



Leerstand am Rennweg: Die Immobiliengesellschaft ARE stellt das ehemalige Verwaltungsgebäude für zwei Jahre der Hilfsorganisation Vinzi-Port kostenlos zur Verfügung. [ARE/Hetzmannseder]

Nachdenkpause vor der Sanierung

Zwischennutzung. Leerstände könnten einer zeitlich begrenzten Verwertung zugeführt werden. Von solchen Konzepten profitieren letztlich alle Beteiligten.

VON CHRISTIAN LENOBLE

In der Spittelbreitengasse 34 in Wien Meidling geht es derzeit kreativ zu. Auf 380 Quadratmetern treffen sich Goldschmiede, Biokünstler, Architekturstudenten, Strickdesigner oder Kunsthandwerker und arbeiten, zum Teil in Form von Workshops, an ihren Projekten. Das Besondere daran: Die Räumlichkeiten für die jungen

ling“ befinden sich in einem leer stehenden Bürogebäude, das von einem Immobilienentwickler erworben und bis zur finalen Konzeptentwicklung zur Zwischennutzung zur Verfügung gestellt wurde.

Vorteile für alle Seiten

Wie aus der von der IG Kultur Wien initiierten und der TU Wien durchgeführten Studie „Perspektive Leerstand“ hervorgeht, profitieren von solchen zeitlich begrenzten Nutzungsmodellen ansonsten leer stehender Gebäude alle Seiten. „Für Gebäudeeigentümer, Projektentwickler oder Investoren ist es zunächst eine Möglichkeit, den Erhalt und die Wartung einer Immobilie leichter und günstiger zu gestalten als mit einer herkömmlichen Vermietung“, schreiben die Autoren. Daneben sei das Konzept aber auch „im Hinblick auf die Problematik der Verwahrlosung bei Leerstand und des drohenden Wertverlusts von Interesse“. Die Zwischennutzer selbst erhielten wiederum zu günstigen Konditionen Raum zur Umsetzung ihrer Ideen und könnten dort innovative Kultur-, Arbeits- und Gesellschaftsformen erproben. Und schließlich würde auch die Stadtverwaltung von einer Reaktivierung brachliegender Flächen profitieren, was nicht zuletzt die lokale Wirtschaft ankurbeln und zur Belebung ganzer Stadtviertel führen könne.

Welch innovativen Konzepte der Zwischennutzung es bereits gibt, zeigt sich auf

KONZEPT MIT POTENZIAL

Allein in Wien stehen derzeit geschätzte 500 Geschäftslöcher leer, hinzu kommt eine Leerstandsrate von 6,7 Prozent bei Büroflächen. Um diesen Raum für Zwischennutzungen zugänglich zu machen, fordern Experten von der Stadt, ihre eigenen leer stehenden Raumressourcen offenzulegen und Eigentümer generell zur Anzeige von Leerständen zu verpflichten. Geplant ist eine eigene Agentur, die zwischen Immobilienbesitzern und Interessenten vermitteln soll. Als Vorbild hierfür fungieren deutsche Städte. Interessenten für Zwischennutzungen finden sich vornehmlich in der Kunstszene und bei Non-Profit-Organisationen. **Einen Weg zu mehr Transparenz** beschreibt die IG Kultur Wien mit ihrem Projekt „Leerstandsmelder Wien“. Leerstände werden dabei auf einer Stadtkarte übersichtlich aufgelistet. www.leerstandsmelder.net

internationaler Bühne. In New York gewann die dänische Architektengruppe Pink Cloud im März den ersten Preis in der Kategorie „Radical Innovations in Hospitality“ mit einem in Manhattan zur Schau gestellten System, bei dem aus verschiedenen Einrichtungsmodulen in kürzester Zeit leer stehende Büroräume in Designschlafzimmer verwandelt werden können. Dass auch hierzulande zumindest genügend Raumpotenzial

handen ist, zeigt ein Blick auf aktuelle Zahlen. So stehen allein in Wien rund 70.000 Wohnungen und geschätzte 500 Geschäftslöcher leer. Auch Bürogebäude bieten sich an, wenn man bedenkt, dass in der Bundeshauptstadt die Leerstandsrate laut jüngstem CBRE-Bericht aktuell bei 6,7 Prozent liegt, und das bei einem Büroflächenbestand von knapp elf Millionen Quadratmeter.

Die Idee, diese leer stehenden Flächen zwischenzeitlich zur Verfügung zu stellen, ist nicht neu. Neu ist hingegen der Ansatz, die Vermittlung zwischen Immobilienbesitzern, Unternehmen, Existenzgründern und insbesondere kreativen Dienstleistern professionell zu managen. In Österreich hat sich in den letzten Jahren etwa die IG Kultur Wien intensiv mit dem Thema auseinandergesetzt. „Bei den hohen Lebenshaltungskosten in der Metropole Wien kann sich kaum ein freies autonomes Projekt eine marktübliche Miete leisten“, erklärt Geschäftsführerin Irmgard Almer. Zwischennutzungen bildeten daher eine der wenigen Möglichkeiten, entsprechend leistbare Arbeits- und Verwaltungsräume für Kulturschaffende zu kreieren.

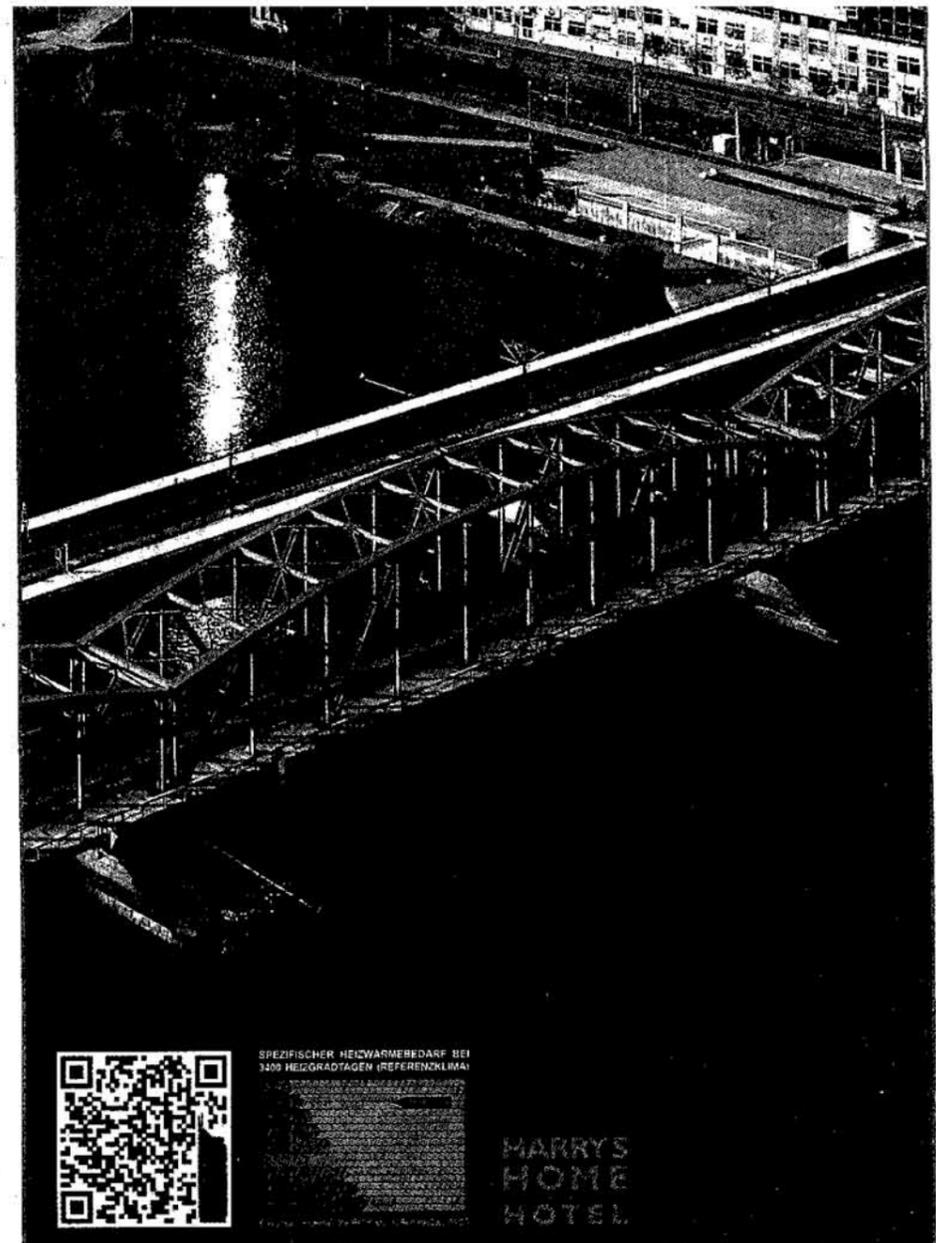
Büroräume werden Notschlafplätze

Mittlerweile ist auch die Stadt Wien auf das Problem aufmerksam geworden, geplant ist eine eigene Agentur für Zwischennutzung. Einen konkreten Zeitplan, der über die Bildung einer Arbeitsgruppe hinausgeht, gibt es allerdings noch nicht. Dass sich nicht nur künstlerisch kreative Projekte für Zwischennutzungen eignen und es auch nicht zwingend einer vermittelnden Agentur bedarf, zeigt sich derzeit an der Adresse Rennweg 89a im dritten Wiener Gemeindebezirk.

Hier wurde kürzlich das im Eigentum der ARE Austrian Real Estate befindliche, derzeit leer stehende Haus für die nächsten zwei Jahre der ehrenamtlichen Organisation Vinzi-Port zur Verfügung gestellt. Von den Nutzern bezahlt werden müssen nur die Betriebskosten. Eingerichtet werden in den ehemaligen Verwaltungsbüros eines Amtsgebäudes auf rund 500 Quadratmetern ein Aufenthaltsbereich, eine Küche, ein Badezimmer und 55 Notschlafplätze für EU-Bürger. „Wir folgen damit dem sozialen Auftrag unseres Unternehmens. Es liegt doch nahe, ein ungenutztes Gebäude bis zur Entwicklung eines Konzepts für die Nachnutzung sinnvoll zu verwenden“, erklärt dazu ARE-Sprecher Ernst Eichinger.



Ihr neues Büro mit Weitblick.



SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3200 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)

HARRY'S HOME HOTEL

www.millenniumtower.at

millenniumtower
Wiens erste Adresse an der Waterfront.