern, Raumnutzerinnen und Mietern. Wie sieht die Immobilienwelt Raumunternehmen?

KO Auf jeden Fall als Pioniere, als Do-it-yourself-Projektentwickelnde, die sich mit einer Idee einen Ort aneignen, ein Profil für diesen Ort entwickeln und den vorhandenen Raum eigenständig bespielen. Und das Interessante ist: In diesem Geschäftsfeld verbinden sich eine am Gemeinwohl orientierte Nutzung mit wirtschaftlichen Gewinnüberlegungen.

Als Raumunternehmen braucht es Kenntnisse in vielen verschiedenen Bereichen, auch in wirtschaftlichen Fragen. Braucht man dafür ein wirtschaftliches Studium, oder ist man mit einem anderen Ausbildungshintergrund qualifizierter?

KO Da gibt es keine eindeutige Antwort. Man entwickelt eigentlich eine Antenne zu einer anderen Welt, der Welt der Nutzerinnen und Nutzer. Man kann das mit dem Design-Thinking vergleichen, das ja produkt- und nutzerinnenorientiert ist und dadurch viel näher am Markt dran ist. Raumunternehmen sind näher an der Gesellschaft dran als am Immobilienmarkt. Ihnen ist bekannt, welche Räume gebraucht werden, welche

Räume gemeinschaftlich genutzt werden können, welche Mieten dafür bezahlt werden können, welche Nutzungskonzepte erfolgreich sind, welche Mischnutzungen sich auszahlen. Dieses Wissen bekommen Raumunternehmen nicht durch Standort- und Marktanalysen, sondern durch ihre Netzwerke.

Wäre ein Studiengang für Raumunternehmerinnen und -unternehmer sinnvoll?

KO Raumunternehmen leben eigentlich sehr stark am Puls der Zeit. Sie müssen ständig darüber nachdenken, was Städte und Nachbarschaften heute brauchen, wie sie sich entwickeln. Ich bin mir nicht sicher, ob man das in einem Studiengang vermitteln kann. Eine Kernkompetenz von Raumunternehmen ist ja auch eine Affinität für gemeinwohlorientierte Projekte. Man stellt Kontakt zu Behörden her, und auch zur Politik. Gleichzeitig braucht man eine Antenne für die Bedürfnisse von Raumsuchenden, von jungen Leuten, Start-ups oder kulturell Aktiven. Diese Antenne hilft Raumunternehmen, gute Projekte auf die Beine zu stellen. Wenn man „Raumunternehmen“ als Studium andenken würde, dann ginge es in Richtung eines dualen Studiums: Es sollte total praxisorientiert sein, und das Prototyping eines konkreten Projektes wäre essenziell.

Soll die Gemeinwohlorientierung hauptverantwortlich bei den Raumunternehmen liegen?

KO Nein, eher auf Seiten der Immobilienwirtschaft. Denn viele Gemeinden und Kommunen erwarten von Projektentwickelnden, dass sie gemeinwohlorientierte Aspekte in ihren Projekten realisieren, die Nachbarschaft einbinden, die städteplanerischen Bedürfnisse austesten. Mit Raumunternehmen zusammenzuarbeiten stellt gewissermaßen eine fortgeschrittene Form einer solchen Beteiligung dar. Also, es wäre sicher denkbar in diesem Sinn, Raumunternehmen in eine größere privatwirtschaftliche Projektentwicklung von Anfang an zu integrieren.

Stehen Raumunternehmen und Immobilienentwickelnde in Konkurrenz zueinander?

KO Eigentlich gibt es hier keine Konkurrenz, weil mit unterschiedlichen Zeithorizonten gearbeitet wird. Projektentwickelnde planen langfristig und betreiben Projekte erst ab einem bestimmten Zeitpunkt in der Zukunft, weil davor die Planung abgewickelt sein muss. Und das eröffnet diesen Spielraum von fünf bis zehn Jahren, in denen die Raumunternehmen zum Zug kommen. Bei kommunalen Projekten ist das natürlich anders.

Weil Raumunternehmen Gebäude nutzen könnten, die sonst vielleicht nicht auf dem Markt wären?

KO Auf der einen Seite kann das der Fall sein. Die Kommunen bzw. Gemeinden oder Städte stehen aber selbst auch in Konkurrenz mit der privaten Immobilienwirtschaft, weil sie immer öfter selbst als Projektentwickelnde auftreten. In wachsenden Städten erlebt man geradezu einen Paradigmenwechsel. Früher hat die öffentliche Hand landeseigene oder kommunale Flächen, die nicht mehr gebraucht wurden, dem privaten Markt überlassen. Jetzt gilt in vielen deutschen Städten die Devise, dass alles zumindest vorerst im kommunalen Eigentum bleibt. Und hier kommen private Projektentwickelnde und Raumunternehmen in Konkurrenz miteinander: Die Stadt kann jetzt entweder den gemeinwohlorientierten Fokus von einem Raumunternehmen aufgreifen – oder aber den gewinnorientierten eines privaten Entwicklers. Hier könnte aus Konkurrenz natürlich auch Kooperation werden: wenn sich beide langfristig zusammenschließen und gemeinsam Projekte entwickeln, die sozial und kulturell interessant sind, aber wirtschaftlich auch etwas bringen.

Werden solche Kooperationen in Zukunft wichtiger werden?

KO Ich denke schon, denn unsere Erfahrung ist, dass der Druck von Seiten der Städte, die Interessen der Bürgerinnen und Bürger bei großen Immobilienprojekten zu berücksichtigen,

steigt. Sobald die öffentliche Hand beteiligt ist, wird es immer mehr darum gehen, sich auch am Gemeinwohl zu orientieren mit den Nutzungsprojekten – und das kann man viel einfacher bewerkstelligen, wenn man Raumunternehmen einbezieht. Denn die sind, anders als die private Immobilienwirtschaft, auf solche Beteiligungsformen spezialisiert. Durch das Einbeziehen können die Raumunternehmen, die oft nicht die besten finanziellen Aussichten haben, gute Aufträge bekommen, und der Mehrwert kann ausgeschöpft werden.

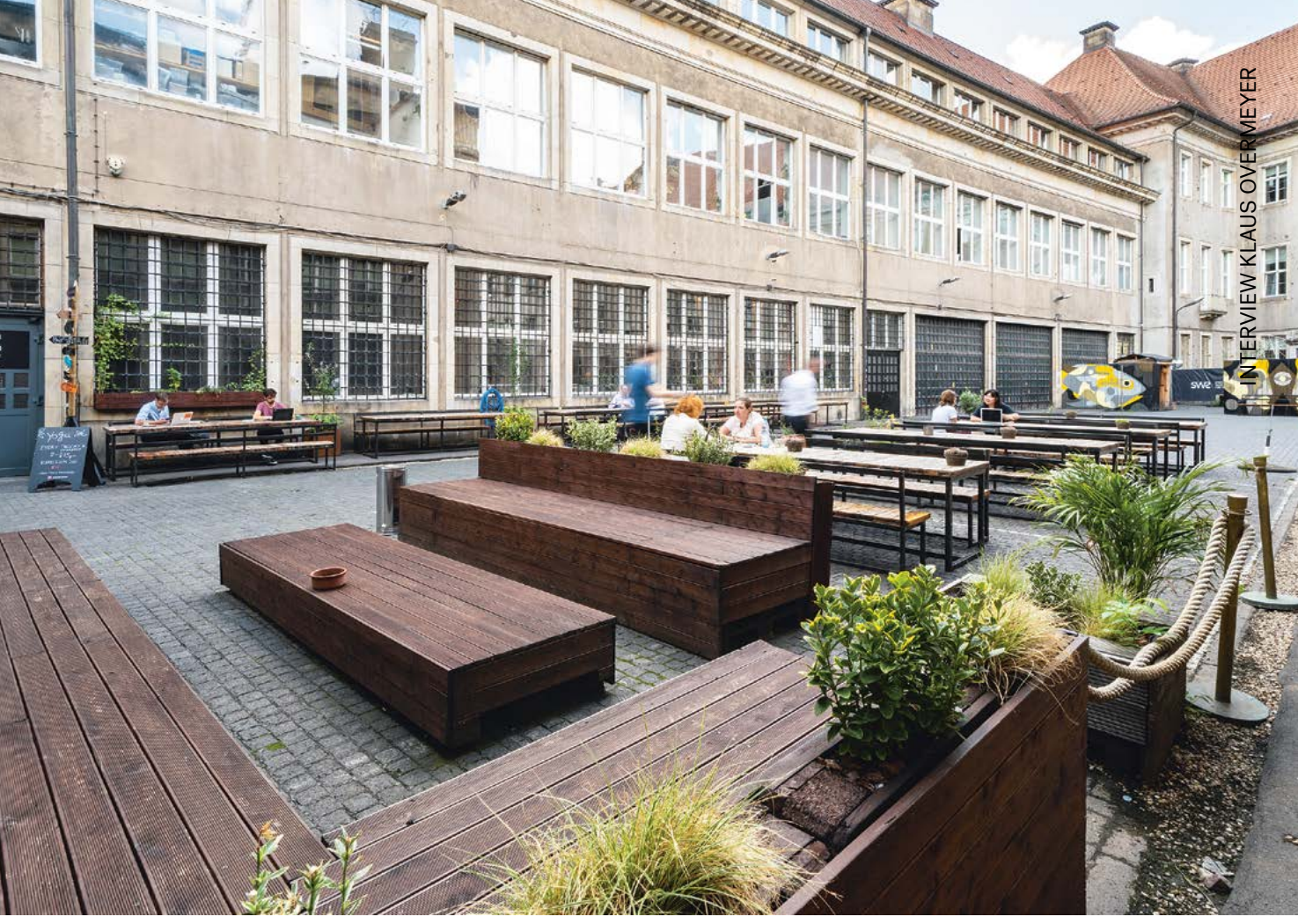
Gibt es denn in Deutschland bereits konkrete Beispiele, wo die Stadt so eine am Gemeinwohl orientierte Mischnutzung vorgibt?

KO Es gibt viele Beispiele, gerade in Berlin, wo immer öfter kooperative Stadtentwicklung gemacht wird. Ein Vorzeigebeispiel ist die Alte Münze, ein großer, in den 1930er Jahren errichteter Gebäudekomplex in Berlin Mitte, der als Kulturstandort entwickelt werden soll. Die *Spreewerkstätten* sind ein Raumunternehmen, das heute vor Ort kulturelle Zwischennutzungen organisiert. Wir haben von der Berliner Senatsverwaltung für Kultur den Auftrag bekommen, gemeinsam mit lokalen Akteurinnen und Akteuren, Nutzerinnen und Nutzern ein Nutzungskonzept zu erstellen. Vage Vorgabe aus dem Abgeordnetenhausbeschluss war, in einem partizipativen Verfahren ein Konzept für die Nutzung und Herrichtung als Kultur- und Kreativstandort partizipativ zu erarbeiten. Die Erfahrungen der Raumunternehmen zu Raumtalenten, Finanzierungsformen, lokalen Bedürfnissen und Organisationsformen haben wesentlich zum Ergebnis beigetragen.

Dass Raumunternehmen wirtschaftlich denken müssen, ist ein schwieriger Punkt. Werden die denn bereits als „Unternehmen“ wahrgenommen in Deutschland? Oder betrachten Privatentwickelnde und öffentliche Hand Zwischennutzungsprojekte als Hobby?

KO Die Debatte driftet schnell in Richtung Schwarz-Weiß-Denken ab. Durch die zunehmende Gentrifizierung, die steigenden Mieten und den wachsenden Immobilienmarkt ist das auch nachvollziehbar. Das Problem ist nur, dass man diese Entwicklungen ohne immobilienwirtschaftliches Know-how auch nicht lösen kann. Kommunale, selbstverwaltete Strukturen sind auch nicht die Lösung, wenn keine bzw. keiner der Beteiligten Erfahrung in diesem Bereich hat. Raumunternehmen müssen natürlich auch wirtschaftlich denken. Wenn Räume günstig vermietet werden, muss das mit kommerziellen Eventstandorten oder einer Gastro-Vermietung kompensiert werden. Es würde hier natürlich auch helfen, wenn die Stadt die durch solche Projekte generierte Quartiersrendite wahrnimmt und fördert.

Raumunternehmen haben das Potenzial, Mikro- und Makroebene zu verbinden. Also Orte zu schaffen, die die Herausforderungen der großen Transformation mit den lokalen Lebenswelten zusammenbringen. Dabei schaffen sie eine Balance zwischen öffentlichem Gemeinwohl und wirtschaftlichen Rahmensetzungen.
—Klaus Overmeyer



Alte Münze, Berlin
Foto: Florian Kottlewski

Was kann man tun, um hier ein Umdenken einzuleiten?

KO Bei dem Projekt der *Alten Münze* haben wir gesehen, wie es funktionieren kann. Hier gibt es bereits verschiedene Nutzungen, weitere kommen dazu, andere sollen ersetzt werden. Der Stadt war klar, dass sie selbst die Projektarbeit nicht durchführen kann, deswegen haben sie uns dazugeholt. Da wir mit 300 Leuten kein Nutzungskonzept erstellen können, haben wir eine Kerngruppe von 40 Schlüsselpersonen dazu eingeladen, das Konzept kooperativ zu entwickeln. Wir haben aber alle Vorgänge transparent gemacht, vom Auswahlprozess der Gruppe bis zu den inhaltlichen Diskussionen. Die Verwaltung hat gemerkt, dass so die nachhaltigsten Mischnutzungen zu Stande kommen – solche, die sozial, kulturell und wirtschaftlich tragfähig sind.

In Berlin ist der Druck auf dem Immobilienmarkt sehr hoch. Wie wirkt sich das auf Raumunternehmen aus?

KO Ideal ist diese Situation sicher nicht. Generell würde ich sagen: Wenn der Immobilienmarkt schwach ist, es eine hohe Verfügbarkeit von Raum gibt und die Stadt gleichzeitig attraktiv ist, viele junge Leute dort leben, es Universitäten gibt, dann sind die Bedingungen wesentlich besser. In einigen osteuropäischen Städten könnte das noch der Fall sein, in jenen, wo eine Aufbruchstimmung herrscht. Aber es gibt auch in wachsenden Städten ein stärkeres Bewusstsein dafür, was eigentlich gemeinschaftliche Räume sind beziehungsweise wie diese Räume aussehen sollten. Davon profitieren Raumunternehmen auch. Denn die Städte realisieren, dass sie selbst Kulturzentren betreiben und Parks gestalten und dass es da noch mehr Spielraum für kooperatives Entwickeln geben sollte.

Das heißt, es geht auch um kommunikative Fertigkeiten bei Raumunternehmen?

KO Ja, auch in einem anderen Zusammenhang. Durch die gemeinwohlorientierte Zwischennutzungen wird Öffentlichkeit hergestellt. Das Unternehmen steht in engem Kontakt mit den Behörden und auch mit der Politik. Das heißt, es kommuniziert nicht nur die Bedürfnisse der Raumnutzerinnen, und -nutzern sondern der gesamten Nachbarschaft. Damit ermöglichen Raumunternehmen es auch, stadtplanerisch weiter zu denken.

Wie wird sich das von Ihnen definierte Berufsfeld „Raumunternehmer“ Ihrer Meinung nach weiterentwickeln?

KO Raumunternehmen werden wohl hauptsächlich ein urbanes Phänomen bleiben, denn Zwischennutzung ist ein Feld, mit dem sich vor allem jüngere, gut ausgebildete Menschen auseinandersetzen, welche die Zukunft der Arbeitswelt bestimmen werden. Aber es gibt auch einige Projekte, die sich mit zukunftsweisenden Lebens- und Arbeitsmodellen auf dem Land auseinandersetzen. Und mit Zwischennutzungen kann man auch kommunale Grundstücke gemeinwohlorientiert bespielen beziehungsweise sie im öffentlichen Interesse als Immobilien oder Nachbarschaften entwickeln.

Das klingt, als wären Raumunternehmen ein zukunftsweisendes Geschäftsfeld?

KO Davon bin ich überzeugt. Raumunternehmen, das sind ja eher Mikrokonzepte. Die großen gesellschaftlichen Probleme, wie der Klimawandel, die Komplexität und Transformationen so vieler Lebensbereiche, die gehören zur Makrowelt. Und Raumunternehmen haben das Potenzial, die Mikro- und die Makroebene in Einklang zu bringen. Also Orte zu schaffen, welche die großen Probleme ansprechen und im Kleinen an Lösungen mitarbeiten. Orte, die sinnvoll sind, an denen bestimmte Ideale noch verwirklicht werden können.

Klaus Overmeyer

Der internationale Vordenker im Feld der nutzerinnen- und nutzergetragenen Raum- und Stadtentwicklung gründete als gelernter Gärtner und Landschaftsarchitekt das Büro *Urban Catalyst* aus dem gleichnamigen EU-Forschungsprojekt 2004. Seit 2010 hat er die Professur für Landschaftsarchitektur an der *Bergischen Universität* in Wuppertal inne.

Raumunternehmerinnen
und -unternehmer im Porträt

Aktivitäten
und Persönlichkeiten

Raumunternehmerinnen
und -unternehmer haben
vielfältige Berufsfelder.
Dazu zählen klassische
Immobilienberufe
wie Maklerinnen, Verwalter
oder Entwicklerinnen.

Viele kommen jedoch aus
gänzlich anderen Berufsfeldern,
haben Erfahrungen im Bereich
der flexiblen und vernetzten
Dienstleistungen, sind
Vorreiterinnen und Pioniere
aus der Kreativbranche.

BUERO DE MARTIN

Wie erfolgreich Zwischennutzungen in Bezug auf Standortentwicklung und Marketing sein können, zeigte die *Markterei Markthalle* des Raumunternehmens *Buero de Martin*. Nach mehreren Stationen – *Anker Brotfabrik*, *Badeschiff*, *Magdas Hotel* und *Weghuber Park* beim *25hours Hotel* – bekamen Thomas de Martin und sein Team im Herbst 2015 die Möglichkeit, die *Alte Post* in der Dominikanerbastei für zwei Jahre im Rahmen einer Zwischennutzung anzumieten. Die 2.000 m² große Fläche wurde gemeinsam mit einem Architekturbüro adaptiert, als Markthalle und als Ort für Kunst- und Kulturevents geplant und umgesetzt. Von November 2015 bis Ende Juni 2017 besuchten jedes Wochenende bis zu 5.000 Personen die *Alte Post*. Das Projekt sorgte nicht nur für gut frequentierte Events – die Zwischennutzung rückte eine unbekannte Immobilie in die öffentliche Wahrnehmung, was im ureigensten Interesse der Eigentümerin lag.

NEST

Die Agentur für Leerstandsmanagement *NEST*, betrieben durch die Geschäftsführerin Angie Schmied und den Gründer Lukas Böckle, konnte seit ihrer Gründung 2015 schon an zehn Standorten Projekte mit unterschiedlichsten Laufzeiten umsetzen. Die Räume wurden für Co-Workings, Ateliers und als Eventflächen genützt. Neben der Erstellung von Nutzungskonzepten und Studien stellen Pionier- und Zwischennutzungen die Tätigkeitsfelder der GmbH dar. Das bisher größte Projekt war die temporäre Erschließung von Freiflächen und aufgelassenen Stallungen am Gelände der Trabrennbahn Krieau.

GADCON — GEORG DEMMER

„Abseits der reglementierten Gewerbe kommen viele Raumunternehmer aus anderen Berufsfeldern, sind in der Regel flexible und vernetzte Pioniere aus der Kreativbranche, die eine starke emotionale Identifikation zu ihren Raumprojekten aufweisen“, so Georg Demmer. Er selbst kommt aus beiden Welten: 2012 eröffnete er seinen ersten Co-Working-Space mit Café, Proberäumen, Pop-up-Fläche und benachbartem Gemeinschaftsgarten. Später gründete er die *GADcon GmbH* als Agentur für Raum und Daten. Mit der Arbeitsgruppe *Luftschloss* bespielte er fast zwei Jahre lang die Liegenschaft am Cobenzl. Das beliebte, großflächige Ausflugsziel über den Dächern Wiens wurde erstmalig für öffentliche Großveranstaltungen nutzbar gemacht – und ein vergessenes Wahrzeichen wurde wiederbelebt. Seine Agentur bietet heute ein breites Spektrum von Raumlösungen an und berät bei Immobilien und Projektrealisation, wie Nutzungskonzepten, Scouting, Pop-up-Space-Vermittlung, Betriebsanlagen oder Eignungsfeststellungen.

Die Bewirtschaftung der Zwischennutzung *CREAU* (von creative Au) auf einem ein Hektar großen Gelände der ehemaligen Stallungen der Trabrennbahn Krieau war Anlass der Gründung der *Kreativgenossenschaft USUS*. Innerhalb dieser zweijährigen Nutzung wurde das notwendige Know-how aufgebaut, welches nun in der *Villa Schapira*, auf ca. 800 m² umgeben von einem großzügigem Garten im 18. Bezirk, umgesetzt wird. Die Liegenschaft wurde ehemals durch die *BOKU Wien* genutzt und nun von der *Villa Schapira Entwicklungs GmbH* für zwölf Monate innerhalb eines Prekariatsvertrages der Genossenschaft zur Verfügung gestellt. Mit der Zwischennutzung verfolgt *USUS* einen für die Organisation wichtigen Inhalt: Mit der *Villa Schapira* wird Raum für Kunst und Kultur geschaffen. Das Untergeschoss ist für flexible Nutzung ausgelegt.

CREA — KARIM EL SEROUI

Aus der Immobilienwirtschaft zu kommen ist keine zwingende Voraussetzung für das Tätigkeitsfeld eines Raumunternehmens. Das zeigt etwa Karim El Seroui, der künstlerische Leiter des *Creative Cluster*. Entstanden ist das Zwischennutzungsprojekt, als Karim El Seroui im April 2017 selbst auf Ateliersuche war und in Kontakt mit der Agentur *Kreative Räume Wien* trat, welche die *Traktorfabrik* als möglichen Standort ins Spiel brachte. Die Plattform für Leerstandsaktivierung der Stadt Wien unterstützte ihn dabei mit rechtlicher Beratung, bei der PR-Arbeit, bei der Vernetzung mit dem Bezirk sowie bei den Verhandlungen mit dem Eigentümer, um einen günstigen Preis und faire Konditionen zu erzielen. Damit es den *Creative Cluster* weiterhin gibt, sind 2019 zwei weitere Standort in einer ehemaligen Schule in der Viktor-Christ-Gasse im 5. Bezirk und am Schlingermarkt im 21. Bezirk in Wien eröffnet worden. Das Projekt versteht sich als finanziell- und ortsunabhängigen Kunstinkubator auf insgesamt ca. 3.500 m² mit ca. 80 Kreativ- und Kunstschaaffenden.

Buero de Martin — Markerei

„Wir haben ca. 2.000 m² der denkmalgeschützten Immobilie adaptiert und renoviert, die notwendigen Gutachten und Genehmigungen eingeholt.“ Gemeinsam mit dem Wiener Architekturbüro *most/likely* und dem Vorarlberger Tischler und Architekturkollektiv *MO-NI-KA* wurde das Konzept zur Innenraumgestaltung entwickelt. Das historische Ambiente sollte zeitgemäß in Szene gesetzt werden und sowohl untertags als auch abends adäquat nutzbar gemacht werden.

Weiters inszeniert das *Buero de Martin* auch zukünftige Nutzungskonzepte, wie etwa der Rengasse 10, für Immobilienentwickler. Thomas de Martin sammelte seine Erfahrung mit temporären Nutzungen als Verantwortlicher der Festivalzentralen der *Vienna Design Week*.

Laufzeit 2015 bis 2017

Vermietung Wert/Invest und Soravia
Vertrag befristeter Mietvertrag

Nutzung

wechselnd ca. 30 regionale Lebensmittelproduzenten bis zu 5.000 BesucherInnen und Besucher der einzelnen Events ca. 2.000 m²

Fläche

Dominikanerbastei 1.1/

Postgasse 8, 1010 Wien

Webseite www.markerei.at

Foto

Markerei in der *Alten Post*,
Alexander Gotter



NEST

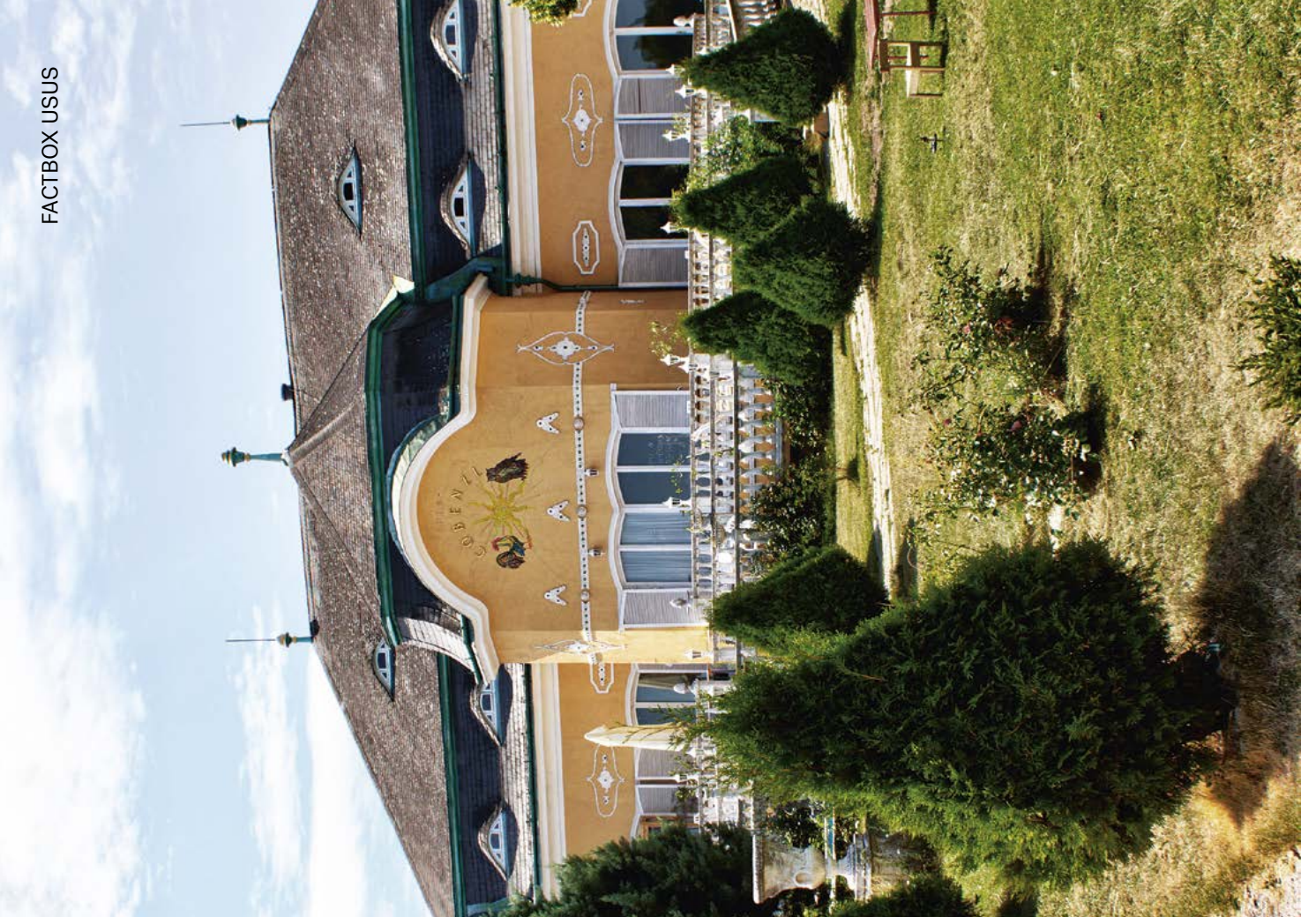
<u>Laufzeit</u>	2015 gegründet als GmbH, Projektlaufzeiten von 1 bis 5 Jahren
<u>Projekte</u>	10 Liegenschaften an verschiedenen, meist Wiener Standorten
<u>Vermietung</u>	verschiedene Immobilienentwickler
<u>Vertrag</u>	Prekarium, Nutzungsvereinbarung
<u>Nutzung</u>	69 Ateliers, 5 Co-Working-Spaces, 3 Eventveranstalter
<u>Fläche</u>	zusammen 5.596 m ² sowie 1 ha Außenfläche im Projekt CREAU
<u>Adresse</u>	Yppenplatz 5/3, 1160 Wien
<u>Webseite</u>	www.nest.agency
<u>Foto</u>	Birdhouse – Co-Working und Pop-ups, Lukas Böckle



GADcon — Luftschloss

Das Zwischennutzungsprojekt *Café Luftschloss Cobenzl* war der interimistische, gastronomische und kulturelle Betrieb der desolaten Liegenschaft Restaurant Cobenzl von April 2017 bis Oktober 2018 im Ausmaß von ca. 4.000 m² mit diversen Baukörpern und Freiflächen. Neben dem Café-Betrieb und einer großen Bandbreite öffentlicher wie privater Veranstaltungen mit bis zu 2.000 Personen wurden gemeinnützige Nutzungskonzepte wie Kunst-Workstätten oder gemeinschaftliche Nutzpflanzengärten realisiert.

<u>Laufzeit</u>	2017 bis 2018
<u>Vermietung</u>	MA49 – Landwirtschaftsbetriebe der Stadt Wien
<u>Vertrag</u>	befristeter Pachtvertrag
<u>Akteurinnen und Akteure</u>	Georg Demmer, Sarah Grabher, Alex Grüner, Jens Feldmann, Aron Glöckler, Sylvia Haase, Verein <i>Rundum – Werkstatt für Entschleunigung des urbanen Raums</i> , sowie Raphael Frei, Martin Ruzicka, Felix Fuhrberg, Co-B Gastronomie OG
<u>Nutzung</u>	Gastronomie, Events, Ateliers, Gemeinschaftsgarten
<u>Fläche</u>	Event und Gastronomie
<u>Adresse</u>	4.000 m ² inkl. Freiflächen
<u>Webseite</u>	Am Cobenzl 94, 1190 Wien
<u>Foto</u>	www.luftschloss.wien Luftschloss, E. Mangl





USUS

Die USUS eG, mit beschränkter Haftung wurde 2017 gegründet. Unter dem Namen *USUS kreativ Kollektiv* realisiert diese Genossenschaft unterschiedliche Projekte im Spannungsfeld Zwischennutzung, Leerstandsentwicklung und Programmierung von Orten sowie Gastronomie & Eventproduktion. Die derzeit zwölf Mitglieder kommen aus unterschiedlichen beruflichen Bereichen: Gastronomie & Eventmanagement, Start-up-Beratung, Grafik, Kommunikation & PR, Tischlerei, Elektrik, Sozialunternehmertum, IT-Dienstleistungen.

Neben dem Betrieb der Schauspielhauskantine realisieren sie laufend Projekte wie Eventgastronomie und -produktion, z. B.: *FM4 am Wasser*, *Streetlife Festival* u. v. m. Sie verstehen sich als Dienstleistende für die Kreativwirtschaft.

Projekte *CREAU* (2016 bis 2018) und *Villa Schapira* (2019/2020)
Vermietung private Immobilienentwickler

Vertrag befristete Mietverträge und Prekarrien
Nutzung Ateliers, Kulturveranstaltungen, Event und Gastronomie
Fläche bis zu 2.000 m² und große Außenflächen
Webseite www.usus.wien
Foto ehemalige Stallungen der Trabrennbahn, Projekt *CREAU* der Kreativgenossenschaft *USUS*, Kristoffer Stefan

CREA — Creative Cluster

Der *Creative Cluster (CREA)* am Standort *Traktorfabrik* in Floridsdorf ist ein Wiener Beispiel für erfolgreiche Leerstandsaktivierung bzw. Zwischennutzung ehemaliger Industriegebäude. 1903 erbaut, wird die *Traktorfabrik* seit September 2017 genutzt. 2019 kamen ein ehemaliges Schulgebäude in der Viktor-Christ-Gasse 10 und ein Lokal am Schlingnermarkt als Produktionswerkstätte für Kunst- und Kreativschaffende hinzu. Der *Creative Cluster* versteht sich als finanziell- und ortsunabhängige Kunstbrutstätte und -inkubator. Gründer und künstlerischer Leiter des Clusters ist der österreichische Künstler und studierte Architekt Karim El Seroui.

<u>Laufzeit</u>	2017 bis 2019 und 2019 bis 2022 (voraussichtlich)
<u>Vermittlung</u>	<i>Kreative Räume Wien</i>
<u>Vermietung</u>	MA56 Wiener Schulen, Privateigentümer und Marktverwaltung Schlingnermarkt
<u>Vertrag</u>	u. a. Leihvertrag
<u>Nutzung</u>	ca. 80 Kreativ- und Kunstschaffende
<u>Fläche</u>	insgesamt ca. 3.500 m ² an 3 Standorten in Floridsdorf und Margareten
<u>Adresse</u>	Louis Häfliger Gasse 12, 1210 Wien Viktor-Christ-Gasse 10, 1050 Wien
<u>Webseite</u>	www.creacluster.at
<u>Foto</u>	ehemalige Schule der MA56, Stefan Brenner



5.

RAHMENBEDINGUNGEN TEMPORÄRER NUTZUNGEN

Der Rahmen, in dem sich professionelle Raumunternehmen bewegen, wird für potenzielle Immobiliengebende und anderweitig Interessierte im folgenden Kapitel dargestellt.

Der Beitrag des Juristen Harald Karl (*Kreative Räume Wien*) und der Juristin Valerie Brödel (*Paradocks*) erklärt Vor- und Nachteile von Miet- bzw. Leihverträgen bei Zwischennutzungen und benennt Probleme, die Umgehungskonstruktionen mit sich bringen. Der Versicherungsexperten Alois Schoder nennt jene Versicherungen, die Mietende und Vermietende bei Zwischennutzungsprojekten unbedingt abschließen sollten.

Wie es um Widmungs- und Planungshürden bestellt ist, erklärt wiederum der Jurist und Projektberater Klaus Wolfinger. Bei großen Immobilienprojekten nimmt die Widmungs- und Planungsphase im Normalfall mehrere Jahre in Anspruch – Zeit, in der es sich auszahlt, das Potenzial des Standortes bereits über eine Zwischennutzung zu heben.

Rechtliche Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen von Geschäftsräumlichkeiten

Harald Karl,
*Pepelnik & Karl Rechtsanwälte /
Kreative Räume Wien*
und Valerie Brödl, *Paradocks*

Oft werden rechtliche Bedenken gegen Zwischennutzungen ins Treffen geführt. Tatsächlich ergeben sich einige rechtliche Fragestellungen bei der Vertragsgestaltung und der Auswahl des richtigen rechtlichen Rahmens. Diese Fragestellungen sind aber durchaus lösbar, wie der nachfolgende Beitrag zeigt.

Aus juristischer Sicht ist vorweg klarzustellen, dass es keine Sondernormen für Zwischennutzungen von Geschäftsräumlichkeiten gibt. Zwischennutzungen sind also grundsätzlich zunächst in die allgemeinen rechtlichen Regelungen für Mietverträge beziehungsweise Leihverträge einzuordnen.

Bei der Zwischennutzung werden Räumlichkeiten oder Liegenschaften vorübergehend überlassen, bis sie von der Liegenschaftseigentümerin und dem -eigentümer ihrem eigentlichen Zweck wieder zugeführt werden. Da es sich hierbei um eine Zwischenphase oder -lösung handelt, erfolgt die Überlassung meist zu anderen Konditionen als bei herkömmlichen Raumüberlassungen.

Miete oder Leihe?

Da Zwischennutzungen nicht zwangsweise unentgeltlich sein müssen, ist als Vorfrage zu beantworten, ob für die Überlassung der Räumlichkeiten ein Mietzins oder eine sonstige wirtschaftlich relevante Gegenleistung entrichtet wird. Daran knüpft sich die Frage, welche Rechtsgrundlagen auf das Vertragsverhältnis anzuwenden sind. Die Miete von Räumlichkeiten unterliegt grundsätzlich dem Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG). Das MRG stellt ein Sondergesetz für Mietverhältnisse dar, wobei in § 1 ausführlich geregelt wird, auf welche Mietverhältnisse es anzuwenden ist – und ob alle seine Bestimmungen (Vollanwendungsbereich) oder nur Teile davon (Teilanwendungsbereich) zur Anwendung gelangen. Die Bestimmungen des MRG sind zu einem großen Teil Mieterschutzbestimmungen und können einzelvertraglich nicht abbedungen werden.

Werden die Räumlichkeiten unentgeltlich überlassen, so liegt meist eine Leihe vor, beziehungsweise – bei der Möglichkeit des jederzeitigen Widerrufs – die Sonderform des Prekariums. Die gesetzlichen Bestimmungen für Leihverhältnisse (§§ 971 ff ABGB)

sind grundsätzlich abdingbar, das heißt, es bestehen bei der Vertragserrichtung verschiedenste Gestaltungsmöglichkeiten. Vorsicht ist allerdings bei der Regelung einer Kostentragung durch den Zwischennutzenden geboten. Unentgeltlichkeit bedeutet zwar nicht, dass gar keine Kostenübernahme vereinbart werden kann, es bestehen aber enge Grenzen. Unproblematisch sind jene Kosten, die sich direkt und unmittelbar aus dem Gebrauch der Räumlichkeiten beziehungsweise der Liegenschaften ergeben, wie etwa die Kosten für Warmwasser und Heizung, Liftbetriebskosten sowie die Kosten der Hausverwaltung oder Hausbetreuung. Jene Kosten, welche die Eigentümerin und der Eigentümer unabhängig von einer konkreten Nutzung oder Überlassung der Räumlichkeiten treffen, wie etwa Grundsteuer, Bankgebühren, Kleinreparaturkosten, Raten für Sanierungsdarlehen, Beiträge zur Rücklage nach dem WEG und ähnliches, stellen an sich Entgelt dar; und es kann im Fall der Kostenübernahme ab einem gewissen Ausmaß ein Mietvertrag vorliegen (unschädlich sind im Verhältnis zum Nutzwert vernachlässigbaren Beträge – der sogenannte Anerkennungszins).

Es sei aber davor gewarnt, sich auf unklare Regelungen oder Umgehungsstrukturen einzulassen. Für den Bereich der Überlassung von Geschäftsräumlichkeiten gibt es hier auch wenig Anlass, weil sowohl bei unentgeltlichen als auch entgeltlichen Verträgen jede Art der zeitlichen Befristung möglich ist.

Aspekte der Instandhaltung und Instandsetzung

Wesentlich bei der Vertragsgestaltung können auch Fragen der Instandhaltung oder eventuell Instandsetzung beziehungsweise Haftung und Gewährleistung sein. Soll nämlich dem Zwischennutzenden (neben den laufenden Kosten) weitere Instandsetzungsmaßnahmen oder auch die Verpflichtung zur Beseitigung schwerer Schäden des Objektes überbunden werden, so kann dies gegen das Vorliegen eines Leihvertrags oder Prekariums sprechen. Gerade wenn es sich aber um Objekte handelt, die nach der Zwischennutzung etwa abgerissen werden sollen, haben die Eigentümerin und der Eigentümer jedoch oft kein Interesse daran, noch irgendwelche Investitionen tätigen zu müssen.

Versucht er daher die Verpflichtung zur Instandsetzung auch bei ernststen Schäden eines Gebäudes zu überwälzen, spricht dies für einen Mietvertrag. Im Vollenwendungsbereich des MRG gibt es enge Grenzen für die Gefahrtragung. Es ist insbesondere vorgesehen, dass das Risiko insbesondere für ernste Schäden eben nicht auf die Anmietenden überwälzt werden kann. Hier gilt es also genau auszuloten, welche Risiken überwälzt werden sollen.

Befristet oder unbefristet?

Die am häufigsten genannte Sorge von Immobilien-eigentümerinnen und -eigentümern ist, dass eine zeitgerechte Rückstellung des Objekts nicht gesichert ist. Zunächst kann man hierzu aber festhalten, dass die Gestaltungsmöglichkeiten bei der Befristung von Geschäftsräumlichkeiten unbegrenzt sind, solange diese schriftlich und eindeutig erfolgt.

Im Anwendungsbereich des MRG ist ein unbefristetes Mietverhältnis niemals anzuraten, da eine vorzeitige Auflösung nur aus den gesetzlichen Kündigungsgründen (§ 30 MRG) möglich ist. Hier gibt es auch für Zwischennutzung keine Ausnahmen. Nur im Bereich außerhalb des MRG können Vermieterinnen und Vermieter ordentlich – und ohne dass ein Kündigungsgrund vorliegen muss – den Vertrag kündigen. Jedenfalls sollte dann eine Kündigungsfrist und ein Kündigungstermin vereinbart werden.

Bei Mietverhältnissen ist der Befristung daher jedenfalls der Vorzug zu geben: Sowohl im Voll- als auch im Teilanwendungsbereich des MRG (§ 29 MRG) gilt hierfür lediglich das Erfordernis der Schriftform (iSd Unterschriftlichkeit) – und dass die getroffene Regelung klar erkennen lassen muss, wann das Mietverhältnis endet (das heißt: am besten mit einem Enddatum versehen). Selbst aneinandergereihte Mietverträge (Kettenmietverträge) sind zulässig. Kein Risiko sollte aber bei der Frage der Schriftlichkeit der (allenfalls wiederholten) Befristung eingegangen werden – und dabei insbesondere auch die Vertretungsbefugnis der Vertragsparteien sorgsam geprüft werden. Jede Umgehung ist dringend zu vermeiden. Auch bei der Leihe empfiehlt es sich, die Beendigungsmodalitäten klar und schriftlich zu regeln.

Um sicher zu stellen, dass Zwischennutzerinnen und -nutzer das Objekt bei Vertragsende zeitgerecht räumen, und um ein Räumungsverfahren zu vermeiden, sichern sich mitunter die Vermietenden zusätzlich mit einem gerichtlichen Räumungsvergleich ab. Dieser kann bei Vertragsabschluss schon bei Gericht unterfertigt werden. Räumen Mietende das Objekt nicht, können Vermietende direkt eine Räumung bei Gericht vollziehen lassen. Allerdings fallen für den Räumungsvergleich zusätzliche Gebühren bei Gericht und für eine allfällige Vertretung an. Eine Alternative kann hierzu eventuell die Vereinbarung einer Pönale oder Konventionalstrafe für den Fall sein, dass Zwischennutzende nicht zeitgerecht räumen. Dies erspart dann jedoch nicht einen allfälligen, oft langwierigen Räumungsstreit.

Raumunternehmen oder Zwischennutzung?

Vor allem bei größeren Objekten, welche für einzelne Zwischennutzende nicht leistbar oder organisierbar sind, bietet es sich an, ein Raumunternehmen zwischenzuschalten, welches das gesamte Objekt übernimmt, um es an die eigentlichen Zwischennutzenden als (Unter-)Mietende weiterzuvermieten. Das Unternehmen organisiert die Zwischennutzung für die Eigentümerin und den Eigentümer und steht diesen als (alleiniger) Kontaktperson gegenüber. Damit ersparen sich die Eigentümerin und der Eigentümer die manchmal mühsame Administration mit einzelnen Nutzerinnen und Nutzern, einschließlich der Suche nach geeigneten Mietenden. Das Raumunternehmen übernimmt für die Zwischennutzenden häufig die Herstellung (Aktivierung) der Rahmenbedingungen und schließt dabei zum Beispiel die entsprechenden Internet- und Strombezugsverträge ab, stellt Gemeinschaftsflächen wie Meetingräume oder Seminarflächen zur Verfügung und organisiert – insbesondere bei größeren Objekten – Dinge wie eine Grundreinigung und/oder -ausstattung. Für das Raumunternehmen ist es in vertraglicher Hinsicht daher wichtig, dass es das Objekt auch gegen Entgelt überlassen kann, um so seinen Aufwand zu überwälzen.

Damit ist es erforderlich, dass zwischen dem Vermietenden und dem Raumunternehmen ein Vertrag mit klaren Beendigungsregelungen getroffen wird (Miete oder allenfalls Leihvertrag, keinesfalls aber ein jederzeit widerrufbares Prekarium), welche das Raumunternehmen in seinen Verträgen mit den Nutzerinnen und Nutzern weitergibt. Bei der Anmietung ganzer Objekte im Anwendungsbereich des MRG gilt außerdem, dass die Eigentümerin und der Eigentümer in das Untermietverhältnis eintreten, wenn das Hauptmietverhältnis endet. Hier hat daher das Raumunternehmen dafür zu sorgen, dass beim Untermietverhältnis dieselben Regeln eingehalten werden wie beim Hauptmietverhältnis.

Das Raumunternehmen garantiert letztlich den Vermietenden auch, dass das Objekt am Ende der Laufzeit geräumt wird. Wichtig ist in jedem Fall, dass das Raumunternehmen zuverlässig nur solche befristeten Verträge mit den Zwischennutzenden abschließt, die in der Laufzeit dem Zwischennutzungszeitraum entsprechen. Bei der Auswahl des Raumunternehmens sollte daher tunlichst darauf geachtet werden, dass dieses über entsprechende mietrechtliche Grundkenntnisse verfügt und zuverlässig ist.

Harald Karl

Partner bei *Pepelnik & Karl Rechtsanwälte* und Konsortialpartner der *Kreativen Räume Wien* und als dieser für die Rechtsberatung für Eigentümer und Raumunternehmer zuständig.

Valerie Brödl

Die ausgebildete Juristin arbeitet im Verein *Paradocks*.

Die häufigst genannte Sorge von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern ist, dass die zeitgerechte Rückstellung des Objekts nicht gesichert ist. Hier gibt es eine Reihe von Gestaltungsmöglichkeiten, um diese zu entkräften.

—Harald Karl

Interview

Zur Versicherungseindeckung von Zwischennutzungen

Alois Schoder,
IVM Gewerbeversicherungen,
im Gespräch mit *Paradocks*

In Versicherungsfragen stellt sich für Raumunternehmen und Vermietende immer die Frage nach der Unternehmens- bzw. Organisationsform. Welche ist aus Haftungs-sicht ideal?

AS Die besten Formen – für Vermietende durch die persönliche Haftung der Zwischennutzenden – sind der Verein oder die Personengesellschaft, also mindesten zwei Gesellschafterinnen und/oder Gesellschafter, die einen Gesellschaftsvertrag abschließen. Aber eine Kapitalgesellschaft wie eine GmbH macht natürlich einen professionelleren Eindruck und bietet dem Projekt eine Risikoabsicherung. Ich würde allen Raumunternehmen empfehlen, sich die Haftungsverpflichtungen der entsprechenden Rechtsformen genau anzusehen.

Die verschiedenen Beteiligten brauchen auch unterschiedlichen Versicherungsschutz. Ganz grundlegend: Wie müssen etwa Vermietende bei einer Zwischennutzung vorgehen?

AS Das Hauptthema ist hier, ob es zu einer Widmungsänderung kommt. Immobilienbesitzerinnen und -besitzer stimmen ihre Gebäudebündelversicherung – Feuer, Sturm, Wasserschäden etc. – auf die Nutzung ab. Kommt es durch die Zwischennutzung zu einer intensiveren Nutzung, etwa durch eine Werkstatt, dann muss der Versicherungsschutz angepasst werden. Ein Wohnhaus kann man auch bis zu maximal 50 Prozent gewerblich nutzen, etwa für Büros, ohne dass sich die Versicherung prinzipiell ändert. Aber man sollte der Versicherungsgesellschaft immer bekannt geben, an wen man vermietet, zu welchem Zweck, mit welcher Widmung, in welcher Branche.

Aber jede Nutzungsänderung sollte gemeldet werden?

AS Man sollte jede Nutzungsänderung melden, um sicher zu sein. Kommt ein Atelier, in dem geschweißt oder in dem mit Holz gearbeitet wird, in ein Gebäude, liegt die Notwendigkeit auf der Hand. Dann würden auch die Prämien steigen, weil das Risiko eines Gebäudeschadens höher ist. Aber auch bei Bürovermietungen sollte man die Versicherungsgesellschaft immer auf dem Laufenden halten, um die Deckung im Schadensfall nicht zu verlieren. Und für

die Raumunternehmen bedeutet das, dieses Thema in den Mietverträgen der Nutzenden anzusprechen, also eine Versicherungspflicht der Untermietenden festzuhalten und eine weitere Untervermietung zu untersagen. Und klar ist: Das Objekt kann erst entsprechend versichert werden, wenn bekannt ist, wer einzieht.

Sollten Raumunternehmen die Gebäudebündelversicherung von den Vermietenden übernehmen?

AS Das würde ich Immobilienbesitzerinnen und -besitzern in keinem Fall raten, weil dann kein Einblick vorhanden ist, ob die Prämien bezahlt werden oder nicht – und dann besteht das Risiko, im Schadensfall ohne Schutz dazustehen. Die Versicherungen sollten bei den Vermietenden bleiben, welche den Raumunternehmen die Prämien dann verrechnen.

Bei Zwischennutzungen werden Versicherungsverträge typischerweise jährlich verlängert und nicht gleich auf mehrere Jahre hin abgeschlossen. Ist das ein Kostentreiber?

AS Im Gewerbeversicherungsgeschäft theoretisch schon. Bei Fünfjahres- beziehungsweise Zehnjahresverträgen wird im Normalfall ein Dauerrabatt von zehn bis zwanzig Prozent gewährt. Aber es kann bei Zwischennutzungsprojekten eine jährliche Kündigungsklausel wegen Abrisses oder Umbaus vereinbart werden, in der die Versicherungsgesellschaft auf die Rückforderung des Dauerrabatts verzichtet. Dann fällt dieser Kostentreiber weg.

Wie sollten sich die Raumunternehmen zusätzlich absichern?

AS Eine Betriebshaftpflichtversicherung ist ein Muss, mit einem sogenannten Feuer- und Leitungswasser-Regress des Gebäudeversicherers. Damit sichern sich Vermietende gegen Ansprüche anderer Versicherungsgesellschaften ab, wenn es zu Unfällen oder größeren Schäden kommt. Deswegen ist auch so wichtig, für Untermietende eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, weil diese Regresskette bis zu ihnen weitergeht. Und ein Strafrechtsschutz ist auch für Raumunternehmen und Untermietende empfehlenswert, damit bei einer etwaigen Anzeige die Anwaltskosten übernommen werden.

Haben Raumunternehmen auch als Privatpersonen etwas zu beachten?

AS Ich empfehle hier sehr eine „Directors and Officers Haftpflichtversicherung“ (D&O) für das Management. Gab es eine fahrlässige Handlung, ein Versäumnis, dann kann verhindert werden, dass auf Privatvermögen zugegriffen wird. Ein typisches Beispiel wäre eine Konkursverschleppung. Bei einem Umsatz von 500.000 bis einer Million Euro würde eine D&O 750 bis 1.500 Euro im Jahr kosten. Das ist vor allem für Vereine interessant, bei denen der Vorstand ja sehr wohl mit dem Privatvermögen haftet, genau wie Einzelunternehmerinnen und Einzelunternehmer.

Und wie sieht es bei den Immobilienbesitzerschaft aus – haben Sie auch eine Empfehlung für die Vermietenden?

AS Fertige Konzepte gibt es hier keine. Aber eine Art Garantiever sicherung wäre denkbar, die absichert, dass der Vermietende seine Mieteinnahmen erhält, auch wenn das Raumunternehmen pleite geht. Es gibt nicht sehr viele Garantiever sicherungsoptionen in Österreich, aber vielleicht könnte man ein solches Konzept für Zwischennutzungen erarbeiten.

Zusammenfassend: Was sind die wichtigsten Punkte, die man im Zusammenhang mit einer Zwischennutzung aus Versicherungssicht beachten muss?

AS Aus meiner Sicht gibt es drei wichtige Punkte: Bei einer Zwischennutzung sollte die Immobilienbesitzerschaft eine potenzielle Nutzungsänderung den Versicherungsgesellschaften in jedem Fall melden, also unbedingt bekannt geben, an wen man vermietet, um welche Branche es sich handelt, welche Widmung da vorliegt – und die Gebäudebündelversicherung daran anpassen. Die Versicherungen sollten bei den Vermietenden bleiben, welche die Prämien an die Raumunternehmen weiterverrechnen. Und den Raumunternehmen empfehle ich, gerade wenn es sich um Vereine handelt, die gerade angesprochene D&O-Haftpflichtversicherung. Damit kann verhindert werden, dass bei einem Managementfehler auf Privatvermögen zugegriffen wird.

Alois Schoder
gründete vor 33 Jahren die *IVM Gewerbeversicherung* und ist geschäftsführender Gesellschafter. Die *IVM Holding* ist mit ihren zahlreichen Tochterfirmen einer der größten Versicherungsanbieter im Gewerbebereich in Österreich

Die Überprüfung der widmungskonformen Nutzung bestehender Gebäudeversicherungen, eine Betriebshaftpflichtversicherung für die Raumunternehmen und eine „Directors and Officers Haftpflichtversicherung“ (D&O) für das Management eines Zwischennutzungsprojektes wird stark empfohlen.
—Alois Schoder, IVM Gewerbeversicherung

Zum Zeithorizont von Zwischennutzungen

Große Immobilienprojekte brauchen Zeit – für die Planung, um die Grundlagen zu schaffen, für das Widmungsverfahren und die Baubewilligung. In Wien kann das einige Jahre in Anspruch nehmen. Klaus Wolfinger arbeitet als Projektkonsulent in diesem Bereich: an der Schnittstelle von Projektwerbenden, der Stadt Wien und der Öffentlichkeit.

Zwischennutzungen brächten unterschätzte Standorte nicht nur ins Bewusstsein der Öffentlichkeit, sie wiesen auch unerwartete Potenziale und Nutzungsmöglichkeiten von Immobilien im Planungsprozess für die Neuplanung und -nutzung auf, meint Wolfinger. Die Dauer der Planung würde von Immobilien Entwickelnde mitunter unterschätzt, die Planungsphase als zu kurz angesetzt. Auch deswegen kommt es in Wien zu selten zu einer Leerstandsaktivierung. Ein weiterer Aspekt: Zwischennutzungen können bei der Planung wichtige Hinweise auf spätere Nutzungspotenziale geben und dazu beitragen, Planungsfehler zu vermeiden.

Größe allein ist nicht entscheidend

Besonders interessant seien jene Projekte, die es darauf anlegen, das Potenzial eines Standortes zu heben und voll auszunutzen, so der Konsulent. In der Analysephase wird die Stadtmorphologie des Immobilienumfeldes untersucht, die Infrastruktur des Gebietes, wichtige Vornutzungen und zukünftige Potenziale. Der darauffolgende Planungsprozess, angestoßen durch einen städtebaulichen Wettbewerb, ein kooperatives Verfahren oder vielleicht einen Direktauftrag, nimmt zwischen drei Monaten und einem Jahr in Anspruch. Bis das Flächenwidmungsverfahren eingeleitet wird, kann ein weiteres halbes Jahr vergehen. „Selbst kleinere Projekte nehmen hier viel Zeit in Anspruch, weil die Quadratmeterzahl keinen wirklichen Einflussfaktor darstellt“, so Wolfinger.

Hürden bei der Widmung und anderen Verzögerungen

Es könne sogar sein, dass größere Umwidmungsprojekte, etwa bei einer interessanten Mischnutzung, schneller abgewickelt werden. „Denn auch für die Gemeinde sind Projekte entscheidend, die aus stadtplanerischer Sicht einen großen Hebel haben“, meint Wolfinger. Doch bei solchen Flächenwidmungsverfahren kann es zu Verzögerungen kommen: Einsprüche der Bevölkerung sind

Ein Überblick mit Klaus Wolfinger, Projektkonsulent

möglich und können zu Modifikationen bei der Flächenwidmung führen. „Ähnliches gilt für Umweltverträglichkeitsprüfungen, die gerade große Bauprojekte verzögern können“, so der Berater weiter. An sich lag bisher der Schwellenwert für eine Städtebau-UVP bei Städtebauvorhaben bei einer Flächeninanspruchnahme von mindestens 15 Hektar beziehungsweise einer Bruttogeschosfläche von mehr als 150.000 m². Dies wird aktuell diskutiert, es gilt, die Entwicklung der Rechtsprechung abzuwarten.

Im Baubewilligungsverfahren selbst haben die Anrainer die Möglichkeit, Einspruch einzulegen. Dass einige auf eine solche Verzögerung spekulierten, beobachtet der Baurechtsexperte immer wieder: „Den Baubeginn zwei Jahre zu verzögern und dann zwei Jahre länger die Aussicht der eigenen Wohnung zu behalten ist für manche Anlass genug.“ Baubewilligungen würden mitunter auch zu Themen gemacht, mit denen Parteien auf Bezirks- oder Gemeindeebene Politik machten.

Ähnliches gilt für Betriebsanlagengenehmigungen. Produzierende Betriebe, dazu zählen auch gastronomische Einrichtungen, brauchen solche Genehmigungen. Hier können nicht nur die direkten Anrainer Einspruch anmelden, auch Menschen, die 200 Meter entfernt wohnen, könnten theoretisch betroffen sein. „Hier ist der Kreis der möglichen Beschwerdeführer am größten“, sagt Wolfinger.

Zusammengenommen kann auch bei überschaubaren Bauprojekten mit Leerstandsphasen von eineinhalb bis drei Jahren gerechnet werden.

Richtige Rahmenbedingungen als Priorität

In diesen Phasen könne Leerstand in vielen Fällen sinnvoll genützt werden. Nicht immer sei eine Zwischennutzung möglich und sinnvoll, jedoch viel öfter, als es bis dato der Fall sei. Einen direkten, positiven Einfluss auf die Bewilligungsverfahren hätten sie nicht, aber Wolfinger hat bereits einige Male beobachtet, dass die Projekte von Seiten der Behörden positiv zur Kenntnis genommen wurden. Damit solche Projekte öfter umgesetzt werden können, so Wolfinger abschließend, „sollte die Politik auf jeden Fall vernünftige rechtliche Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen auf allen administrativen Ebenen realisieren.“

Klaus Wolfinger

Der ausgebildete Jurist arbeitet als Konsulent für Projektentwicklung und Bauträgerwesen. Als Vizepräsident des OVI vertritt er im Verband die Interessen der Bauträger. Wolfinger ist Mitglied des Fachverbandsausschusses der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der WKO.

6. INTERNATIONALE FALLBEISPIELE

Der Weg, den das Thema Zwischennutzung in Österreich noch vor sich hat, wird durch einen europaweiten Überblick und anhand von zwei konkreten internationalen Beispielen aufgezeigt.

Die Tätigkeit der Agentur *Broedplaatsen* in Amsterdam wird als vorbildhaft für eine längerfristig aktive Stadtpolitik vorgestellt. Dass das Potenzial von temporären Nutzungen auch kurzfristiger als Instrument in ein Stadterneuerungsprogramm aufgenommen werden kann, zeigt die planerische Initiative *Réinventer Paris*.

Cottrell House, London
Foto: Levente Polyak



Zwischennutzung gestalten — öffentliche Strategien und die Immobilienwirtschaft

Zwischennutzungen haben sich in den vergangenen Jahren vielerorts gewandelt, von einer informellen experimentellen Praxis zu einer durchdachten Strategie. Als Antwort auf das Problem leerstehender Liegenschaften tauchen Zwischennutzungen auf verschiedenen Ebenen der Städteplanung und der Baupolitik auf. Einige Kommunalverwaltungen haben ihre Immobiliendatenbanken geöffnet, um Bürgerinnen und Bürger ebenso wie private Immobilienentwicklerinnen und -entwickler dazu zu ermutigen, leerstehende Gebäude zu revitalisieren. In anderen Städten findet man Institutionen, die zwischen Immobilienbesitzenden und potenziellen Raumnutzerinnen und -nutzern vermitteln. Oder es wurden fördernde Rahmenbedingungen wie Steuererleichterungen für Zwischennutzungsprojekte, höhere Steuern auf nicht genutzten Leerstand, erleichterte Behörden- und Bewilligungswege, gelockerte Regulierungen und Förderungen beziehungsweise Haftungsübernahmen, die bei der Finanzierung helfen, eingeführt.

Umgesetzt wurden Strategien, die auf spezifische politische, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Kontexte abgestimmt sind, sich in einem Punkt aber ganz deutlich überschneiden: in dem Versuch, neu aufgekommene Akteurinnen und Akteure in die Städteplanung einzubeziehen, eine bessere Verbindung zwischen Bewohnerinnen, lokalen Bürgerinitiativen und nicht genutzten öffentlichen beziehungsweise privaten Liegenschaften zu schaffen und gleichzeitig eine neue Dynamik in lokale Wirtschaftskreisläufe zu bringen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass nicht nur die öffentliche Verwaltung, sondern auch private Entwickelnde und Immobilienunternehmen von Zwischennutzungen und den urbanen Regenerationsprozessen, die sie fördern, profitieren – und zwar in vielfacher Hinsicht. Vorteile, die von verschiedenen finanziellen und verfahrensrechtlichen Erleichterungen über die positive Aufmerksamkeit für Standorte beziehungsweise ganze Nachbarschaften bis hin zu einer neuen wirtschaftlichen Dynamik durch die Business-Netzwerke der Raumnutzerinnen und -nutzer reichen.

Ein Überblick mit Levente Polyak, Stadtplaner

Hürden abbauen, Dialogräume aufbauen

In einigen europäischen Städten wurden in den vergangenen zehn Jahren Instrumente entwickelt, welche die Nutzung leerstehender Liegenschaften forcieren: Viele Stadtverwaltungen in Deutschland, etwa jene Berlins, bieten erleichterte Behördenwege an, Vertragsvorlagen, Budgeteinschätzungen und Leitfäden für Zwischennutzungsprojekte. Ähnliches findet man in Großbritannien: Dort hat das sogenannte *Meanwhile Project* des *Department for Communities and Local Governments (DCLG)* in London oder Glasgow dazu geführt, dass die Behörden standardisierte Zwischennutzungsverträge zur Verfügung stellen, um Vereinbarungen zwischen Immobilienbesitzerinnen und Raumunternehmern beziehungsweise Raumnutzerinnen zu erleichtern, in Bezug auf die Länge der Mietverträge, die Höhe der Mieten, die Nutzungszwecke und die Haftungen.

Eine ebenfalls wichtige Aufgabe der zuständigen Behörden ist es, Dialogräume zu schaffen. Die Stadt Bremen hat zu diesem Zweck die Zwischen-nutzungsagentur *ZwischenZeitZentrale* eingerichtet, deren Arbeit von einem gut strukturierten städtischen Netzwerk unterstützt wird, das regelmäßig die entscheidenden Verwaltungsabteilungen der Stadt, private Stakeholderinnen und Stakeholder wie den Verband der Immobilienwirtschaft, die Architektenkammer und den Verband der Kultur- und Kreativwirtschaft zusammenbringt. Dadurch erfahren Immobilienunternehmen mehr über den Wert und die Vorteile von Zwischennutzungsprojekten, gleichzeitig können sie potenzielle Mietende und die Mechanismen temporärer Projekte kennenlernen. Das gilt auch für die *ZwischenZeitZentrale* selbst, die ebenfalls auf der Suche nach interessanten Projekten für städtische Liegenschaften ist, auf diese Art aber auf jene Ausschreibungen und Wettbewerbe verzichten kann, welche Prozesse verlangsamen.

Mit Steuern steuern

Höhere Steuern auf gänzlich leerstehende Liegenschaften zu erheben führt einerseits zu Einnahmen für die Gemeinden, andererseits hemmen sie die

Spekulation, denn solche Abgaben motivieren Immobilienbesitzer dazu, vorhandenen Raum temporär zu nutzen. Finanzielle Anreize können darüber hinaus bestimmte erwünschte Nutzungsarten und -konzepte vorantreiben. Die Leipziger Stadtverwaltung veröffentlichte zu Beginn der 2000er Jahre ihr Rahmenkonzept für die öffentliche Nutzung privater Liegenschaften: Anhand von Bevollmächtigungen, aufgesetzt von der Abteilung für Stadterneuerung und Wohnbauentwicklung, gewähren Eigentümerinnen und Eigentümer öffentlichen Zugang zu ihren Liegenschaften, dafür entfällt die Grund- und Immobiliensteuer für bis zu zehn Jahre. Im Gegenzug müssen die ersparten Abgaben in andere Immobilien investiert werden oder an die Behörden entrichtet werden, falls sich die Immobilienbesitzer entschließen, die Liegenschaft vor Ablauf des Vertrages zu entwickeln.

Im Jahr 2007 vollzog die britische Regierung eine ähnliche Gesetzesänderung: Der *Local Government Finance Act (LGFA)* aus dem Jahr 1988 wurde dahingehend angepasst, dass der Steuersatz für leerstehende Immobilien angehoben wurde. Mittlerweile erhalten Immobilienbesitzer eine Steuerreduktion von 50 Prozent auf leerstehende Liegenschaften nur mehr für einen Zeitraum von drei bzw. sechs Monaten, danach ist der volle Steuersatz fällig. Eine Gesetzesänderung, die dazu gedacht war, Eigentümerinnen und Eigentümer dazu zu motivieren, ihre Liegenschaften erneut zu vermieten, zu entwickeln oder zu verkaufen, beinhaltet eine wichtige Ausnahme: Wird an wohltätige Vereine oder Non-Profit-Organisationen vermietet, gibt es signifikante Steuererleichterungen.

Gemeinwohl im Blick

Wird eine Liegenschaft zum Teil oder Gänze an eine nicht gewinnorientierte Unternehmung vermietet, deren Ziele „gemeinnützig oder auf andere Weise philanthropisch oder religiös, sich mit Erziehung, sozialer Wohlfahrt, Wissenschaft, Literatur oder bildender Kunst beschäftigen“, dann können gemäß dem *LGFA* die lokalen Behörden bis zu 100 Prozent der Steuerlast erlassen. Der *LGFA*, ursprünglich nicht als Förderungsmaßnahme von Zwischennutzungsprojekten intendiert, gab Immobilienbesitzern die Möglichkeit, Steuerausgaben durch nicht gewinnorientierte Projekte zu reduzieren. Dies eröffnete in Großbritannien einen umfangreichen Handlungsspielraum für Zwischennutzungen.

Einen ähnlichen Regulierungsansatz findet man in der lettischen Hauptstadt Riga. Hohe Immobiliensteuern auf Leerstände halfen der privaten Organisation *Free Riga*, mit Immobilienbesitzern in Kontakt zu treten. *Free Riga* hat sich zum Ziel gesetzt, ungenutzte Gebäude zu erhalten und sie über Zwischennutzungsverträge für sozio-kulturelle Aktivitäten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern werden sogenannte „Housekeeper“ eingesetzt, welche die Zwischennutzungen

organisieren und an Ort und Stelle leiten. Mittlerweile wurden in einigen über die Stadt verteilten Gebäuden Arbeitsräume für Künstlerinnen und Kreative geschaffen, die auf dem herkömmlichen Markt unerschwinglich wären. Im Gegenzug profitieren die Eigentümerinnen und Eigentümer von Steuererleichterungen, sie können Erfahrungen mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten machen – und ihre Liegenschaften werden gepflegt und erhalten.

Experimentierfelder eröffnen

In den Niederlanden werden Richtlinien immer wieder gelockert, etwa für *Breakland* auf Zeeburgereiland, einer Insel im Osten Amsterdams, oder *De Ceuvel* im Norden Amsterdams, wo ein neues Viertel aus nicht benutzten Booten entstand. Die Amsterdamer Stadtverwaltung erleichterte dafür vorgeschriebene Planungsvorgaben und pochte stattdessen nur darauf, dass der Standort „sicher, sauber und hygienisch“ sein müsse. Die Stadtverwaltung wollte also radikal umdenken und ihre Behördenmacht einschränken.

In der finnischen Hauptstadt Helsinki wird die Möglichkeit gefördert, Brachflächen als temporäre Erholungsflächen zu nutzen. Die belgische Stadt Gent garantiert Zwischennutzenden eine Rückmeldung der zuständigen Behörden innerhalb von höchstens sechs Wochen sowie gelockerte Sicherheitsvorgaben. In Bremen findet man zwar keine formellen Unterschiede der Sicherheitsvorgaben bei langfristigen oder aber temporären Projekten, doch die Stadtverwaltung akzeptiert vernünftige Vorschläge und verlangt umfassende Haftungsgarantien nur bei längeren Nutzungen.

Nicht subventionieren, aber fördern

Zwar haben nur sehr wenige Stadtregierungen die finanziellen Kapazitäten, selbst in Liegenschaften für Zwischennutzungsprojekte zu investieren oder diese grundlegend zu fördern, aber es gibt andere Maßnahmen, mit denen öffentliche Verwaltungen der finanziellen Entwicklung temporärer Projekte helfen können. Bei der Neuentwicklung des *Schieblock* in Rotterdam, eines lange leergestandenen Bürogebäudes im Stadtzentrum, gewährte die Stadtverwaltung einen günstigen Kredit aus ihrem Kreativwirtschaftsfonds. Das entwickelnde Unternehmen *Condom* konnte damit die Renovierung finanzieren und sollte die Summe nach fünf Jahren zurückzahlen. Der Kredit war entscheidend für die Regenerierung des Gebäudes, denn keine Bank hätte das Risiko, das mit einem drei- bis fünfjährigen Mietvertrag einhergehen würde, getragen. Durch die Vermietung von Räumen für Büronutzung, Hotelzimmer, Bars und Unterrichtsflächen konnte *Schieblock* das Investment bereits nach drei Jahren vollständig zurückzahlen, zudem erhielt das Projekt prestigeträchtige Architekturpreise für die Umgestaltung.

Ähnliches kann man in Amsterdam beobachten. Dort wurde der Kreativwirtschaftsfonds der Stadtregierung dazu genutzt, das *Bureau Broedplaatsen* einzurichten, welches leerstehende Gebäude in sogenannte

Europaweit wird auf verschiedene Steuerungsmittel gesetzt um den Betrieb und die Gründung von temporären Nutzungen zu fördern, da diese mehr und mehr als wichtige Komponenten einer inklusiven Stadtplanung angesehen werden. Folgende Strategien finden häufig Anwendung:

- erleichterte Bewilligungs- und Behördenwege, gelockerte Planungsbedingungen
- vorgefertigte, standardisierte Zwischennutzungsverträge
- Etablierung von Matching Plattformen und Agenturen
- Steuerbefreiung von Leerständen, wenn diese gesellschaftlichen Mehrwert erzeugen
- öffentliche Kredite oder Förderungen erleichtern die Finanzierbarkeit.

De Ceugel, Amsterdam
Foto: Levente Polyak





Oberhafen, Hamburg
Foto: Levente Polyak

Inkubatorräume verwandelt, Orte, an denen sich Kreative und Raumunternehmen wie *Urban Resort* treffen. Bei *Urban Resort* handelt es sich um eine Organisation, die Leerstände in günstige Arbeitsräume verwandelt. Neben direkter finanzieller Unterstützung und Beratung im Entwicklungsprozess spielt *Bureau Broedplaatsen* eine wichtige Rolle dabei, Kredite oder Förderungen zu erhalten. In Hamburg wurde derweil ein Zwischennutzungsfonds als Instrument zur Unterstützung temporärer Nutzungen etabliert. In der Praxis werden insgesamt 300.000 Euro vorrangig von der Kreativgesellschaft Hamburg eingesetzt, um günstige Flächen für kreative Projekte zu ermöglichen.

Wirtschaftsdynamik ankurbeln

Leerstand zu aktivieren löst sicher nicht alle urbanen Probleme, doch viele sehen darin ein innovatives

Mittel einer inklusiveren Städteplanung, in der Bürgerinnen- und Bürgerinitiative dazu eingeladen sind, am Regenerierungsprozess von Gebäuden oder ganzen Stadtteilen teilzuhaben, ohne dabei fragwürdig instrumentalisiert zu werden. Zwischennutzungsstrategien können zu Plattformen werden, auf denen räumliche Nachfrage und Angebot zusammenkommen, wo zivilgesellschaftliche Initiativen und die bauliche Entwicklungsstrategie der Stadt zusammentreffen. Das geschieht vor dem Hintergrund schrumpfender urbaner Wirtschaftssysteme, die ihre ökonomische Entwicklung überdenken müssen. Gerade Zwischennutzungsprojekte geben jungen, engagierten Menschen, die in Kultur, Kreativwirtschaft oder dem Start-up-Bereich tätig sind, die Möglichkeit, in einer Stadt Fuß zu fassen und neue Geschäftsmodelle aufzubauen.

Levente Polyak

forscht und arbeitet als Stadtplaner, schreibt für das *Cooperative City Magazin* und ist Mitgründer von *Eutopian Research & Action* und Mitglied im *KÉK – Hungarian Contemporary Architecture Centre*.

Die Kultur- und Kreativwirtschaft, zu denen Start-ups oder Softwareentwicklung genauso zählen wie Designerinnen, Architekten oder Künstlerinnen, spielt eine zentrale Rolle in der urbanen Entwicklung. Deren Geschäftsmodelle experimentieren, suchen nach neuen Ideen, Kunden und Technologien. So tragen sie dazu bei, die kulturelle Entfaltung einer Stadt und das wirtschaftliche Wachstum zu fördern.

Innovatives Potenzial der Subkultur

In Amsterdam stand man vor 20 Jahren vor einer schwierigen Situation: In den 1980er und 1990er Jahren gab es viel Leerstand in der Stadt – und in der Folge zahlreiche Hausbesetzungen. Um die Jahrtausendwende, als es zu einem ökonomischen Boom kam, wurden die besetzten Häuser geräumt. Gleichzeitig verschwand die entstandene Subkultur aus der Stadt und damit ihr innovatives Potenzial.

Die Amsterdamer Stadtverwaltung suchte eine Lösung für dieses Problem: Sie wollte „Brutplätze“ für die Kreativwirtschaft schaffen, leistbare Büros, Ateliers und Werkstätten. Das *Bureau Broedplaatsen* wurde zu dem Zweck als Teil der Stadtverwaltung eingerichtet. Den Hausbesetzerinnen und -besetzern öffentlicher Gebäude wurden günstige, befristete Mietverträge angeboten.

Die Grundlage dieses weitreichenden Programmes war ein Zensus des gesamten Immobilienbestandes der Stadt Amsterdam in den frühen 2000er Jahren.

Brutplätze in Amsterdam

Heute betreut das *Bureau Broedplaatsen* 70 solcher „Brutplätze“, die über die ganze Stadt verteilt und im Besitz des öffentlichen Wohnbaus, der Stadtverwaltung und auch privater Immobilienunternehmen sind. Diese werden von sogenannten „Brutplatz-Managern“ verwaltet – Raumunternehmerinnen und -unternehmern, mit denen das Büro kooperiert. Außerdem unterstützt

das Büro junge Kreative finanziell, die eigenständig Räumlichkeiten finden, sich das gesamte Investment aber noch nicht leisten können.

Insgesamt beobachtet man in Amsterdam bereits seit einigen Jahren, dass Raum knapper werde, sagt Thomas Bokeloh, Projektmanager bei *Bureau Broedplaatsen*. Auch die Stadtverwaltung habe zahlreiche Liegenschaften verkauft, die der Entwicklungsstrategie Amsterdams nicht dienen. „Dem haben wir erfolgreich entgegenwirkt und so einige Gebäude gerettet“, sagt Bokeloh. Durch die Zusammenarbeit mit Raumunternehmen konnte man die Sinnhaftigkeit von Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung aufzeigen. Aus den entstandenen Mischnutzungskonzepten hätten sich dann oft interessante Nachnutzungskonzepte ergeben, so der Projektmanager.

Raumunternehmen prüfen Zwischennutzung

Das Raumunternehmen *Urban Resort* sei der wichtigste Partner für das städtische Büro, meint Bokeloh. Die Gründerinnen und Gründer von *Urban Resort* kommen selbst aus der gegenkulturellen Bewegung der Amsterdamer Hausbesetzungsszene, ihr Ansatz ist stark nutzerinnenorientiert und sozial – mit dem Hauptziel, leistbaren Arbeitsraum in Amsterdam zu schaffen. Aber, betont der Projektmanager, auch *Urban Resort* würde die Objekte einer genauen Analyse unterziehen: „Nur wenn wir beide eine Chance in der Zwischennutzung sehen, beanspruchen wir öffentlichen Gebäude für diesen Zweck.“ Die Raumunternehmen mieten die Liegenschaft dann von der Stadt und organisieren die Zwischennutzung.

Vier Strategien für die Zukunft

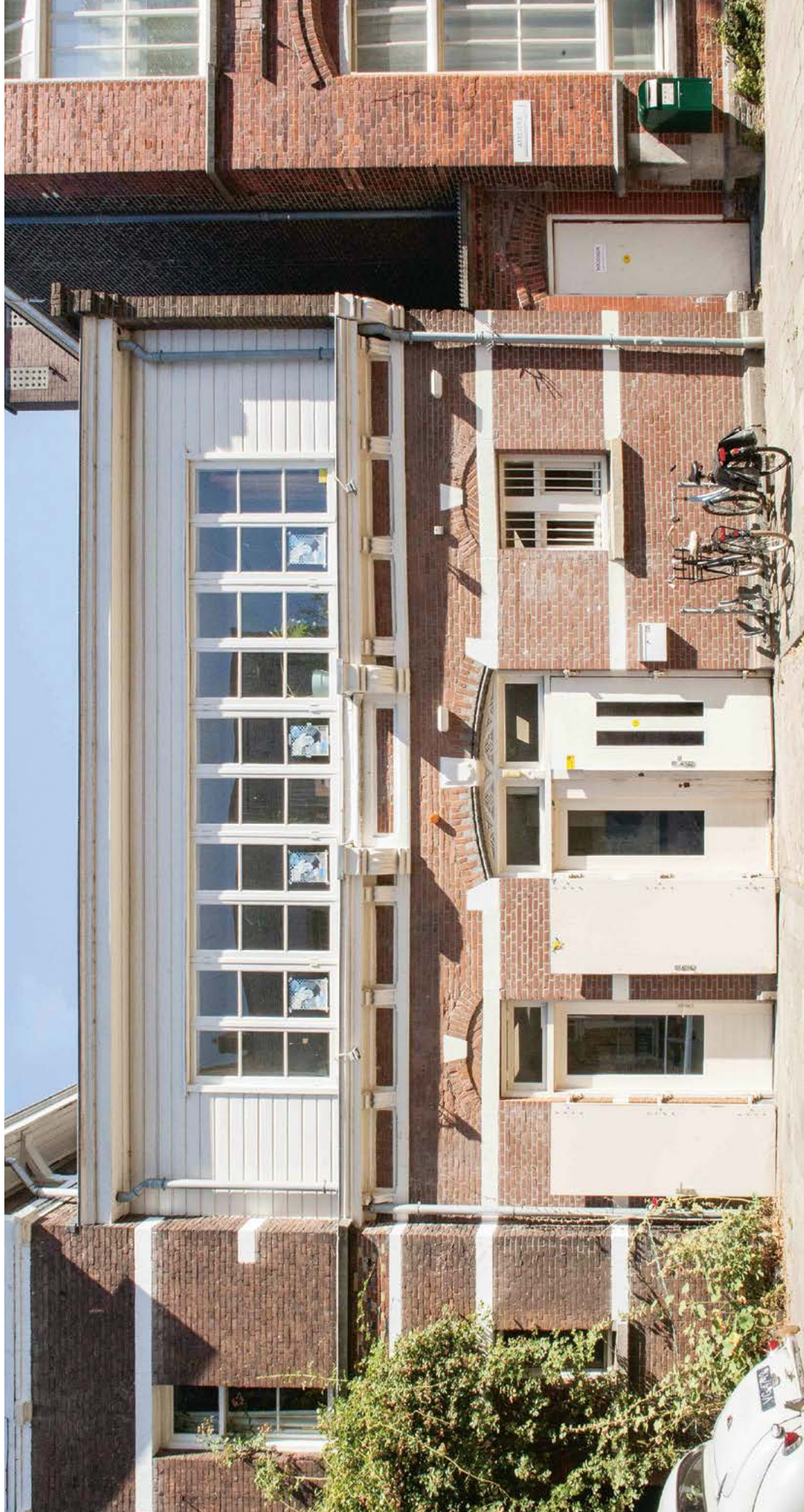
In Zukunft werde der Raumbedarf in Amsterdam aber noch wesentlich größer werden, meint Bokeloh. Geeignete Liegenschaften in öffentlichem Besitz werden dann nicht mehr ausreichen. Deswegen habe man vier Strategien entwickelt:

Broedplaatsen Amsterdam

Laufzeit seit 2000 als Abteilung der Stadt Amsterdam
Projekte 68 bisher
Vertrag Vergabe von Untermiete von der Agentur

bzw. direkte Anmietung von anderen Liegenschaften
Tätigkeit Förderung der Kreativwirtschaft durch Flächenvergabe
 in Kooperation mit Raumunternehmen
Nutzung Kreativwirtschaft, Kultur und bildende Kunst, Co-Working,
 Veranstaltungs- und Vereinslokale, Ausstellungsflächen

Art der Unterstützung regulierte Kaltmiete min. €150 / max. €310 für die kleinsten Büros
 Unterstützungsbudget von €3.500.000 (2019-2022)
 geförderte Kredite in der Höhe von bis zu €200.000 pro Projekt
Fläche 143.000 m²
Webseite www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/
organisaties/bureau-broedplaatsen
Foto *Broedplaats Remise, Renata Chede*



die gegenwärtigen Zwischennutzungen weiterführen und fördern; Vornutzungen als eine Bedingung für neue Immobilienprojekte einführen; Liegenschaften am Stadtrand gezielter nutzen; im öffentlichen Bereich längere Verträge mit den Raumunternehmen abzuschließen. Letzteres habe auch finanzielle Vorteile für die Stadt. Je längerfristig Zwischennutzungsprojekte angelegt sind, desto mehr investieren Raumunternehmen in die Gebäude. Investitionen, die Fortbestand haben, so Bokeloh.

Dass Zwischennutzungen einen großen Stellenwert für die Entwicklung Amsterdams haben und haben werden, sei der Stadtverwaltung klar. Auch deswegen werde das Budget des seit 20 Jahren bestehenden *Bureau Broedplaatsen* laufend erhöht, sagt Bokeloh. Junge Kreative müssten in Amsterdam die Chance bekommen, klein zu starten, ein paar Übungsrunden drehen. Von dieser kreativen Energie profitiere die ganze Stadt. „Es gibt Unternehmen, die wollen unbedingt Büros in einem Gebäude finden, in dem auch ein ‚Brutplatz‘ untergebracht ist“, erzählt Bokeloh. Diese hoffen, dass ein Funken der kreativen Energie auf sie überspringt.

Broedplaatsen

Das *Bureau Broedplaatsen* ist eine Initiative der Stadt Amsterdam, welche sich seit 20 Jahren für die Zurverfügungstellung von günstigen Ateliers und Büros für Kreativ- und Kunstschaffende einsetzt. Aktuell gibt es 60 Standorte mit einer Gesamtfläche von ca. 143.000 m². *Bureau Broedplaatsen* kooperiert u. a. mit den städtischen Abteilungen für Kunst und Kultur, Immobilien und Wohnen sowie den unterschiedlichen Bezirken, sowie allen lokalen Raumunternehmen.

**Dass Zwischennutzungen einen großen Stellenwert für die Entwicklung Amsterdams haben und haben werden, ist der Stadtverwaltung klar. Auch deswegen wird das Budget des seit 20 Jahren bestehenden Bureau Broedplaatsen laufend erhöht.
—Thomas Bokeloh, Broedplaatsen Amsterdam**

Anne Hidalgo setzt sich seit ihrer Wahl zur Bürgermeisterin von Paris im Jahr 2014 dafür ein, mehr Lebensqualität in die am dichtesten besiedelte europäische Hauptstadt zu bringen, „Paris neu zu erfinden“. Zu ihren Strategien gehört auch der öffentliche Wettbewerb *Réinventer Paris*, den Hidalgo als Vizebürgermeister Jean-Louis Missika, zuständig für Stadtentwicklung, Architektur und den Großraum Paris, und seine Mitarbeiterin Marion Waller organisieren. In der französischen Metropole hat sich dadurch die Perspektive auf Zwischennutzungen stark gewandelt: Leerstand soll nachhaltig und kreativ wiederbelebt werden. Temporäre Nutzungskonzepte werden als Initialzündung für die Entwicklung ganzer Quartiere wahrgenommen und bewusst eingesetzt.

Großartige Nachbarschaften möglich machen

Les Grand Voisins, übersetzt *Groß(artig)e Nachbarn*, heißt das Projekt, das in Paris einen großen Einfluss auf das Thema Zwischennutzung hatte: Ins ehemalige Saint-Vincent-de-Paul-Spital im zentralen 14. Arrondissement, unweit von Montparnasse und Rathaus, kommen täglich bis zu 1.000 Personen in die ehemaligen Ambulanzen, Krankenzimmer, Höfe und Parkplätze. Heute sind dort Kleingärten, ein Markt, ein Boules-Feld, Ateliers, Büros und ein Obdachlosenheim untergebracht – ein Erfolgsprojekt, das vor kurzem um weitere zwei Jahre verlängert wurde.

Die Stadt hatte Ende 2014 im Rahmen des groß angelegte Projektes *Réinventer Paris*, das mittlerweile in seine zweite Runde gegangen ist, einen Wettbewerb ausgeschrieben, bei dem sich Architektinnen, Designer, Raumunternehmerinnen und Immobilienentwickler um leerstehende Räume in Paris bewerben konnten. Dazu gehörten ehemalige Polizeiwohnheime, ein aufgelassener Busbahnhof oder ein geschlossenes Umspannwerk. Die Stadt wollte nicht einfach an die Höchstbietenden verkaufen, sondern die innovativsten Lösungen für diese Flächen und Immobilien finden. Dazu gehören Zwischennutzungen, die der Stadtplanung Aufschlüsse über die Bedürfnisse einer Nachbarschaft geben und Fehlplanungen bei Mischnutzungen verhindern sollen. „Paris als Stadt der Innovation – das ist das Image, das wir entwickeln wollen“, erklärte Marion Waller, die im Pariser Rathaus an dem Projekt beteiligt ist und das Vorhaben 2015 beim *New Cities Summit* in Jakarta vorgestellt hat.

Mischnutzungen durch gemischte Teams

Insgesamt schrieb die Stadt in der ersten Runde von *Réinventer Paris* 150.000 Quadratmeter aus, die „neu erfunden“ werden sollten – auch mit dem Ziel, den Leerstand in öffentlicher Hand stark zu reduzieren. Stadtentwicklungsprojekte würden fast immer fragmentiert angelegt, so Waller in ihrem Vortrag in Jakarta. Zuerst werde ein Architekt bzw. eine Architektin gesucht, dann Immobilienentwickler, dann Nutzerinnen und Nutzer – genau das wollte man in Paris vermeiden. *Réinventer Paris* habe sich deswegen gezielt an Teams gerichtet, die sich bereits in der Phase der Ausschreibung formieren und durchaus außergewöhnlich besetzt sind. Planerinnen, Entwickler, Nutzerinnen, Betreiber, Künstlerinnen, Designer, Philosophinnen – sie alle sollten zusammenarbeiten, das Konzept für einen Ort entwickeln und dabei das ganze Projekt mitdenken – und, so Marion Waller, „alle 23 Orte in die Betrachtung mit einbeziehen und die Menschen, die rund um diese Orte leben“.

Die veränderte Stadt neu erfinden

2017 startete die Stadt die zweite Runde von *Réinventer Paris*, diesmal mit einem Fokus auf den Pariser Untergrund. Leerstehende Tiefgaragen, aufgelassene U-Bahnstationen oder eine 2.000 Quadratmeter große Unterführung, die unterhalb der Pont-Neuf verläuft, gehörten zu den 34 Flächen – zwei davon in Privatbesitz –, für die man sich bewerben konnte, für Zwischennutzungen sowie für langfristige Nachnutzungen. Die Pariser Stadtregierung wollte den veränderten Verkehrsbedingungen Rechnung tragen: Seit 1992 hat sich, bedingt durch die Anpassungen des öffentlichen Verkehrsnetzes, die Anzahl der Autos in den Pariser Innenbezirken um 32 Prozent verringert, und diese Zahl soll weiter sinken. Die Überreste der ehemaligen Transiträume sollen nun sinnvoll genutzt werden.

Paris als europäisches Vorbild

Réinventer Paris ist mit dieser zweiten Runde noch nicht abgeschlossen. Bereits jetzt konnten private Immobilienunternehmen in das Projekt eingebunden werden. Denkbar wäre die Weiterentwicklung zu einer Plattform für Stadtentwicklungsprojekte, auf der sich Immobilienwirtschaft, öffentliche Hand und Raumunternehmen treffen – in ein wegweisendes Konzept, das in Europa einzigartig ist.



Les Grands Voisins, Paris
Foto: Nais Bessaih

Die „Neuerfindung“ der Stadt soll nicht nur mehr Lebensqualität für die Metropole bringen. Bei fast allen Projekten handelt es sich um Mischnutzungen, die leistbaren Raum für Kulturschaffende, Start-ups oder Ateliers schaffen. Damit ist Paris zum Vorbild anderer Städte in Europa geworden, etwa der britischen Hauptstadt. So schätzt der Think Tank *Centre of London*, dass 2018 mehr als 24.000 Gewerbeimmobilien leerstanden, etwa die Hälfte davon seit mehr als zwei Jahren.

Einzigartiges Kooperationsmodell

Paris ist es gelungen, den größten Wettbewerb für urbane Entwicklung und Leerstandsaktivierung auf die Beine zu stellen, den es in einer Stadt dieser Größe jemals gab. Den Zuschlag bekommt nicht das höchste Angebot, sondern das kreativste Projekt. Wie viele andere Städte verfolgt Paris das Konzept der *Smart City*. Doch anders als in anderen europäischen Städten definiert man diesen Wandel als „Bottom-up“-Entwicklung. Die Stadtregierung propagiert ein Modell, in dem kleine und große Projekte kooperativ gestaltet werden sollen: von der Stadtverwaltung, der Immobilienwirtschaft und den Bürgerinnen und Bürgern. Zwischennutzungen gehören zum Fundament dieses Konzeptes.

Die „Neuerfindung“ der Stadt Paris soll nicht nur mehr Lebensqualität für die Metropole bringen. Bei fast allen Projekten handelt es sich um Mischnutzungen, die leistbaren Raum für Kulturschaffende, Start-ups oder Ateliers schaffen.

Conclusio

Ungenutzte Räume öffnen,
Potenziale erschließen

Zwischennutzungen sind eine Bereicherung für Wien. Anstatt Liegenschaften über Jahre leerstehen zu lassen, werden sie, oft buchstäblich, bespielt. Bekannte Beispiele, die viel Medienaufmerksamkeit auf sich ziehen konnten, waren die Alte Post in der Innenstadt, die *CREAU* in den ehemaligen Stallungen der Trabrennbahn Krieau oder die *Nordbahn-Halle* im zweiten Gemeindebezirk: kulturelle Zwischennutzungen, die zu einem Treffpunkt für Menschen aus der Nachbarschaft und weit darüber hinaus wurden. UNSEEN PROFIT belässt es jedoch nicht beim Offensichtlichen, sondern zeigt jene Vorteile und Potenziale von Zwischennutzungen auf, denen bis dato zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Es sind genau diese „unseen profits“, die Zwischennutzungen für die Immobilienwirtschaft interessant machen und zeigen, dass sich temporäre Nutzungen auszahlen.

Leerstand bedeutet Stillstand

Große Immobilienprojekte zu verwirklichen nimmt Jahre in Anspruch. Das gilt für Abriss und Neubau ebenso wie für großangelegte Umgestaltungen und Renovierungen. Zwischen dem Kauf einer Liegenschaft, der Planung, der Konzeptionierung und der Fertigstellung liegen fast immer unvermeidbare Leerstandsperioden, ein Stillstand. In dieser Phase auf Zwischennutzungen zu setzen kann Immobilienunternehmen Kosten sparen, Planungssicherheit geben und langfristig zu einer Aufwertung der Liegenschaft führen. Die Immobilien leerstehen zu lassen verursacht dagegen Kosten.

Diese Zusammenhänge schlüsselt UNSEEN PROFIT im Detail auf: Professionell abgewickelte Zwischennutzungen schützen die Substanz von Liegenschaften. Die Nutzerinnen und Nutzer beheizen die Objekte, bemerken kleinere Schäden umgehend und schützen die Immobilie sowie das Grundstück vor Vandalismus und Verwitterung. Hier kommt die Kostenoptimierung ins Spiel, die Zwischennutzungen bringen. Die Liegenschaft wird betreut, verwaltet und gepflegt; sie ist versichert. Dabei entstehen keine Kosten, weil die Aufwendungen für die Betriebskosten von den verantwortlichen Raumunternehmen übernommen werden. Hinzu kommt: Die Projekte sind temporär und stehen der Verwirklichung des Bauvorhabens nicht im Weg, ganz im Gegenteil. Selbst bei einem Verkauf können Zwischennutzungen und die damit verbundene Kostenoptimierung zu einem Asset werden, wie UNSEEN PROFIT zeigt.

Langfristige Potenziale erschließen

Zwischennutzungen können Immobilienunternehmen wichtige Hinweise für zukünftige Nutzungskonzepte geben. Welche Angebote von den Nutzenden angenommen werden – von der Nachbarschaft, der gesamten Stadtbevölkerung oder von Besucherinnen und Besuchern aus dem In- und Ausland – kann gewissermaßen getestet werden. Das reicht von der Anordnung der Büroräumlichkeiten über innovative Hotelprojekte bis hin zur Größe und Anzahl

von Einkaufsmöglichkeiten, Veranstaltungsorten und Gastronomie. UNSEEN PROFIT zeigt zahlreiche Beispiele aus Wien und anderen europäischen Städten, die dieses langfristige, nachhaltige Potenzial von Zwischennutzungen verdeutlichen.

Hier tritt die bereits erwähnte, noch junge Branche der Raumunternehmen in Erscheinung. Sie agieren als Vermittlerinnen zwischen Immobilienwirtschaft, Kreativwirtschaft und öffentlicher Hand. Sie verfügen über stadtplanerisches Wissen und ein Gespür für innovative Raumnutzungskonzepte. Sie sind Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für Raumsuchende: Das reicht von Start-ups über innovative Gastronomie bis hin zu Künstlerinnen, Künstlern und anderen Kreativen. Sie haben das notwendige Hintergrundwissen, um behördliche und rechtliche Herausforderungen zu meistern.

Vom Imagewandel profitieren

Während leerstehende Gebäude bestenfalls die Neugierde einiger Passantinnen und Passanten wecken, können erfolgreiche Zwischennutzungen die Liegenschaft und auch die gesamte Nachbarschaft nachhaltig aufwerten. Sie können zu einem „Hotspot“ für die Stadt und zu einem Ankerpunkt eines medialen Interesses werden. Dieser Imagewandel – diese „Grätzlaufwertung“, die UNSEEN PROFIT als „Placemaking“ ausführlich behandelt – hat für die Immobilienwirtschaft große ökonomische Vorteile und zeigt soziales Potenzial. Zwischennutzungen können Nachbarschaften beleben und weitere Umgestaltungsprozesse in der Umgebung anregen. Sie bieten den Liegenschaftseigentümerinnen und -eigentümern darüber hinaus die Möglichkeit, in einen positiven Dialog mit den Anrainerinnen und Anrainer zu treten sowie Berührungspunkte abzubauen. Gleiches gilt für Behörden und die übergeordnete Stadtverwaltung.

Zwischennutzungen geben Immobilienunternehmen auch die Möglichkeit, ihre Corporate Social Responsibility zu leben: Veranstaltungsräume werden oft von Non-Profit-Organisationen genutzt, sind Treffpunkt für Nachbarschaftshilfen oder andere soziale Projekte. Für viele Raumsuchende ist die temporäre Nutzung einer Immobilie der Startschuss für ihre berufliche Karriere. Ein Atelier, ein Büro oder ein Veranstaltungslokal, die im Rahmen einer Zwischennutzung günstig angemietet werden können, sind häufig Ausgangspunkt für längerfristige Projekte. Mittels Zwischennutzungen können leistbare Arbeits- und Produktionsräume temporär zur Verfügung gestellt werden. Bei Erfolg werden diese Nutzerinnen und Nutzer zu potenziellen Mieterinnen und Mietern und damit zu langfristigen Kooperationspartnerinnen und -partnern für die Immobilienunternehmen.

Koproduktive Stadtentwicklung fördern

Die langfristigen Vorteile von Zwischennutzungen für die öffentliche Verwaltung liegen zum einen auf der planerischen Seite. Solche befristeten

Projekte können eine Art Testlabor für urbane Entwicklung und zum Spiegel lokaler Bedürfnisse werden. Zum anderen bieten Zwischennutzungen die Möglichkeit, Leerstand effizient zu managen und Liegenschaften zu beleben. In diesem Zusammenhang steht das Schlagwort der „koproduktiven Stadtentwicklung“. Gemeinden profitieren davon, über Zwischennutzungen in Kontakt mit Immobilienunternehmen und Raumunternehmen zu treten und solche Projekte kooperativ abzuwickeln. Zwischennutzungen basieren also auf einem Dreieck, das in Wien auf festem Grund steht.

Auf Seiten der Stadt Wien findet man zahlreiche Initiativen, von denen Immobilienwirtschaft und Raumunternehmen profitieren, beispielsweise die *Kreativen Räume Wien (KRW)*, ein Service für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung. Die KRW sind als eine Plattform aufgestellt, die Immobilienunternehmen, Raumunternehmen und Raumsuchende vernetzt. Das interdisziplinäre Team, das über einschlägige Kenntnisse der Immobilienbranche, der Kreativ- und Kulturszene sowie des Bau- und Immobilienrechts verfügt, berät alle Beteiligten vom Konzept bis zur rechtlichen Abwicklung. Zwar befindet sich Wien hier in bester Gesellschaft, gibt es inzwischen doch zahlreiche Städte in Europa, die das Gestaltungsmittel „Zwischennutzung“ in ihrer Planung bewusst einsetzen. Dennoch wird mit der Institutionalisierung und Professionalisierung auf städtischer Ebene Pionierarbeit geleistet, angesichts derer Wien eine gewisse Vorreiterrolle einnimmt.

Unentdeckte Vorteile entdecken

Es gibt einige Immobilienunternehmen in Wien, die sich bereits mit dem Thema Zwischennutzung auseinandergesetzt und erfolgreiche Projekte verwirklicht haben. Aus ihren Erfahrungen kann nicht nur die gesamte Immobilienwirtschaft lernen. Auch Raumunternehmen und die öffentliche Verwaltung profitieren von diesem „Trialog“, der rund um das Thema Zwischennutzung und Leerstandsvermeidung entsteht. UNSEEN PROFIT zeigt also nicht nur jene Potenziale von Zwischennutzungen auf, die noch zu wenig Aufmerksamkeit bekommen, etwa die Kostenoptimierung in der Planungsphase oder das Placemaking. UNSEEN PROFIT versucht auch, noch unentdeckte Vorteile aufzuzeigen, die künftig eine größere Rolle spielen könnten.

Das illustriert beispielsweise das Stadtentwicklungsprogramm *Réinventer Paris*, das Zwischennutzungen und kreative Nachnutzungen über einen Wettbewerb organisierte. Der französischen Initiative gelang es, gemeinwohlorientierte Strategien und privatwirtschaftliche Interessen vor dem Hintergrund eines überhitzten Immobilienmarktes zu verweben. Ein Beispiel, das als konstruktives Weiterdenken des Themas Zwischennutzung in Wien aufgegriffen werden könnte und die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen einer Stadtplanung in Europa illustriert.

Potenziale und was daraus folgt

Aus der Analyse der bekannteren und unbekannteren Vorteile von Zwischennutzungen, der entdeckten und unentdeckten Potenziale, lassen sich auch einige Wünsche der Beteiligten ableiten. Sie reichen von erleichterten Bewilligungs- und Behördenwegen für Bauprojekte, die temporäre Nutzungen ermöglichen, bis hin zu geförderten Krediten für Umsetzungen, Adaptierungen und Instandsetzungen von Gebäuden, für die Zwischennutzungen vorgesehen ist. Gerade Raumunternehmen plädieren für etwas großzügigere zeitliche Rahmenbedingungen. Die Immobilienwirtschaft und die Stadtverwaltung müssten über realistische Projektzeiträume nachdenken: temporär und befristet, aber mit einem gewissen Entwicklungsspielraum für Raumunternehmen und Nutzende, um alle Potenziale einer erfolgreichen Zwischennutzung entfalten zu können. Es gilt also, einen Leerstand im Rahmen einer Projektentwicklung so gut es geht in Wert zu setzen.

Raumunternehmen müssen als professionelle Partnerinnen und Partner anerkannt werden. Die Branche hat, obwohl sie noch jung ist, bereits einiges an Erfahrungen und Erfolgen in Wien vorzuweisen. Sie tragen dazu bei, die Potenziale für die Immobilienwirtschaft und die öffentliche Verwaltung sichtbar zu machen. Neben der offensichtlichen Kostenersparnis, der Aufwertung von Liegenschaften und ganzen Nachbarschaften, den Planungsvorteilen für die Nachnutzung, der niederschweligen Kontaktaufnahme mit den Anrainerinnen und Anrainern sowie dem Stellenwert für die Corporate Social Responsibility eines Immobilienunternehmens haben Zwischennutzungen ein weiteres großes Potenzial: In den vergangenen Jahrzehnten hat sich gezeigt, dass Leerstand und Zersiedelung nicht nur in ökonomischer und gesellschaftlicher, sondern auch in ökologischer Hinsicht als problematisch zu erachten sind. Angesichts der Klimakrise muss es allen Beteiligten darum gehen, Städte ökologisch, nachhaltig und lebenswert zu planen und weiterzuentwickeln. Leerstände sollte es in dieser Stadt der Zukunft im Idealfall keine mehr geben.



Villa Schapira
Foto: Manuel Molzer

Zwischennutzungen in Wien

Neben den in dieser Publikation näher vorgestellten Projekten möchten wir in einem Überblick weitere Aktivitäten vorstellen. Selbstverständlich kann diese weder einen Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Aktualität vorweisen. Zwischennutzungen leben von einer besonderen Dynamik, deren Facettenreichtum an Hand der ausgewählten Beispiele aufgezeigt wird.

DAS WEISSE HAUS

das weisse haus ist als vielfältige Plattform für junge nationale und internationale Künstlerinnen und Künstler aus den unterschiedlichsten Bereichen konzipiert. Identitätsstiftend und prägend ist der nomadische Charakter der Institution: Der regelmäßige Wechsel der Standorte (von 2007 bis 2017 sechs verschiedene Locations im 1., 4., 5., und 7. Wiener Gemeindebezirk) und die damit einhergehenden, sich verändernden Ausprägungen des Ausstellungsprogramms demonstrieren die Flexibilität und Offenheit des Kunstvereins, sich auf neue Kontexte einzulassen.

2007 wurde der Wiener Kunstverein *das weisse haus* gegründet. Das Team um Alexandra Grausam bietet jungen Positionen ein dynamisches Experimentierfeld und etabliert die Institution als „Missing Link“ zwischen den Ausbildungsstätten an den Universitäten und Akademien sowie den Galerien und Ausstellungshäusern.

Laufzeit seit 2007
Fläche wechselnd
Adresse 6 verschiedene Locations im 1., 4., 5., und 7. Wiener Gemeindebezirk
Webseite www.dasweissehaus.at

VIENNA DESIGN WEEK

Die *Vienna Design Week* ist Österreichs größtes kuratiertes Designfestival. Seit 2007 bespielt die *Vienna Design Week* mit zuletzt rund 200 Veranstaltungen und rund 40.000 Besucherinnen und Besuchern die Stadt Wien. In der Festivalzentrale, einem jährlich wechselnden architektonisch markanten Leerstand, finden ortsspezifisch Ausstellungen, Installationen und Vorträge statt. Die jeweilige Zentrale wird je nach Aussehen, Zustand oder Größe zu etwas Neuem umformuliert, ohne das Gebäude samt seiner Geschichte zu überdecken. Die Festivalzentralen der letzten Jahre: *Franz-Josefs-Bahnhof* (2019), ehem. Sophienspital (2018), *Blaues Haus* am Westbahnhof, *Zentralsparkasse* am Sparkassaplatz (2017), ehem. *Bothe & Ehrmann Ausstellungshallen* (2016), *Ankerbrotfabrik* (2015), *Palais Schwarzenberg* (2014).

Die *Vienna Design Week* wird von Lilli Hollein geleitet, die das Festival mitbegründet hat. Das Team ist ein kraftvolles Netzwerk aus unterschiedlichsten Wissensgebieten mit diversen Zugängen zum Thema Design. Vom *Vienna Design Office* an der Rechten Wienzeile aus werden über das ganze Jahr hindurch zahlreiche Projekte entwickelt und kuratiert, Wettbewerbe juriert und Ausstellungen im In- und Ausland veranstaltet.

Laufzeit seit 2007
Fläche wechselnd
Adresse 13 unterschiedliche Locations
Webseite www.viennadesignweek.at/info/about/festivalzentrale

SOHO IN OTTAKRING

SOHO in Ottakring ist ein im Jahre 1999 aus einer Initiative von Kunstschaffenden entstandenes Kunstprojekt und -festival im urbanen Raum, welches sich bis 2012 über das Brunnenviertel von Ottakring im 16. Wiener Gemeindebezirk ausdehnte und seit 2013 einen neuen Fokus auf das Gebiet Sandleiten am nordwestlichen Rand von Ottakring setzt. In kontinuierlicher Arbeit fokussiert *SOHO in Ottakring* auf Fragen nach Teilnahme und Mitsprache im öffentlichen Leben, auf Aspekte der Urbanität und Stadtteilentwicklung, auf Möglichkeiten der Partizipation im lokalen Umfeld mittels künstlerischer Interventionen und prozessualen kollaborativen Arbeiten.

Das Spannungsfeld der unterschiedlichen Interessen an dem Gebiet, in dem *SOHO* stattfindet, bilden den Unterboden – und bei manchen Kunstprojekten auch den Nährboden – der künstlerischen Arbeiten.

Laufzeit seit 1999
Fläche wechselnd
Adresse unterschiedliche Locations
Webseite www.sohoinottakring.at

FLUC

Das stadtbekanntes *Fluc* an seinem ursprünglichen Standort unter den Schnellbahngleisen am Praterstern war ein vielstimmiger Kultur- und Veranstaltungsraum. Als Zwischennutzung begonnen, wurden vorrangig Konzerte, Kunstprojekte im öffentlichen Raum, Ausstellungen sowie täglich DJ-Abende mit lokalen und internationalen Künstlerinnen und Künstlern präsentiert, um einen „politischen und ästhetischen Raum“ zu schaffen, der von den Betreibenden nicht nur kulturell, sondern auch gesellschaftlich als „Gegenöffentlichkeit“ verstanden wurde.

Struktur: Offene Erwerbsgesellschaft als Veranstaltungs- und Gastronomiebetrieb; zusätzlich Kulturverein für die Ausstellungstätigkeit mit etwa 40 Mitarbeitenden

Laufzeit 15 Jahre
Fläche ca. 800 m²
Adresse Praterstern 5, 1020 Wien
Webseite www.fluc.at

RIEN

Das *rien* verstand sich als kulinarisches Labor, künstlerisches Experiment, Schaumraum für Gestaltende und analoges wie digitales Sprachrohr für Denkerinnen, Gründer und Jungunternehmerinnen aus der Kreativbranche. Ziel war es, Wien als lebendige, florierende Großstadt auch in der touristisch stark frequentierten Innenstadt innovativ und am Puls der Zeit zu präsentieren.

Geschäftsleitung: *EckConcept GmbH* (Matthias Felsner, Martin Fetz, Philipp Haufler, Hubert Peter) sowie ein Team, bestehend aus Veranstaltungsmanagement, Patisserie, Küche, Bar und Service

Laufzeit August 2017 bis Februar 2018
Fläche ca. 300 m²
Adresse Michaelerplatz 2, 1010 Wien
Webseite www.rien.at

BAUERNMARKT 1 + 9

Mit Ateliers, Wohnungen für internationale Kunstschaffende und Ausstellungsräumlichkeiten im *Bauernmarkt 1* und *Bauernmarkt 9* wurde diese Entwicklung und Transformation der Stadt spannend und multiperspektivisch umgesetzt. So gelang es dem Projekt, eine Symbiose zwischen Architektur, Raum und Kunst herzustellen. Im Rahmen von Artist-in-Residence-Programmen, welche lange in Kooperation mit der Universität für angewandte Kunst und der Akademie der bildenden Künste durchgeführt wurden, konnten jungen heimischen sowie internationalen Künstlerinnen und Künstlern Wohn- und Arbeitsräume zur Verfügung gestellt werden. Durch diese Begegnungen wurden beide Adressen eindrucksvolle, facettenreiche und pulsierende Organismen. Die Passage im *Bauernmarkt 9* wurde zu einem Ort der Durchlässigkeit von Grenzen: Sie nimmt Dinge auf, verändert sie und lässt sie weiterziehen; sie wurde Sinnbild einer ständigen Metamorphose. Zwischennutzungsprojekte sind einmalige Gelegenheit, Kunstschaffende durch das Bereitstellen von Raum die Möglichkeit zum fokussierten Arbeiten, zur Präsentation zu geben und zugleich Leerstand zu vermeiden. Für die Unternehmensgruppe *Lenikus* war es sehr erkenntnisreich, wie viel Unerwartetes, Überraschendes und Qualitätvolles aus dem „einfachen“ Bereitstellen von Räumlichkeiten entstehen kann. Die Publikation „Ephemeral Space“, welche im *Verlag für Moderne Kunst* erschienen ist, veranschaulicht viele der einmaligen Kunstschaffenden, Ausstellungen und Aktionen. Zugestimmt kann Erich Bernhard werden, der in seinem Text in der Publikation folgendes schreibt: „Genau in den Zwischenräumen und -nutzungen jenseits herkömmlicher Ordnungen und Regeln stecken jene Impulse, jene Kraft und Ausstrahlung, die eine Stadt braucht, um schließlich zur angestrebten lebendigen Metropole zu werden und dies auch nachhaltig bleiben zu können.“

<u>Laufzeit</u>	Ab 2000 Förderung von Migrantinnen und Migranten sowie von jungen österreichischen und internationalen Kunstschaffenden
<u>Adresse</u>	Bauernmarkt 1 + 9, 1010 Wien
<u>Fläche</u>	ca. 3.100 m ²

PARALLEL

Parallel Vienna ist eine seit 2013 jährlich stattfindende Ausstellungsplattform und junge alternative Kunstmesse mit dem Ziel, ein breites Publikum mit interessanten und neuen Kunstinitiativen bekannt zu machen und für diese einen Markt zu schaffen. Jedes Jahr wird ein neuer Ausstellungsort gesucht, da die Messe nur vorübergehend leerstehende Immobilien nützt. 2019 fand die Messe in einem ehemaligen Bürogebäude in der Lassallestraße 5, 1020 Wien, statt, wo auf ca. 13.000 m² Arbeiten von etwa 500 Kunstschaffenden gezeigt wurden.

<u>Laufzeit</u>	seit 2013 alljährlich eine zweiwöchige Veranstaltung
<u>Fläche</u>	ca. 15.000 m ²
<u>Adresse</u>	<i>Post- und Telegrafentamt</i> , Börseplatz 1; <i>Altes Zollamt</i> , Schnirchgasse 9; <i>Alte Post</i> , Dominikanerbastei 1; <i>Alte Sigmund-Freud-Universität</i> , Schnirchgasse 9a; Lassallestraße 1 & 5
<u>Webseite</u>	www.parallel.at

Fachliteratur

- Blumner, Nicole
Planning for the Unplanned: Tools and Techniques for Interim Use in Germany and the United States; Deutsches Institut für Urbanistik; Berlin; 2006
- Bosetti, Nicolas; Colthorpe, Tom
Meanwhile, in London: Making Use of London's Empty Spaces; London; 2018
- Buttenberg, Lisa; Overmeyer, Klaus; Spars, Guido
Raumunternehmen – Wie Nutzer selbst Räume entwickeln; Berlin; 2014
- Forlati, Silvia; Peer, Christian
Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung; TU Wien – Abteilung für Wohnbau und Entwerfen, Fachbereich Soziologie; 2017
- Geskes, Hannah; Michel, Annika; Rauchwarer, Christiana
Technische Universität Wien – Fakultät für Architektur und Raumplanung, Institut für Städtebau, Landschaftsarchitektur und Entwerfen
ZWISCHENNUTZUNG – ORT | MARKE | KONZEPT: WER ETABLIERT WEN? !; 2018
- IG Kultur Wien
Perspektive Leerstand Teil 1; 2011
Perspektive Leerstand Teil 2; 2012
Perspektive Leerstand Teil 3; 2013
- Killing, Alison
The Business of Temporary Use; Killing Architects; Rotterdam; 2014
- Oswalt, Philipp; Overmeyer, Klaus; Urban Catalysts
The Power of Temporary Use; Berlin; 2013
- Ring, Kristien
AA PROJECTS und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin
Selfmade City: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative; 2013
- Stadt Amsterdam, Bureau Broedplaatsen
Revised Studio and Creative Incubator Policy for Amsterdam 2015–2018; 2016

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung
einfach–mehrfach. Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht; Wien; 2018

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung
Perspektive Erdgeschoß. Werkstattbericht 121; Wien; 2011

Wirtschaftsagentur Wien
Räume kreativer Nutzungen. Potenziale für Wien; 2014

Ziehl, Michael; Oßwald, Sarah; Hasemann, Oliver; Schnier, Daniel
Second Hand Spaces. Über das Recyclen von Orten im städtischen Wandel; Berlin; 2012

Webseiten

- www.alte-muenze-berlin.de
www.cooperativecity.org
www.coopolis.de
www.coopolis.de
www.deceuveel.nl/en
www.freeriga.lv
www.gov.uk/government/publications/meanwhile-use-sublease-and-guidance-notes
www.hel.fi/helsinki/en/housing/plots-land-buildings/plots/temporary-use
www.herbestemming.nu/kennisdossiers/tijdelijk-gebruik
www.kreativgesellschaft.org
www.meanwhile.org.uk
www.meanwhilespace.com
www.muca.eu
www.plateau-urbain.com
www.reinventer.paris (in Bearbeitung)
www.schieblock.com
www.stad.gent/en/international-policy/temporary-use-public-space-and-vacant-premises
www.thelovelace.com
www.tijdelijkgebruiken.be
www.urbancatalyst.net
www.urbanresort.nl
www.whatsupwithamsterdam.com/broedplaats-amsterdam
www.yeswecamp.org
www.zzz-bremen.de

Bildnachweise

Seite 12 *Sargfabrik Atzgersdorf*
IG F23, © IG F23 – Verein für soziale,
kommunikative und kulturelle Impulse

Seite 17 *Passage Bauernmarkt*
Armin Plankensteiner, © Lenikus

Seite 18 *Grand Etablissment Gschwandner*
Carl Anders Nilson, © JP Immobilien

Seite 20 *Alte Post – VIP room created*
by Marco Dessi, 2015
Parallel Vienna, © Parallel Vienna

Seite 22 *Das Packhaus Marxergasse*
Marija Jociute, © Verein Paradocks

Seite 25 *Das Packhaus*
Marxergasse – Praxisraum
Marija Jociute, © Verein Paradocks

Seite 26 *Das Packhaus*
Am Heumarkt – Common Space
Roland Hemedinger, © Verein Paradocks

Seite 29 *The Lovelace*, München
Lisa Miletic, © Love Lace

Seite 30 *The Lovelace*, München –
Corner Suite
Steve Herud, © Love Lace

Seite 33 *Nordbahn-Halle*
Markus Fattinger, © TU Wien E 253.2

Seite 36 *Nordbahn-Halle – Markta#3*
A. Zora, © TU Wien E 253.2

Seite 38 *Waldkloster*
Kreative Räume Wien, © Kreative
Räume Wien

Seite 41 *Cafe Max*
Kreative Räume Wien, © Kreative
Räume Wien

Seite 44 *Am Kempelenpark*
tnE Architects, © tnE Architects ZT GmbH

Seite 48 *Das Packhaus*
Marxergasse – Fassade
Marija Jociute, © Verein Paradocks

Seite 53 *Alte Münze*, Berlin
Florian Kottlewski, © Florian Kottlewski

Seite 58 *Marktereie in der Alten Post*
Alexander Gotter, © Marktereie

Seite 59 *Birdhouse – Co-Working*
und Pop-ups
Lukas Böckle, © Lukas Böckle

Seite 60 *Luftschloss*
E. Mangl, © GADcon

Seite 61 ehemalige Stallungen
der Trabrennbahn, Projekt CREAM
der Kreativgenossenschaft USUS
Kristoffer Stefan, © USUS

Seite 62 ehemalige Schule der MA56
Stefan Brenner, © Stefan Brenner

Seite 72 *Cortrell House*, London
Levente Polyak, © eutropian

Seite 75 *De Ceuvel*, Amsterdam
Levente Polyak, © eutropian

Seite 76 *Oberhafen*, Hamburg
Levente Polyak, © eutropian

Seite 78 *Broedplaats Remise*
Renata Chede, © Renata Chede
Photography

Seite 81 *Les Grands Voisins*, Paris
Nais Bessaih, © YesWeCamp

Seite 85 *Villa Schapira*
Manuel Molzer, © USUS

P R O F I T

U N S E E N

PROFIT

Zum Potenzial von temporären Nutzungen
in der Immobilienentwicklung