

Zwischennutzungsprofi Thomas de Martin in der Markerei, die schon zum zweiten Mal aufpopt.

ZWISCHEN *zeitlich*

WENN EIGENTÜMER UND NUTZER WOLLEN, KÖNNEN IN LEERSTEHENDEN RÄUMEN TEMPORÄR KREATIVE IDEEN VERWIRKLICHT WERDEN. AUCH IM ERSTEN.

Text Maria Schoiswohl • Fotos Nathan Murrell

Raum in wachsenden Städten ist heiß begehrt. Für das nächste Immobilienprojekt, für die eigene Geschäftsidee, für die notwendige Stadtentwicklung. Das ist im ersten Bezirk nicht anders als etwa im siebzehnten. Nur ist es da vielleicht nicht so offensichtlich wie dort. Gebäude wie das ehemalige Handelsgericht in der Riemergasse oder das einstige Rechenzentrum der Stadt unweit des Rathauses sind jahrelang leerstehende Monolithen, die ihrer Bestimmung harren. Geschäftslokale, von Traditionsbetrieben aufgrund steigender Mieten aufgegeben und noch nicht von Neumieter (meist internationalen Ketten für einen Prestige-Standort) übernommen, lugen zahnlückengleich ins Straßenbild.

Die Alte Post an der Dominikanerbastei ist da anders. Von den Eigentümern Wertinvest und Soravia zur Zwischennutzung geöffnet, zeigen dort Absolventen der Angewandten ihre Abschlussarbeiten, feiern Filmschaffende und -interessierte während der Viennale Feste, treffen jeden Freitag und Samstag auf der Markerei Foodies und Designaffine auf regionale Produzenten und Kreative. Bis diesen Sommer die Baumaschinen auffahren, um das Objekt bis 2020 in einen Hotel-Apartmentkomplex zu verwandeln. „Wir haben die Leerstandsöffnung nie als wirtschaftliche Einnahmequelle gesehen“, sagt Wertinvest-Geschäftsführerin Daniela Enzi. „Wir wollen das Haus öffnen und den Platz im Grätzl stärker verankern.“ Natürlich spielt das Image dabei eine Rolle: Die Auswahl der Projektpartner erfolgt von Enzi mit Bedacht, gepaart mit einer guten Portion Vertrauen und klaren Rahmenbedingungen.

„Imagepolitik“ nennt das Ula Schneider vom Büro für Leerstandsaktivierung Kreative Räume Wien. „Wenn das Objekt ein

Hotel ist, verschwindet es wieder aus der Öffentlichkeit.“ Seit einem Jahr agiert die Serviceagentur, will Bewusstsein schaffen, im aktuellen Fokus stehen die Bezirke Hernals und Floridsdorf. Die Anfragen für freie Räume seien überwältigend, das Angebot kaum erfasst und bekannt, sagt Schneider. Wien hat nun einmal keine Leerstandsmeldepflicht und Eigentümern steht es frei, ihren Raum zu vermieten. Oder eben nicht.

ZWISCHENNUTZUNGSPROFI. Thomas de Martin ist Initiator der Markerei und Zwischennutzungsentwickler. Sogar sein Büro betreibt er als Think Tank in einer sonst leerstehenden Immobilie. Die Kooperation der Markerei mit der Alten Post sieht er als Erfolg auf ganzer Linie: für die Stadt, für die Immobilie, für die Produzenten und Partner des Projekts: „Wir haben das Grätzl belebt, die umliegenden Geschäfte und Gastronomen profitieren vom Besucherstrom und die Anrainer haben einen neuen Nahversorger bekommen.“ Rund 4500 Personen sind an den Wochen-

Wir beleben das Grätzl. Die umliegenden Geschäfte und Gastronomen profitieren, die Anrainer haben einen neuen Nahversorger.



Aus der Alten Post in der Dominkanerbastei wurde ein Veranstaltungsort, bevor hier Wohnungen entstehen.



enden vor Ort, bei Sonderveranstaltungen auch mehr. Bis Mitte Juni laufen noch Veranstaltungen in der Alten Post. Dann geht dort der Umbau los. Und für ihn heißt es ausziehen. Die Suche nach einer neuen Fläche läuft bereits. „Idealerweise ist es etwas Dauerhaftes im ersten Bezirk“, sagt de Martin.

„Der erste Bezirk ist ein untypischer Zwischennutzungsbezirk“, sagt Sonja Schön von den Kreativen Räumen. Unverhältnismäßige Renditevorstellungen der Eigentümer stünden der finanziellen Realität der Raumsuchenden – für Kunstateliers, Start-ups, Pop-ups, Sozialprojekte, Fitnesscenter oder Yoga-studios – diametral gegenüber. Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich (2016) weist eine durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter, abhängig von Größe und

Lage des Objekts, von rund 13 Euro bis über 230 Euro aus. Andererseits hätten potenzielle Mieter teilweise utopisch niedrige Preisvorstellungen, verrät Angie Schmieß von der Zwischennutzungsagentur Nest. Seit zwei Jahren vermittelt Nest Flächen zur temporären Nutzung und entwickelt eigene Standortprojekte. „Wenn Erdgeschoßzonen leer stehen, reflektiert das auf die Umgebung. Eine Zwischennutzung macht Sinn. Auch wenn es keinen Gewinn gibt, so gibt es langfristig auch keinen Imageverlust.“

SICHTBARKEIT IM GRÄTZEL. Die Künstlerin Tale Rodgarkia-Dara sieht das kritisch: „Ich frage mich, für wen eine temporäre Nutzung sinnvoll ist?“ Für die Stadt, für die Immobilienentwickler, für die Kreativen? „Sichtbarkeit entsteht nicht in einem halben Jahr, dafür braucht es mindestens ein Jahr.“ Mit ihrem Radio-Kunstkollektiv Radia und jungen Geflüchteten bespielt sie jedoch selbst einen kleinen Raum des Immobilienentwicklers Conwert in der Liebenberggasse. Seit 2012 öffnet Conwert freie Immobilien – etwa für ein Theaterstück in der Wollzeile oder für Pop-up-Ausstellungen an der Hülben. „Ich stehe nicht sonderlich auf temporäre Orte. Meist wird soziale Aktivität durch kommerzielle Attraktivität verdrängt. Die Frage ist jedoch: Wen verdrängen wir hier?“ fragt Rodgarkia-Dara. Ihr Kollektiv plant Ausstellungen, Workshops, Konzerte und sozialen Raum zwischen Edelpuff und vietnamesischem Restaurant unter dem Projekttitel: "Feldversuch inoffizielle Aussaat zur Gentrifizierung des 1. Bezirks". Sechs Monate bleibt das Wiener Radia-Kollektiv vor Ort. Eine Option auf Verlängerung besteht. ■

„Im Ersten stehen unverhältnismäßige Renditevorstellungen der Eigentümer der finanziellen Realität Raumsuchenden gegenüber.“