

Neues Leben für leere Räume - und sei es bloß vorübergehend

Initiativen. Projekte gegen Leerstand gibt es schon. Nun will die Stadt Wien ab 2016 ein eigenes Service anbieten.

VON MARKUS MITTERMÜLLER

Begonnen hat alles mit leeren Bierkisten in einer 160 Quadratmeter großen Wohnung. Mit zehn darübergelegten Matratzen war das Pop-up-Hotel "fertig". Für eine Übernachtung konnte jeder zahlen, so viel er wollte. „Später sind dann Ateliers, eine Fahrradwerkstatt und auch ein Vereinslokal im Haus entstanden“, erinnert sich der Architekt und damalige Bewohner, Lukas Böckle. Das Besondere daran? Böckle hat dereinst das Haus in der Schönbrunner Straße 111, das später als Projekt Trust 111 bekannt wurde, während einer Zeit belebt, in der es niemand haben wollte.

„Wir waren der Lückenfüller während der Planungsphase“, erklärt Böckle. Die Idee, leer stehende Häuser zu beleben, ist seit diesem Projekt in seinem Kopf geblieben. Daraus entwickelt hat sich **Nest**, die erste Agentur für Leerstandsmanagement. „Leerstände sind kostenintensiv und schaden der Attraktivität eines Viertels“, ist der Agenturgründer überzeugt. Das Konzept klingt simpel: Die Agentur vermittelt als Plattform zwischen den Eigentümern leer stehender Gebäude und interessierten Nutzern. Und der Plan geht offensichtlich auf. Im ersten Jahr Testlauf in Wien haben sich bereits 800 Interessierte gemeldet.

Pop-up-Studios

„Aus Sicht des Vermieters ist Leerstand einfach nur dumm.“ Bauträger Hans Jörg Ulreich war einer der Ersten, der mit Böckle zusammengearbeitet hat. „Leer stehende Wohnungen werden über den Verein Purple Sheep karitativ zwischen genutzt. Bei den Gewerbeflächen fehlte mir bisher jedoch die Idee.“ Ein Architekt hatte sie und wandelte ein leer stehendes Versicherungsgebäude in der Tautenhayngasse 22 im 15. Bezirk in mittlerweile sehr begehrte Pop-up-Studios um. „Auf den drei Stockwerken haben 45 Menschen verschiedener Profession, von Spieldesignern über Fotografen bis zum Bühnenbildner und Maler einen tem-

porären Arbeitsplatz gefunden“, so Ulreich.

Die Vorteile aus der Zwischennutzung verteilen sich gleichmäßig: Während der Vermieter die laufenden Betriebskosten nicht mehr selbst übernehmen muss, erhalten die Mieter Arbeitsplätze, die in permanenten Coworking Spaces um ein Vielfaches teurer wären. Ein Schreibtisch kostet hier pro Monat beispielsweise 60 Euro. Wie groß der Leerstand in Wien tatsächlich ist, darüber herrscht großes Rätselraten. Laut Wohnbauresort stehen 30.000 Wohnungen leer. Da diese Zahl jedoch fast drei Jahre alt ist, lässt die Stadt die Zahl in einer Studie derzeit überprüfen. Konkreter wird es bei den Büroflächen. Laut dem Gewerbeimmobilienanbieter CBRE liegt die Leerstandsrate in Wien derzeit bei 6,5 Prozent. Bei insgesamt 10,8 Millionen Quadratmeter Bürofläche ergibt dies die Zahl von 700.000 m², die nicht vermietet sind.

Sozialer Auftrag

In Paris wird Leerstand im Bürobereich zusätzlich besteuert. „Wenn man diese Steuer vermeiden möchte, muss man die leer stehenden Büros in Wohnraum umwandeln“, meint Mara Verlic und wünscht sich ähnliche steuerliche Anreize auch für Wien. Die Soziologin und Lehrbeauftragte am Department für Raumplanung an der TU Wien hat als Leiterin der Studie „Perspektive Leerstand“ auch untersucht, wie andere Städte mit dem Thema umgehen. „Eine Meldepflicht leerer Gebäude – wie sie beispielsweise in Kopenhagen oder Amsterdam bereits existiert – wäre ein erster Schritt, um diese Ressourcen besser zu nutzen“, ist Verlic überzeugt. Nicht nur die Kreativwirtschaft, sondern auch soziale Initiativen sollten von neuen Formen einer Leerstandsnutzung profitieren. „Die Mietpreise steigen, Wohnraum wird zu einem immer knapperen Gut. Leer stehende Gebäude werden damit auch zur sozialen Frage“, meint die Soziologin. „Soziale Initiativen werden leer ausgehen“, befürchtet Willi Hejda von der IG Kultur Wien. Mit der Pe-

titition „Leerstand öffnen!“ – unterstützt von mehr als 1000 Personen – forderte die IG im Herbst des Vorjahres nicht nur eine Steuer auf Leerstand, sondern auch gesetzliche Rahmenbedingungen für Transparenz von leer stehenden Immobilien. Einen ersten Schritt in diese Richtung hat die IG bereits selbst unternommen und einen interaktiven Leerstandsmelder ins Leben gerufen. Auf einer Online-Karte können Leerstände gemeldet und somit auch sichtbar gemacht werden.

Nicht jedoch geht es dabei um eine direkte Vermittlungsarbeit zwischen Angebot und Nachfrage, das heißt, um die klassische Rolle eines Immobilienportals. Ziel ist vielmehr die Problematik, dass auf der einen Seite kostengünstiger Raum dringend gesucht wird, der vorhandene Raum aber trotzdem leer bleibt und nicht genutzt werden darf.

Neue Initiative

Damit sich dieser Zustand ändert hat die Stadt Wien das Projekt Kreative Räume gestartet. „Dessen Aufgaben sind die Entwicklung und Etablierung einer städtischen Serviceeinrichtung zur Leerstandaktivierung“, heißt es aus dem Büro des zuständigen Stadtrates für Kultur und Wissenschaft, Andreas Mailath-Pokorny. Das bedeutet, dass die Agentur Informationen, Beratung und Hilfestellung zum Thema Leerstandsnutzung anbieten sowie Raumsuchende und Raumanbieter zusammenbringen wird. Anfang 2016 soll die Agentur installiert sein. Bis dahin bleibt die Agentur Nest der einzige Ansprechpartner, der die Leere füllt. Und ist auch damit voll ausgelastet. Böckle: „Zurzeit haben wir rund 15 Projekte in der Pipeline.“

INFO

Auf www.nest.agency sammelt die Agentur Nest Raumfragen für Leerstandsmanagement. Wer leer stehende Gebäude sichtbar machen will, kann diese auf Leerstandmelder.net eintragen. 700.000 m² sind derzeit in Wien allein im Office-Bereich unvermietet.



Raum nicht brach liegen lassen, sondern zwischennutzen. Die Agentur Nest managt den Leerstand.

[Nest-Agency]