

Was in der Leere alles steckt...



Aufgrund von Abwanderung in die Städte stehen in ländlichen Gebieten immer mehr Häuser und landwirtschaftliche Betriebe samt zugehöriger Bauten leer. Als Folge dieser Abwanderung müssen auch immer mehr Schulen, Krankenhäuser und Veranstaltungszentren geschlossen werden. Viel von dieser alten Bausubstanz ist in der Zwischenzeit schon unbrauchbar geworden und muss aus diesem Grund an die Erfordernisse einer modernen Gesellschaft adaptiert werden. Andere ländliche Leerstände ließen sich mit einfachen und modularen Konzepten schnell und unkompliziert bespielen und somit einer neuen Nutzung zuführen, aber oftmals wissen Eigentümer_innen nicht, wie das zu tun wäre. Während all dieser Zeit steht ein Gebäude oft über mehrere Jahre leer. Hier kommen wir, als Agentur für Leerstandsmanagement ins Spiel. Diese räumlichen Potentiale wird es im ländlichen Raum in ganz Österreich noch lange geben und sprechen für eine langfristige Planbarkeit und eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit von unser Agentur NEST.

Wir arbeiten bei der Umgestaltung der Leerstände stets mit lokalen Handwerksbetrieben und Initiativen zusammen, um nachhaltige Projekte zu schaffen, die für viele Menschen einen Mehrwert schaffen und so auch eine breite Akzeptanz und Identifikation in ihrem Umfeld bewirken. Denn nur durch sensiblen Umgang mit lokalen Gegebenheiten und Einbeziehung von bereits vorhandenen Potentialen kann heute eine verantwortungsbewusste und sinnvolle Projektentwicklung geschehen.

Dienstleistungsangebot

Unser Angebot ruht auf drei Säulen und umfasst die Einrichtung und Verwaltung einer Leerstandsdatenbank, mit Hilfe einer geeigneten Onlineplattform, die sowohl Funktionen für Eigentümer_innen und Nutzer_innen umfasst. Akquirierte Leerstände bzw. Brachflächen werden in der Folge gegen die Übernahme der Leerstellungsbetriebskosten von uns mittels modularer Nutzungskonzepte an Interessent_innen vermittelt, bespielt und betreut. Aus den gewonnenen Daten können nun wiederum für Eigentümer_innen interessante Planungen, wie Machbarkeitsstudien, Standortanalysen, Bestandsaufnahmen und andere Planungsleistungen angeboten und durchgeführt werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Diesbezüglich orientieren wir uns an folgenden Vertragsformen:

Pachtvertrag

Eine Vereinbarung, dass die Bestandsnehmer_innen, das Objekt/Haus unentgeltlich und gegen jederzeitigen Widerruf nutzen können. Oft werden die laufenden Leerstellungskosten bzw. Betriebskosten (teilweise) durch den/die Nutzer_in übernommen.

Instandhaltungsvertrag

Ein Objekt/Lokal wird gegen meist monatliches Entgelt zur Nutzung überlassen. Sie wird primär für Flächennutzung bei geschäftlichen Tätigkeiten angewendet. Wohnt man darin, sind alle MRG-Vorschriften nicht anwendbar.

Instandhaltungsvertrag

Eine Variante des Paktariatsvertrags: Dieser regelt die (unentgeltliche) Nutzung eines Objekts/Haus. Als Gegenleistung verpflichtet sich der/die Nutzer_in für die Instandhaltung und den Erhalt der Immobilie zu sorgen.

Leihvertrag

Diese meist unentgeltliche Möglichkeit versucht, die jeweiligen Interessen von Leihgeber_innen und Leihnehmer_innen möglichst ausgewogen zu vertreten. Der Vertrag ist generell brachenneutral gestaltet und hat mehrere Klauseln.

Modulare Nutzungskonzepte

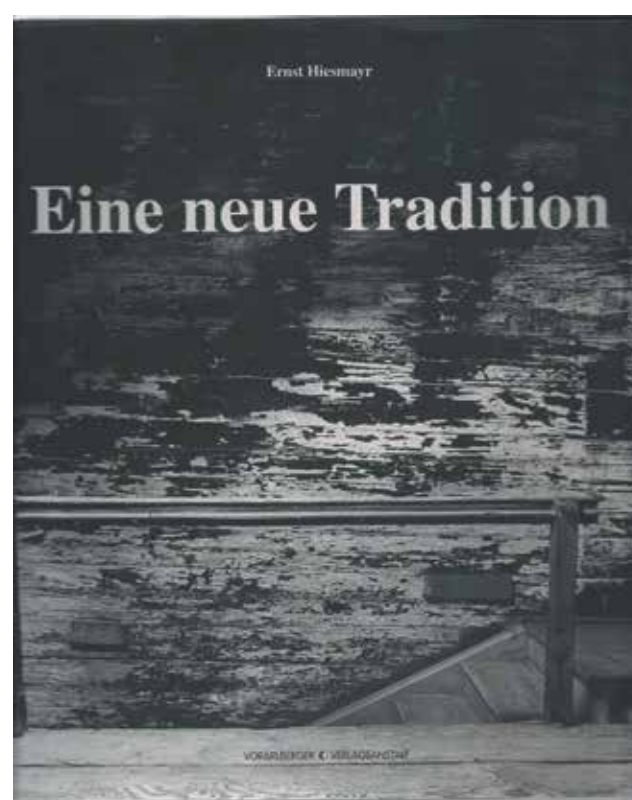
Wir sind uns der Individualität jeder einzelnen Räumlichkeit bewusst und möchten mit unserem Leistungsangebot auch darauf eingehen. Das von uns angestrebte modulare Nutzungskonzept sieht daher einen Pool an Nutzungspaketen vor, welche an individuelle Raumforderungen angepasst werden können. Je nach Zustand, Anforderung und Lage der Räumlichkeiten, Eigentümer_innenwünschen und Zeitfenster der Bespielungsmöglichkeit können verschiedene Konzeptpakete angewandt werden. Die Zwischennutzungsprojekte werden dann von uns gecoacht und dokumentiert.

Vorteile einer Zwischennutzung

Durch das Ansprechen verschiedener Zielgruppen bietet sich die Möglichkeit, ein Ort und Eigentümer_in angepasstes Nutzungskonzept zu entwickeln und zu implementieren. Dadurch können selbst schwierige Objekte vermittelt und bespielt werden und erleichtert eine Regenerierung und Belebung von alter Bausubstanz. Eigentümer_innen werden die Leerstandskosten ersetzt, zudem verfällt die Immobilie nicht weiter, sondern wird beaufsichtigt und gepflegt. Dies bedeutet nicht nur eine Sicherheit vor Vandalismus, sondern Wasserschäden und Schäden an der Bausubstanz können so rechtzeitig erkannt und behoben werden. Dadurch wird auch die Immobilie aufgewertet und ins öffentliche Bewusstsein gerückt.

Lukas Böckle,

NEST Agentur für Leerstandsmanagement - GmbH



Wohnen wird mehr und mehr zum unerschwinglichen Luxus auch darum, weil Qualität sich scheinbar nicht vom Preis lösen kann nach dem Motto: „Je teuer je besser.“ Das Objekt von Angelo Roventa zeigt, dass es mit guten und unkonventionellen Ideen möglich ist, den scheinbaren Teufelskreis zu durchbrechen. Ein Beitrag auch, wie es gelingen kann, ungenutzte Bausubstanz zu neuem Leben zu bringen, dauerhaft oder auch nur vorübergehend. Mit wenig Aufwand und Ressourcen ein Maximum an Nutzen mit einer überzeugenden Ästhetik.

Univ. Prof. DI Hermann Kaufmann



www.bda.at

Das vorgestellte Projekt ist ein wegweisender Beitrag zur Umnutzung und Revitalisierung leerstehender Wirtschaftsgebäude im Bregenzerwald. Das moderne Wohnen ist zudem ohne Eingriffe in die Substanz und das historische Erscheinungsbild dieser Gebäude möglich, sodass es sogar für denkmalgeschützte Objekte jederzeit umsetzbar wäre.

Barbara Keiler, Bundesdenkmalamt Vorarlberg

elastic_LIVING by Angelo Roventa

Einsatzmöglichkeiten von elastic_LIVING®: für Singles und Paare im sozialen und privaten Wohnbau - Startwohnungen, Personalwohnungen, betreutes Wohnen, etc.

Leistbares Wohnen: die Mietkosten bzw. der Kaufpreis der Wohnnutzfläche werden von 95,5m² auf 35m² reduziert (Wohnen 23m² + Office 23m² + Schlafen 25,3m² + Kochen 24,3m² = 95,5m²).

Energieeffizienz: Heizung/Kühlung, Lüftung, Belichtung, Reinigung ist für einen einzigen Raum vorzusehen. Zitat von DI Helmut Krapmeier (Vlbz, Energieinstitut): elastic_LIVING® + Energieeffizienz = Energieeffektivität²

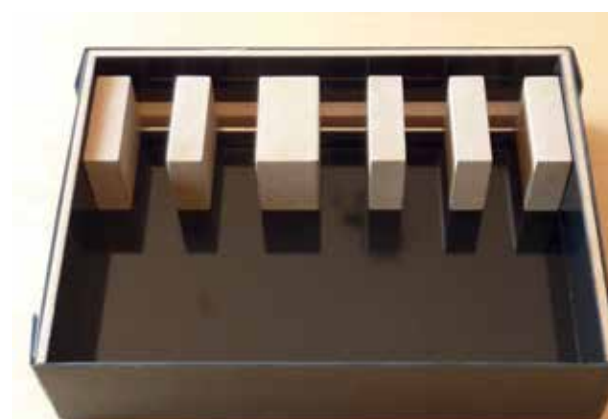
Raumplanung: auf der Fläche von ca 100m² können 3 Wohnungen mit zu je 35m² realisiert werden, was eine Reduktion der verbauten Fläche um 66 % bedeutet. Auch der umbaute Raum wird entsprechend reduziert, das das Einfügen in bestehende Objekte aus maßstäblichen und konstruktiven Gesichtspunkten erleichtert. Bei gleicher Baunutzungszahl wird die Anzahl der Wohnungen verdreifacht. Im präsentierten Objekt in Andelsbuch nimmt der geschaffene Wohnraum lediglich 9 % des Gesamtvolumens des Stadelgebäudes ein. Die damit wiedergenutzten, bestehenden Bauvoluminas tragen zu einer gesunden Einwohnerdichte bei, die den Lebensraum in sozialer und wirtschaftlicher Hinsicht bereichert.

Barrierefreiheit: elastic_LIVING® ist schwellenlos und anpassbar, daher für alle Altersgruppen geeignet. Beim Projekt WALD-WOHN-WERKRAUM bieten die Module ein alternatives Modell für Betreubares Wohnen, ein Thema, das im Bregenzerwald zunehmend an Bedeutung gewinnt.

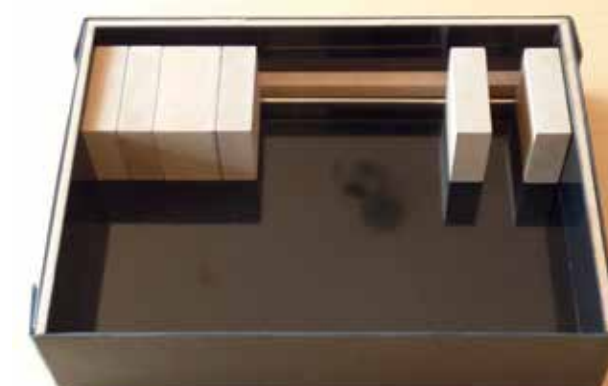
Homeoffice: für ausgelagerte Arbeitskräfte, Einzelunternehmer und Freiberufler - die Wohnung kann bei Bedarf in einen vollwertigen Werkstatt-Büro- und Besprechungsraum umgewandelt werden.



Staatspreis für experimentelle Tendenzen in der Architektur für elastic_LIVING



all in use



by day



by night



live-work



sleep



welfare

Vom Stall zur Loft

»Der nicht mehr gebrauchte Stall« lautete der Titel einer Ausstellung und Veranstaltungsreihe, die im Januar 2011 im Vorarlberger Architektur Institut eröffnet wurde. Sie stellte die Frage nach der Zukunft bäuerlicher Wohn- und Arbeitskultur im Alpenraum.

Auch im Bregenzerwald stehen viele Bauernhäuser und Agrarbauten leer, sie werden umgenutzt, abgerissen oder verfallen.

Vier Jahre sind seitdem vergangen, wir konnten in Vorarlberg nur vereinzelt private Initiativen ausmachen, die versuchten gegen den zunehmenden Verfall der Bauernhäuser und Wirtschaftsgebäude anzugehen.

2015 könnte eine Weichenstellung bedeuten: im Rahmen der Ausstellung »Handwerk+Form« präsentiert der Architekt Angelo Roventa ein Modell, das Bewegung in die Diskussion um die sinnvolle Nutzung leerstehender Gebäude bringt. Auf der Basis seines 1:1-Modells können sofort weitere Lösungen entwickelt und in kurzer Zeitraum auch realisiert werden. So entsteht Wohnraum im Leerstand, geeignet für fast jeden beliebigen Ort.

Falls diese »Loftausstattung« nicht in jedem Fall die geeignete Dauerlösung für einen leerstehenden Wirtschaftsteil bietet, so doch eine Interimslösung, bei der das Gebäude in seiner Substanz nicht angegriffen wird und dennoch neuer Wohnraum gewonnen wird. Fazit: Wenig Aufwand, viel Freiheit für zukünftige Nutzungen und bei Bedarf leicht rückbaubar!

Dr.-Ing. Jörg H. Knapp
Raumexperte



Die Wunder-Wohnmaschine im Tenn

Der leidenschaftliche Architekt und Künstler Angelo Roventa wurde 2014 für seine „elastische Wohnung“ mit dem **outstanding artist award** geehrt. Und nun hat er dreist mit seiner Wunder-Wohnmaschine einen leerstehenden Bregenzerwälder Stadel penetriert - für die Handwerk+Form 2015. So antwortet er auf die Thematik Leerstand im Bregenzerwald, wertvolle Altbauten und leistbares Wohnen. Die nunmehr in dickem Stroh verpackten 50m² „Wohnelastizität“ versprühen smarten Charme.

Wer immer diese strohbox temporär oder für lange Zeit bewohnt, darf sich über enorm viel zusätzlichen Nutzungsraum im gesamten Tenn erfreuen und das auf 2 Ebenen und ganz abgesehen von den zusätzlichen natürlichen Außenräumen. Die Wohnmaschine im Tenn ist klein und groß, günstig und großzügig, frisch und brav, jedenfalls aber nachhaltig, originell und mit knackigem Kultpotential. Bravo Angelo Roventa!

Dr. Matthias Ammann, vorarlberger holzbau_kunst

