

KURZFASSUNG *PERSPEKTIVE LEERSTAND TEIL 2*

Oktober 2012 – Pressematerial

Wissenschaftliche Leitung:

DIⁱⁿ Wencke Hertzsch, Department für Raumplanung, TU Wien

MA Mara Verlic, Department für Raumplanung, TU Wien

Wissenschaftliche Mitarbeit:

MA Alice Hamdi

Willi Hejda

MA Wolfgang Kiselka

Beauftragt durch:

IG Kultur Wien

Gefördert durch:

MA 7 Kulturabteilung, Stadt Wien

I. Einleitung

Leerstand und dessen Nutzung im urbanen Raum sind öffentlich diskutierte – sogar umkämpfte – Themen in der Stadtforschung und -praxis. Aktuelle Diskurse kreisen um Phänomene wie Zwischennutzungen, Creative Industries, Belebung der Innenstädte, Reaktivierung von Erdgeschoßzonen, Aufwertung benachteiligter Stadtquartiere, Gentrifizierung und Verdrängung einkommensschwacher Mieter_innen.

Aus Anlass des Bekenntnisses zur Errichtung einer Zwischennutzungsagentur im rot-grünen Regierungsübereinkommen 2010 für Wien, wird an der TU Wien in Kooperation mit der IG Kultur eine Studie unter dem Titel „Perspektive Leerstand“ durchgeführt. In der Untersuchung wird das Themenfeld „Leerstand“ als eine vielschichtige soziale, kulturelle und ökonomische Problematik verstanden, die nur durch eine integrative und interdisziplinäre Sichtweise auf städtische Transformations- und Entwicklungsprozesse verstanden werden kann. Das Forschungsprojekt „Perspektive Leerstand“ arbeitet das Wissen, die Hintergründe und spezifischen Problemstellungen von Leerstand für stadträumliche Zusammenhänge systematisch auf und sucht nach Strategien, die die mit Leerstand verbundenen Potenziale und Chancen einer Stadt für vielfältige Funktionen nutzbar und zugänglich machen.

Der zweite Teil der Studie wird durch diesen Bericht abgeschlossen. Die wissenschaftliche Leitung dieses zweiten Teils der Studie liegt beim Fachbereich Soziologie (ISRA) der TU Wien vertreten durch DIⁱⁿ Wencke

Hertzsch und MA Mara Verlic. Die Studie erfolgt im Auftrag der IG Kultur gefördert durch die MA7 Kulturabteilung der Stadt Wien. Ziel dieses Teils ist die Aufarbeitung und Analyse der Bedeutung von Leerstand und dessen Nutzung für unterschiedliche Akteur_innengruppen vor dem Hintergrund räumlicher, rechtlicher und akteur_innenbezogener Rahmenbedingungen. Internationale Beispiele für den Umgang mit Leerstand in anderen Städten bilden den Hintergrund für die Analyse der Wiener Situation und die Ableitung von Empfehlungen für Diskurs und Planung in Wien.

II. Fragestellungen der Studie

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

III. Methodisches Vorgehen

Akteur_innenbezogene Sichtweise

Um die Bedeutungsebene erfassen zu können, fokussiert diese Studie vor allem auf eine akteur_innenbezogene Sichtweise. Leerstand und dessen Nutzung ist eine Thema, an das in der Stadt Wien von diversen Personen und Gruppen unterschiedliche Erwartungshaltungen geknüpft sind und unterschiedliche Interessen verfolgt werden. Daher wurde methodisch auf die Durchführung und Analyse von **Expert_inneninterviews** für die Erstellung eines umfassenden Profils für Wien zurückgegriffen. Interviews wurden mit Expert_innen aus den folgenden Bereichen geführt: Stadtplanung / Gebietsbetreuungen; Wirtschaft / Klein- und Mittelbetriebe, Kunst und Kulturarbeit, Soziales.

Internationaler Vergleich

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

Mehrdimensionale Betrachtung von Leerstand

Leerstand als konkretes Phänomen im Stadtraum ist ein Thema, das an viele urbane Prozesse und Konfliktfelder anknüpft. Diese hier vorliegende Studie begegnet der Vielschichtigkeit des Themas durch eine analytische Unterscheidung von mehreren Ebenen des Phänomens Leerstand.

Analytisch wurden daher folgende Dimensionen in der Analyse unterschieden:

i. **Räumliche Dimension**

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

ii. **Akteur_innenbezogene Dimension**

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

iii. **Diskurs Dimension (historische Perspektive)**

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

iv. **Rechtliche Dimension**

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

IV. Empfehlungen: wichtige Punkte für Wien

Vor dem Hintergrund einer in dieser Studie vorgenommenen sowohl mehrdimensionalen als auch akteur_innenbezogenen Betrachtung von Leerstand in Wien werden in diesem Kapitel die wichtigsten Erkenntnisse zusammengeführt und als Empfehlung für den zukünftigen Umgang mit Leerstand in Wien formuliert. Diese Empfehlungen sind ebenso als Reflexion auf die ebenfalls in dieser Studie vorgenommene überblicksartige Darstellung von internationalen Beispielen zu verstehen.

Dabei gehen wir zum einen auf einen Vorschlag für eine Veränderung von Begrifflichkeiten ein und formulieren darüber hinaus kurz- und langfristige Empfehlungen. Diese Empfehlungen sind als Anregungen zu verstehen und müssen im weiteren analytischen Verlauf sowie im Rahmen eines weiteren kontinuierlichen Diskussionsprozesses relevanter städtischer Akteur_innen vertieft und verhandelt werden.

Leerstandsnutzung statt Zwischennutzung!

Vor dem Hintergrund einer häufigen Instrumentalisierung von Zwischennutzungen, temporären Nutzen etc. im Rahmen von stadträumlichen Aufwertungsprozessen seitens städtisch-politischer Akteur_innen sowie

Investor_innen erscheint es uns sinnvoller aus der Perspektive der Nutzer_innen von *Leerstandsnutzungen* zu sprechen als von Zwischennutzungen, denn dies inkludiert unterschiedliche Nutzungsarten in unbegrenzten Zeithorizonten zu sich unterscheidenden Kriterien. So zeichnen sich Leerstandnutzungen in unserem Verständnis durch unter anderem folgende Charakteristika aus:

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

Der Begriff Leerstandsnutzungen nimmt also bewusst Abstand von dem temporären Aspekt der in dem Wort Zwischennutzung anklingt. Obwohl wenige bestimmte Nutzungen auch nur temporären Raumbedarf aufweisen, stellen zeitlich stark begrenzte Räume für die meisten Nutzungen eine Notlösung dar und eigentlich ist ein langfristiger Bedarf vorhanden.

Überdies impliziert der Zwischennutzungsbegriff auch seitens städtischer Interessen oder Interessen von Immobilienverwerter_innen, dass eigentliche andere Nutzungen – im Sinne profitablerer Nutzungen – anvisiert werden, was gleichzeitig eine Unterscheidung in ‚gute‘ (rentabel) und ‚schlechte‘ (unrentabel) Nutzungen beinhaltet. So ist in dem Begriff der Gedanke der Inwertsetzung von Immobilien bereits angelegt und lässt Gefahren der Instrumentalisierung von Kunst- und Kulturarbeitenden innerhalb eines größeren Prozesses der Kommodifizierung des Wohnungsmarktes anklingen

Bedarfsorientierung!

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

Die Mieten sind zu hoch!

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

Fokus soll nicht nur auf Creative Industries liegen!

Der Fokus bei der Nutzung von Leerstand soll nicht nur auf Creative Industries liegen – die sich seit Richard Floridas „Creative Class“ als Aufwertungsmotoren im stadtplanerischen Denken etabliert haben.

Debatte soll nicht nur um Erdgeschoßzonen kreisen!

Im derzeitigen Fokus der Aufmerksamkeit und Debatte in Wien liegen vor allem die Erdgeschosszonen, weil diese auch zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen (bzw. im semi-öffentlichen Raum liegen) bzw. entscheidend sind, wenn es um das augenscheinliche ‚Leben‘ und ‚Sterben‘ von ganzen Stadtquartieren geht. Auch wenn keine verlässlichen Zahlen vorliegen, sind wir in Wien aber ebenso mit einem Leerstand im Wohnungsbereich sowie im industriellen/ gewerblichen Bereich konfrontiert, sodass die Fokussierung auf die Erdgeschosszonen zu kurz greift. Darüber hinaus müssen von Seiten des Bedarfs auch nicht alle Räume immer in der Erdgeschosszone liegen, da nicht für jede Nutzung ein Ladenlokal notwendig oder erwünscht ist.

Leerstandsdaten offenlegen!

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

Ressortübergreifendes Leerstandsmanagement!

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

Leerstandsmanagement mit gesamtstädtischer Perspektive!

Aus dem Fokus der Bedarfsperspektive nach Räumen folgt, dass ein Leerstandsmanagement eine übergeordnete gesamtstädtische Perspektive haben muss und nicht allein aus der Stadtteilperspektive und der räumlichen Leerstandssituation vor Ort – und da vor allem im Sinne der Aufwertung und Belebung – heraus argumentiert werden sollte. Die erste Frage soll lauten: Wo liegt der Bedarf? Die zweite: Welche Räume stehen zur Verfügung?

Gefahren von Belebung mitdenken!

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

Vermittlung zwischen Nutzer_innen und Eigentümer_innen anbieten!

Vor allem die heterogene Gruppe der Einzeleigentümer_innen stellen eine komplexe Ausgangslage für Leerstandsnutzungen dar, da ihre Motivlage hinter dem Leerstand vielfältig sein kann. Eine kompetente Stelle könnte eine Hilfestellung bei der Kommunikation zwischen Eigentümer_innen und Nutzer_innen sein. Wichtig erscheint bei einer derartigen Stelle vor allem, dass diese alle Personen und Gruppen gleichwertig als potentielle Nutzer_innen und Interessierte vertritt.

Nachdenken über steuerrechtliche Mittel zur Vermeidung von spekulativem Leerstand!

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

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