

Mara Verlic und Wencke Hertzsch

Biete Raum! Suche Idee! Gedankenskizze zum Umgang mit Leerstand in Wien

Das Wiener rot-grüne Regierungsübereinkommen vom November 2010 sieht die Errichtung einer Zwischennutzungsagentur für leerstehende Gebäude, Brachflächen und Baulücken vor. Die Agentur soll als Koordinationsstelle Informationen über leerstehende private und öffentliche Räume zusammentragen und auf Anfrage weitergeben. In einem fachöffentlichen und stadtpolitischen Diskurs zeigt sich, dass an diese Absichtserklärung der Stadt unterschiedliche Erwartungen geknüpft werden. Bisher sind aber nur wenige interessensübergreifende Schritte, die zur Bündelung dieser Erwartungshaltungen beitragen oder zur genaueren Spezifizierung dieser Agentur, gesetzt worden. Die Praxis zeigt, dass in Wien Erfahrungswerte und Strategien im Umgang mit Leerstand vorhanden sind, deren systematische Aufarbeitung u.E. kritisch in die Diskussion einzuflechten sind. Der Zeitpunkt erscheint richtig, um ein vertiefendes Nachdenken über Leerstand anzuregen, die vorhandenen Ressourcen und Potenziale von leerstehenden Räumen im Sinne von ‚Freiräumen‘ aufzudecken, aber auch damit verbundene Risiken sowie die Frage zu stellen, wie mit diesem ‚Leerstandswert‘ in einem planerischen Verständnis umgegangen werden soll. In diesem Sinne verstehen wir den hier vorliegenden Beitrag als eine Gedankenskizze zum perspektivischen Umgang mit Leerstand.

Dimensionen von Leerstand / Strategien der Leerstandsnutzung in Wien

Entlang der historischen Entwicklung von Aneignungen und Umgang mit Leerstand in Wien ist eine Kursänderung in den stadtpolitischen Strategien ablesbar. Die historisch älteste ist die Besetzung, ein Zugang, bei dem die Stadt als politische und administrative Akteurin zunächst nicht aktiv handelt, sondern erst reagiert. Dabei pendelt das Verhalten der Stadtpolitik seit den 1970er Jahren zwischen Anpassung und Räumung, wodurch es entweder zur Verhinderung von Besetzungen oder zu deren Institutionalisierung kam (wie etwa im Fall der Arena, des Amerlinghauses oder des WUKs). Eine weitere Strategie im Umgang mit Leerstand sind große kulturelle Zwischennutzungen seit den 1990er Jahren, wie etwa beim Kabelwerk. Durch die Idee des Brandings, wird hier eine neue stadtplanerische Zielsetzung deutlich: die Bekannt- oder besser Populärmachen eines Ortes noch bevor die geplante dauerhafte Nutzung angesiedelt wird. Noch deutlicher tritt diese Dimension bei der jüngsten Strategie in den Vordergrund, nämlich den in den 2000er Jahren modern gewordenen Belebungsstrategien für leere Geschäftslokale in den Erdgeschoßzonen. Initiativen wie *Aktive Gumpendorferstraße* oder *Lebendige Geschäftsstraßen* bieten sozio-kulturellen Projekten oder start-up Unternehmen kurzfristig reduzierte Mieten in ausgewählten Straßen, um eine Reaktivierung sterbender Einkaufsstraßen zu bewirken sowie lokale Ökonomien zu stärken. Gerade diese Strategie wird eingebettet in eine – oft auch unkritisch reflektierte – Vorstellung von Aufwertungsimpulsen für ganze Stadtquartiere. Vor allem an die letzten beiden Strategien knüpfen sich Fragen an: Wer entscheidet über den Zugang und die Nutzung? Welche sozialen Gruppen resp. sozio-kulturellen und sozio-ökonomischen Initiativen sollen unterstützt werden? Welche (un)beabsichtigten Folgen hat das für ein Stadtquartier?

Leerstand = ‚Freiraum‘

Welche Räume rücken ins Zentrum des Interesses, wenn die Stadt Wien über die Errichtung einer Zwischennutzungsagentur nachdenkt? Obwohl auch der Leerstand von Wohnungen Schätzungen zufolge von großer Relevanz in Wien wäre, handelt es sich bei der durch die Stadtregerung anvisierten Agentur um eine Stelle für die Vermittlung von sozio-kulturelle Nutzungen in nicht

genutzten Industriebauten und Geschäftsinfrastrukturen, deren Leerstand auf (teilweise) spekulatives ‚Nicht-Handeln‘ bzw. ökonomisches ‚Nicht-Handeln-Können‘ zurückzuführen ist.

Hinter der Aufforderung zur Nutzung dieses Leerstands steht der simple Gedanke, dass es eine Gleichzeitigkeit von leerstehenden Gebäude und Geschäftsflächen und einen ungedeckten Bedarf an Raum bestimmter sozialer Gruppen gibt. Von diesen sozialen Gruppen wird angenommen, dass ihnen Räume am normalen Mietmarkt nicht zugänglich sind und sie daher auf spezielle Arrangements mit reduzierten Mieten angewiesen sind. Es kann sich um soziale Initiativen handeln, um kulturelle und künstlerische Projekte oder um gewerbliche Unternehmen, die (noch) nicht genügend ökonomische Kapazitäten haben. Ein im Wiener Kontext unüblicher Gedanke, den wir hierzu aufwerfen möchten ist, diesen Initiativen oder Projekten ohne konkrete Erwartungshaltung an den Output der Nutzungen Räume zu öffnen. Man kann in diesem Zusammenhang von *Freiräumen* sprechen, die Selbstverwaltung und Experimente möglich machen und auf lange Sicht soziokulturellen Mehrwert und Innovationen generieren können.

Leerstand und Hoffnung

Neben dem positiven Effekt, den die Öffnung von leerstehenden Räumen für die Nutzer_innen selbst haben kann, indem sie ihnen Platz zur Umsetzung ihrer Ideen bieten, können solcherart Projekte auch Einfluss auf ihre Nachbarschaft haben. Wie schon in den oben beschriebenen Belebungsstrategien für Geschäftsstraße angedeutet, hat sich in den letzten Jahren die Hoffnung in vielen europäischen Stadtentwicklungskonzepten eingeschlichen, dass sozio-kulturelle und künstlerische Projekte zur Aufwertung eines Quartiers führen. Diese Erwartung ist u.E. jedoch sehr ambivalent. Von der Ansiedlung dieser Projekte wird erwartet, dass sie Aufmerksamkeit auf eine – bis dato vernachlässigte und sozio-ökonomisch benachteiligte – Nachbarschaft lenken, die Atmosphäre von Innovation und Aufbruch verbreiten und Investition von Kapital in die Infrastruktur der Stadtteile bewirken – capital flows where attentions goes. Hieran können sich einerseits Verdrängungsprozesse koppeln, wenn Mieten steigen und sozio-ökonomisch schwächerer Haushalte den Stadtteil verlassen müssen. Andererseits können Leerstandsnutzungen aber auch Belebungsimpulse für die Nachbarschaft gegen eine Atmosphäre der Stagnation haben und als Begegnungsorte im Quartier dienen. Für das stadtpolitische Handeln ergibt sich ein Balanceakt zwischen dem Zulassen von Freiräumen und Selbstverwaltung und der Sicherung leistbaren Wohnraums sowie dem Ausgleichen sozio-ökonomischer Diskrepanzen.

‚Leerstandswert‘ aktivieren!

Die Anforderungen an eine Zwischennutzungsagentur oder allgemeiner ein Leerstandsmanagement sind divers, da sie aus unterschiedlichen Perspektiven bestehen und ein Umgang mit ambivalenten Herausforderungen bedeuten. Die von uns postulierte Forderung nach „Freiräumen zulassen“ stellt Fragen nach den Grenzen der Planbarkeit.

Ein Leerstandsmanagement erfordert daher vor allem behutsame und kreative Strategien, ein Um- und Querdenken, welche nicht den Diskurs um creative cities resp. creative milieus aufgreift, sondern vielmehr eine Abkehr eingetretener Pfade und Denkweisen hin zu einem neuen Verständnis im Umgang mit leerstehenden Raum und Planungshandeln. Eine integrierte und kooperative Planungsauffassung legt dabei den Fokus auf soziale Gruppen, Stadtteilakteur_innen sowie Klein- und Kleinstunternehmer_innen als potenzielle Leerstandsnutzer_innen, die nicht mit dem Stempel *be creative!* versehen sind resp. werden. Solidarische, tolerante, kreative, innovative und identitätsstiftende Potenziale und Talente von Leerstandsnutzer_innen sollen zwar gefördert, sollten aber nicht als „Aufwertungsmotoren“ instrumentalisiert werden.

Um einen Zugang zu leerstehenden Räumen zu erleichtern braucht es kooperative, koordinierenden, dialogbasierte und vermittelnden Methoden und Instrumente städtischer Steuerung. Die Partizipationspraxis im Rahmen von Planungsprozessen zeigt deutlich, dass ein sowohl breiter als auch zielgruppenspezifischer Beteiligungsprozess auf allen Stufen von Beteiligung unter Einbeziehung eines breiten Akteurssettings eine besondere Bedeutung hat. Gerade im Umgang mit Leerstand müssen stark divergierende Interessenskonflikte ausgehandelt, manchmal aber auch ausgehalten werden. So können ökonomische (Raum)Verwertungsinteressen von Eigentümer_innen den Bedürfnissen der Nutzer_innen ohne starke Finanzdecke sowie dem städtischen Gemeinwohlinteresse gegenüber stehen.

Ein aus unserer Sicht wichtiger Schritt liegt in einer Überwindung des Ressortdenkens, denn erst wenn Kultur, (soziale) Stadtplanung und Wirtschaftsförderung zusammengedacht wird, können die Ressourcen, die Leerstandsnutzungen für ein Stadtquartier haben, adäquat entwickelt und ‚bespielt‘ werden. Die Etablierung einer Zwischennutzungsagentur wird im Regierungsübereinkommen unter der Überschrift „Kunst und Kultur“ besprochen, die Überschneidungen zu sozialen und ökonomischen Themen scheinen bei genauerer Betrachtung jedoch mehr als deutlich.

Um einen inkludierenden Blick auf die Stadtteilentwicklung wahren zu können, müssen im Rahmen einer Zwischennutzungsagentur sowohl gesamtstädtische als auch stadtteilbezogene Strategien transparent erarbeitet, kommuniziert und umgesetzt werden. Dazu gehört die Sicherstellung der Zugangserleichterung zu leeren Räumen, Strategien der Mehrfach- und Zwischennutzungen sowie flexible Vereinbarungen über Nutzungsrechte, das Anbieten von Möglichkeiten der Selbstorganisation bei gleichberechtigter Ressourcenausstattung, das Ermöglichen einer prozessorientierten Netzwerkbildung beteiligter Akteur_innen und das Erleichtern der Kommunikation zwischen den Akteur_innen, so dass Räume des Experimentierens und Ausprobierens entstehen können.

DI Wencke Hertzsch und Mara Verlic MA sind Universitätsassistentinnen am Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung der TU Wien und arbeiten als wissenschaftliche Leiterinnen im Rahmen der Studie „Perspektive Leerstand“ (im Auftrag der IG-Kultur).

Ein Dank geht an Dr. Gesa Witthöft, Sebastian Raho und Justin Kadi für die konstruktive Diskussion entlang des Textes.