



Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Tech-
nischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



LEERSTAND
HEUTE & MORGEN NICHT



Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Tech-
nischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or
master thesis is available at the main library of the
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



DIPLOMARBEIT

LEERSTAND HEUTE & MORGEN NICHT

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von

ao.Univ.Prof.Dipl.Ing.Dr.techn. Helmut Schramm

Forschungsbereich für Wohnbau und Entwerfen 253.2

Institut für Architektur und Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Julia Hosner

1028748

Wien, Februar 2019

Danke an meine Familie und Freunde.

ABSTRACT

Die Städte dieser Welt verzeichnen immer mehr Zuwachs und sind einem ständigen Wandel der Gesellschaft unterworfen. Auch vor Wien hat der Trend zur Urbanisierung nicht halt gemacht. So steigt die Zahl der Bevölkerung und mit ihr die Suche nach geeignetem Wohnraum für eine Vielfalt an Bewohnern und Haushaltsformen.

In Bezug auf den steigenden Ressourcenverbrauch, wird die Suche nach kreativen Lösungen zur Nachverdichtung der Stadt wichtiger denn je, wodurch man unweigerlich auf die ungenutzte Raumressource Leerstand stößt. Leerstand steht im Kontrast zur nachhaltigen Stadtentwicklung und bietet Raum für Nachverdichtung und kreative Ideen.

Ziel dieser Arbeit ist es, die Vielschichtigkeit des Themas Leerstand zu begreifen und aufzuzeigen, worin die Ursachen für Leerstand liegen. Dazu ist von Interesse welche Arten von Leerstandsentwicklung es in Österreich gibt und wer die relevanten Akteure sind. Nur wenn die aktuelle Situation mit ihren Problemstellungen verstanden wird, kann man einer künftigen Leerstandsentwicklung entgegen wirken. Daher werden sowohl Maßnahmen für die Aktivierung von heutigem Leerstand als auch Ideen für zukunftsfähige Gebäude von Morgen aufgezeigt.

The cities of this world are increasing in popularity and also society is in a constant change. The trend towards urbanisation has not spared Vienna either and so the number of inhabitants is increasing and with it the search for suitable housing for a variety of residents and household types.

With regard to the increasing consumption of resources, creative solutions are needed more than ever, which inevitably leads to focus on a unused spatial resource of the city - vacancy.

Vacancy stands in contrast to a sustainable urban development and offers space for densification and creative ideas.

The aim of this thesis is to understand the complexity of the issue of vacancy and to show what its origin. To this purpose, the development of vacancy in Austria as well as the relevant stakeholders are of interest. Only if the current situation and its problems are known, a future vacancy development can be prevented. Therefore, measures for the reactivation of current vacancies but also ideas for sustainable buildings of tomorrow will be presented.

INHALT

Abstract	1
Einleitung	5
I LEERSTAND HEUTE ...	7
Definition Leerstand	8
Ursachen	9
Leerstandsarten	20
Akteure	34
Wien	40
II ... & MORGEN NICHT	53
Aktivierung	56
Vorbeugung	66
Toolbox	76
III UMSETZUNG	83
Analyse	86
Strategie 1 - Aktivierung	106
Strategie 2 - Umnutzung	112
Strategie 3 - Neubau	156
Anhang	191

BLUMENFACHER



EINLEITUNG

Wien wächst. Allein in den letzten 10 Jahren sind über 200.000 Menschen in die österreichische Hauptstadt gezogen und dieser Zustrom bewirkt natürlich auch eine erhöhte Nachfrage am Wohnungs- und Arbeitsmarkt.¹ Zwar wird viel gebaut, doch sollte sich die Stadt vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung nicht unbegrenzt weiter ausdehnen, denn bereits im Jahr 2010 waren 32 Prozent des weltweiten Endenergieverbrauchs und 19 Prozent aller Treibhausgasemissionen auf Gebäude zurückzuführen.² Eine fortschreitende Versiegelung von Flächen und der sorglose Umgang mit Ressourcen verlangen nach Veränderungen in der Baubranche und vor allem auch nach kreativen Lösungen zur Nachverdichtung Wiens.

Auf der Suche nach Raum und ungenutzten Potentialen der Stadt, trifft man immer wieder auf Leerstand verschiedener Art. Er erzeugt ein stadt-räumliches Problem das an viele Konfliktfelder anknüpft, kann jedoch gleichzeitig als Testfeld für neue Ideen gesehen werden.

Leerstand und dessen Nutzung sind häufig diskutierte Themen und stellen die Stadtforschung und Stadtplanung vor diverse Herausforderungen. Sowohl die Frage nach der Anzahl leerstehender Gebäude, als auch nach dem richtigen Umgang stehen im Raum und müssen je nach Leerstandsart differenziert betrachtet werden.

Diese Arbeit ist in drei Teile untergliedert, die das Thema Leerstand gesamtheitlich behandeln und Lösungsansätze aufzeigen sollen. Beginnend mit dem Ist-Zustand in Österreich und Wien, stellt der erste Teil eine theoretische Aufarbeitung wichtiger Begriffe und Bereiche rund um das Thema Leerstand dar. Ein Blick über die Landesgrenze hinaus zeigt, wie andere Städte mit dieser Problemstellung umgehen, um den Umgang Wiens mit leerstehendem Raum zu reflektieren.

Im zweiten Teil werden Maßnahmen aufgezeigt, wie Leerstand von Morgen verhindert werden kann. Hier sollen zwei Ansätze verfolgt werden. Zum einen der mögliche Umgang mit vorhandenem Leerstand um diesen zu aktivieren und zum anderen das Planen von zukunftsfähigem Raum um künftigen Leerstand vorzubeugen.

Abschließend werden zuvor ermittelte Maßnahmen zur Anwendung gebracht. Ein Grundstück in Wien wird als Testfeld herangezogen um anhand eines Entwurfs das Potential von Leerstand zu veranschaulichen und zudem eine Idee für ein zukunftsfähiges Gebäude zu entwickeln.

¹ (Stadt Wien, MA23, 2018, S. 4)

² (Chalmers, 2014, S. 4)

DEFINITION LEERSTAND

Leerstand bezeichnet gebauten Raum auf öffentlichem oder privaten Grund, der langfristig weder in seiner ursprünglich für ihn geplanten Funktion, noch in irgendeiner anderen Art benutzt oder vermietet wird.³ Er steht im Kontrast zu der sich verdichtenden und immer weiter ausbreitenden Stadt, sowie der nachhaltigen Stadtentwicklung. Insbesondere im urbanen Raum bildet Leerstand eine oft ungenutzte Raumressource, die der Suche nach geeignetem Raum für Wohnen und Arbeiten gegenübersteht.

Sieht man von den negativen Aspekten des Leerstands ab, so stellt er ein hohes Potential für die Nachverdichtung von Wohnraum in Städten und die Wiederbelebung von Quartieren dar. Leerstand ist nicht nur ungenutzter gebauter Raum, sondern auch Raum für neue Möglichkeiten und Raum für kreative Ideen.

LEERSTANDSQUOTE

Um Leerstand messbar und vergleichbar machen zu können gibt es die sogenannte Leerstandsquote, bei der es sich um das prozentuale Verhältnis zwischen Leerstandsfläche und Flächenbestand, zu einem bestimmten Zeitpunkt in einem bestimmten Gebiet, handelt.⁴

Auch innerhalb eines Objekts gibt die Leerstandsquote Auskunft über den aktuellen Vermietungsgrad und beeinflusst dessen Wertermittlung. Je höher die Leerstandsquote eines Objekts ist, desto geringer ist auch der Mietertrag pro m² Nutzfläche.⁵

³(Stuttner in Architektur-online Fachmagazin, 28.09.2017)

⁴(Jones Lang LaSalle Research, 2012, S.12)

⁵(Börsennews.de: Leerstandsquote)



ZEIT

Die wohl mit am häufigste Ursache für Leerstand, ob am Land oder in der Stadt, ist die Zeit. Die Zeit verändert den Menschen, seine Anforderungen an Gebäude und den gebauten Raum selbst. Die Gesellschaft befindet sich in einem ständigen Wandel und wird speziell in den letzten Jahren und Jahrzehnten von der Globalisierung und einem demographischen Wandel beeinflusst. Durch die demographische Entwicklung in Österreich verändert sich sowohl die Struktur der Bevölkerung, als auch die Verteilung innerhalb des Landes und der Bundesländer. Die Statistik zeigt eine Bevölkerungsentwicklung, die seit den 70er Jahren fast ausschließlich durch die Binnenwanderung innerhalb des Landes bestimmt wird. Einen Zuwachs der Bevölkerung durch diese Wanderbewegungen, können hauptsächlich strukturstarke Verdichtungsräume für sich verbuchen, periphere Regionen erleiden hingegen Verluste. Vor allem bei der jüngeren Bevölkerung lässt sich eine starke Binnenwanderung beobachten, so zeigt sich bei den 20-34 Jährigen ein starker Trend zur Suburbanisierung und bei den 18-26 Jährigen eine Abwanderung in Kerngebiete.⁶

Während die Städte immer weiter wachsen, sind strukturschwache, ländliche Regionen von der Abwanderung der jungen Bevölkerung negativ betroffen. Heute bieten sich für junge Menschen andere und vor allem mehr Möglichkeiten, als den früheren Generationen.

Die Auswahl an Aus- und Weiterbildungsstätten in urbanen Regionen ist bei Weitem größer als in ländlichen Regionen, wodurch sich viele

Menschen gezwungen sehen diese zu verlassen. Auch das Angebot am Arbeitsmarkt ist im städtischen Umfeld oft größer und bewegt Menschen dazu in eine Stadt zu ziehen.⁷

Zurück bleiben strukturschwache Regionen, mit einem hohen Anteil älterer Menschen, Betriebe die dringend Mitarbeiter suchen oder gar schließen müssen und folglich auch Leerstand.

Durch die Abwanderung der Bevölkerung steht nicht nur Wohnbau leer, zuvor benötigte Arbeitsplätze und Dienstleistungen fallen weg und somit auch die Nutzung einiger gewerblicher und öffentlicher Bauten, sowie landwirtschaftliche Einrichtungen in ruralen Regionen.

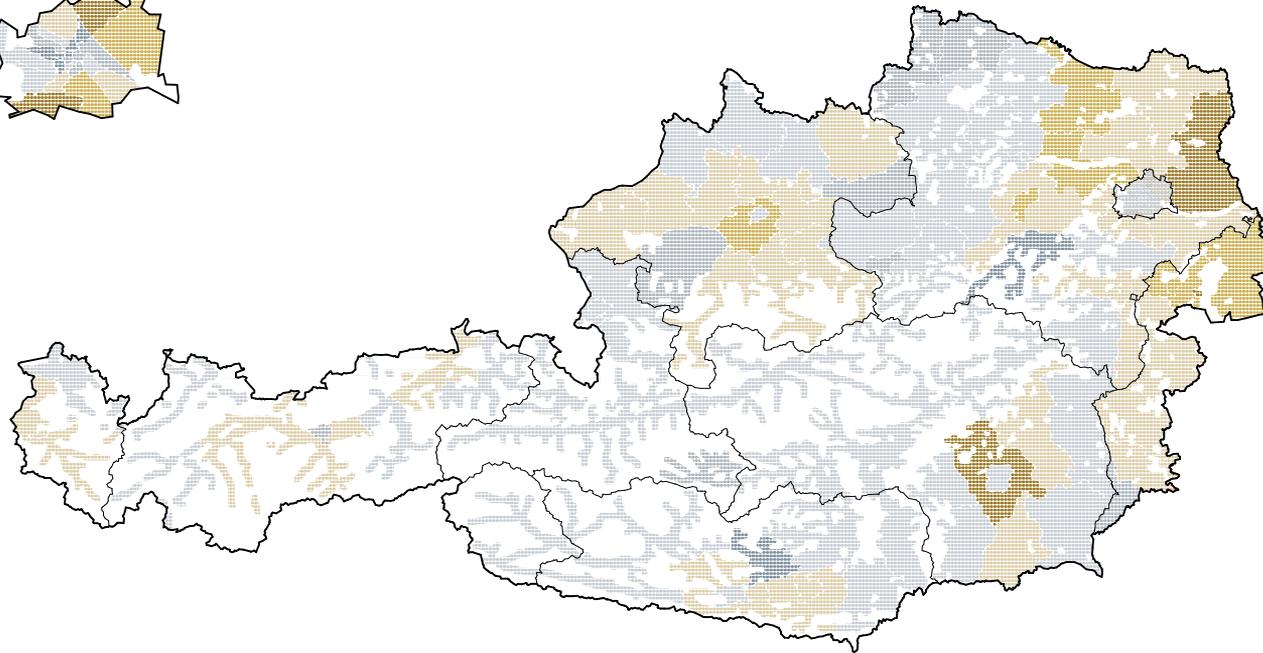
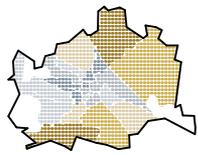
Diese Art von Leerstand kann als struktureller Leerstand bezeichnet werden, welcher Gebäude bezeichnet die über einen längeren Zeitraum leer stehen und sich in einer leerstandsbegünstigenden, also strukturschwachen Region befinden. Struktureller Leerstand kann in den seltensten Fällen zu marktüblichen Preisen wieder verwertet oder vermietet werden.⁸

Speziell der Leerstand von Gebäuden in Ortszentren oder repräsentativen öffentlichen Bauten, wie beispielsweise Bahnhöfen, führt zu einem verlassenen Ortsbild. Daraus resultiert eine Abwertung von Gemeinden, die einer Abwanderung nicht entgegen wirkt, sondern diese womöglich sogar beschleunigt und die Ökonomie dieser Orte zusätzlich schwächt.

⁶(Statistik Austria: Binnenwanderung, 2018)

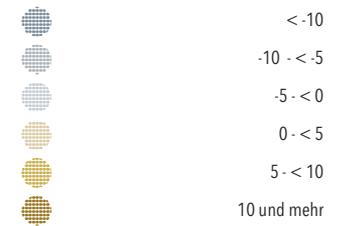
⁷(Nonconform, 2017)

⁸(CORPUS SIREO Real Estate GmbH: Leerstand)



Binnenwanderungen 2017 (Zuzüge minus Wegzüge innerhalb Österreichs) je 1.000 der Bevölkerung im Jahresdurchschnitt.

(Q: Statistik Austria, 2018)



Es kommt zu einer sich selbst verstärkenden Dynamik, die eine solche Region immer weiter negativ beeinträchtigt und wodurch immer mehr Gebäude leer stehen.

Neben dem demografischen Wandel beeinflusst eine weitere zeitliche Komponente die Veränderung der Gesellschaft und folglich auch die Nutzung beziehungsweise Nichtnutzung von Gebäuden, nämlich die Globalisierung.

Ein Strukturwandel ist hierbei auf die immer weiter wachsende globale Verflechtung von Wirtschaftsräumen zurückzuführen, die durch fortlaufend technische Fortschritte begünstigt wird, speziell im Bereich von Kommunikationstechnologien, Elektronik und Informationswissenschaften. Es wird hierbei von einer dritten Industriellen Revolution gesprochen, welche eine Automation von Arbeit und eine internationale Arbeitsteilung ermöglicht hat. Seit den 1980er Jahren hat die Globalisierung, neben neuen wirtschaftlichen Chancen, auch negative Folgen, nämlich das Wegfallen von Arbeitsplätzen und überflüssig oder zu teuer gewordenen Firmenstandorten.

Man kann dabei nicht der Technik die Schuld geben, sondern vielmehr der Organisation von Arbeit und Ressourcen. Doch gleich wo die negativen Auswirkungen einer Globalisierung ihren Ursprung finden, sie brachte eine Veränderung der Wirtschaftssektoren in Österreich mit sich, mit der es nun umzugehen gilt.

Die Arbeitsplätze verlagern sich in Österreich vom Produktionsbereich in den Dienstleistungsbereich, die Kultur- und Wissensproduktion rückt in den Vordergrund. Durch die internationale Arbeitsteilung, welche Produktionsstätten in Länder oder Regionen verfrachtet, in denen kostengünstiger produziert werden kann, verlieren hierzulande viele Produktions- und Lagerflächen ihren Nutzen.

Der Druck möglichst billig zu produzieren ist durch die internationale Konkurrenz groß geworden. Kleine bis mittelgroße Betriebe müssten vergrößern, um mithalten zu können und sehen sich daher häufig gezwungen zu schließen. So werden Industriestandorte oder Landwirtschaftsbetriebe aufgegeben und Leerstand ist die Folge. Daraus resultiert wiederum die Abwanderung der Menschen, die durch die Schließung von Betrieben in die Arbeitslosigkeit gedrängt wurden und so entsteht zusätzlich zum gewerblichen auch Wohnungsleerstand.

Die Globalisierung, die eine neue Arbeitswelt geschaffen hat, kann also eine verstärkende Wirkung auf den demographischen Wandel, auf die Landflucht und Urbanisierung haben und produziert ebenfalls strukturellen Leerstand.^{9 10}

⁹ (Bundesministerium für Arbeit und Soziales:
Fortwirken weiterer Megatrends)

¹⁰ (Hirschmann, 2014, S. 12-16)



WIRTSCHAFT

Durch die Globalisierung ergeben sich für die Wirtschaft auch neue Chancen im Bereich der Finanzmärkte. Womit sich das zweite Themenfeld auf tut, in welchem Leerstand seinen Ursprung finden kann, die Wirtschaft.



„MIT DER ENTSTEHUNG GLOBALER FINANZMÄRKTE DURCH DIE DEREGULIERUNG WELTWEITER KAPITALFLÜSSE IST STÄDTISCHER RAUM EINES DER WICHTIGSTEN OPERATIONSFELDER FÜR DIE SPEKULATIVEN INVESTITIONEN DER GLOBALEN FINANZWIRTSCHAFT GEWORDEN.“¹¹

Investoren wollen ihr Geld gewinnbringend anlegen und der gebaute Raum bietet sich als ein relativ sicheres Investment an. Das Spekulieren an der Börse birgt höhere Risiken und große Unternehmen setzen bei der Veranlagung überschüssiger Gelder lieber auf sichere Immobilienrenditen. Um Profite erzielen zu können, wird ständig in den Bau neuer Immobilienprojekte investiert, ungeachtet der Tatsachen ob diese Projekte aktuell vermietet werden können, geschweige denn, an geplanter Stelle benötigt werden. Denn beim Bau dieser Objekte geht es in erster Linie um die Spekulation auf die zukünftig erzielbare Miete, aus der sich möglichst viel Profit schlagen lassen soll.

Besonders betroffen hiervon ist der Bürobauboom und der daraus resultierende Leerstand riesiger Bürokomplexe und Glastürme. Investoren argumentieren beim Bau solcher Bürokomplexe mit der

¹¹(Hirschmann, 2014, S. 17)

Schaffung von Arbeitsplätzen und der Belebung von Standorten oder einem vielfältigen Angebot an Bürostandorten um im internationalen Wettbewerb mithalten zu können.¹²

Bilder eines verfallenen und leerstehenden Gebäudes, eines von Vandalismus geprägten Objektes oder jenes eines brachliegenden verwahrlosten Grundstücks, welche wir oft beim Gedanken an Leerstand im Kopf haben, sind also nur ein Teil des Problemfelds Leerstand. Einen weiteren großen Teil macht der durch spekulative Investments direkt produzierte Leerstand aus.

Eine weitere Form von Leerstand kann unter anderem als Folge eines solchen Baubooms entstehen, beziehungsweise infolge eines wirtschaftlichen Aufschwungs. Dies findet zwar in einem kleineren Maßstab statt, trägt jedoch zum Leid vieler Wohnungssuchender bei und kann die Preisspirale für Grund und Boden schnell in die Höhe treiben. Hierbei handelt es nicht um die Spekulation durch Unternehmen, sondern durch Privatpersonen. Der Bau vieler Büro- und Gewerbeflächen, steigert die Hoffnung von Arbeitssuchenden und folglich auch die Zuwanderung von Menschen. Dies schlägt sich auf steigende Miet-, Eigentums-, Grund- und Bodenpreise nieder. Hier sehen viele Hauseigentümer und Immobilienunternehmen ihre große Chance Wohnungen oder ganze Häuser teurer anzubieten. Zwangsräumungen und Bestandsfreimachungen sind die Folgen. Eigentümer versuchen bestehende Mieter mit günstigen Mietverträgen loszuwerden, um Häuser sanieren und anschließend

teurer verkaufen zu können. Jedoch erfüllen sich die Erwartungen dieser Hauseigentümer nicht immer und folglich entsteht Leerstand.¹³

Des Weiteren können Immobilien auch bewusst zurück gehalten werden, wenn darauf gewartet wird, dass die Miet- und Kaufpreise steigen, etwa durch die Aufwertung eines Stadtteils oder durch die steigende Anzahl von wohnungssuchenden Personen. In strukturstarken Städten wie Wien, wo es einen hohen Bedarf an leistbaren Wohnraum gibt, führt das Zurückhalten von Immobilien zu einer steigenden Nachfrage am Wohnungsmarkt, wodurch sich das Mietpreisniveau noch weiter erhöhen kann.

Diese Art von Leerstand wird als spekulativer Leerstand bezeichnet, da er trotz der Nachfrage am Immobilienmarkt entsteht und das allein aus dem Grund der Renditeerwartungen der Eigentümer. Objekte werden preiswert gekauft, stehen dann für einige Zeit leer und werden zu einem späteren Zeitpunkt zu einem besseren Preis verkauft oder teurer vermietet.¹⁴

Die auf Profit ausgerichteten Ursachen für Leerstand machen vor allem in urbanen und strukturstarken Regionen einen großen Teil der Leerstände aus. Leider bringt die Spekulation mit Leerstand in Österreich für die Eigentümer der Immobilien kaum Nachteile mit sich. Eine hohe Rendite ist trotz des oftmals jahrelangen Leerstehens gegeben und die durch den

¹² (Seiß, 2007, S. 37-41)

¹³ (Hirschmann, 2014, S. 19)

¹⁴ (CORPUS SIREO Real Estate GmbH: Leerstand)

Leerstand entstandenen Kosten, wie Sanierungs- oder Betriebskosten, können als sogenannte Vor- oder Nachwerbungskosten steuerlich abgesetzt werden, solange man vorweisen kann, sich um die Vermietung eines Objekts bemüht zu haben.¹⁵

Das bedeutet, dass es neben der Spekulation auf eine zukünftig höhere Rendite, auch noch steuerrechtliche Anreize gibt, die den Leerstand zusätzlich begünstigen. Nicht nur die Verluste durch Immobilien, wie etwa Mietausfall und Betriebskosten können steuerlich abgesetzt werden, sondern auch der Wertverlust eines Gebäudes durch die Alterung und Abnutzung. Jährlich dürfen bis zu zwei Prozent des zukünftig geschätzten Ertragswert einer Immobilie von der Einkommenssteuer abgesetzt werden. Die Eigentümer profitieren hier von der Wertsteigerung am Markt, ohne ein Objekt vermieten zu müssen, denn je höher diese geschätzten Mieteinnahmen sind, desto höher ist auch der Betrag der steuerlich abgesetzt werden kann.

Jedoch wird dieses Prinzip erst bei Unternehmen wirklich profitabel, wenn dieser Prozentsatz von hohen Gewinnen abgeschrieben werden können. Denn die entfallenen Mieten können als Verlust in die Bilanz genommen werden und der Gesamtgewinn und somit auch die Einkommenssteuern werden dadurch gesenkt. Neben dem Wertverlust wird auch die Belehnung eines Objekts mit einem Kredit anhand fiktiver künftiger Mieteinnahmen geschätzt.

Umso höher eine zu erwartende Miete ist, desto höher ist der mögliche Kredit. Dies ist nach Einschätzungen eines Wiener Steuerberaters der vermutlich wahrscheinlichste Grund dafür, warum auf zu geringe Mieten verzichtet wird und Immobilien leer stehen.¹⁶

Spekulativer Leerstand ist vor allem ein urbanes Problem, beziehungsweise eines das sich in Regionen abspielt, in denen eine hohe Nachfrage am Immobilienmarkt besteht.

Eine weitere Art von Leerstand die von Angebot und Nachfrage beeinflusst wird ist der konjunkturelle Leerstand. Er ergibt sich aus schwankenden wirtschaftlichen Entwicklungen, durch die sich auch der Wohlstand der Menschen verändert. So nimmt beispielsweise die Nachfrage in Zeiten einer Rezession temporär ab, während weiter gebaut wird, sodass ein Überangebot an Immobilien am Markt entsteht. Konjunktureller Leerstand steigt in Zeiten des wirtschaftlichen Abschwungs – Rezession – und verringert sich durch den wirtschaftlichen Aufschwung wieder.¹⁷

¹⁵(Max in Immowelt.at, 12.01.2018)

¹⁶(Verlić, 2014, S. 47-48)

¹⁷(CORPUS SIREO Real Estate GmbH: Leerstand)

Eine ganz anderes Phänomen der Leerstandsentwicklung, mit sowohl wirtschaftlichem als auch zeitlichem Ursprung, welches sich nicht nur in Städten sondern auch in ländlichen Gebieten finden lässt, ist der sogenannte Donut Effekt. Es ist eine Entwicklung der letzten Jahre, welche Städte und Dörfer über Jahrzehnte prägen wird. Ortskerne und ehemals belebte Straßenzüge in Städten sterben aus, während vor den Toren der Gemeinde Einkaufszentren und Wohnhausanlagen aus dem Boden schießen. Diese vermeintlichen Erlebniswelten legen sich wie ein Donutteil um die Gemeinden und lassen in der Mitte ein Loch entstehen.

Viele Bürger freuen sich über die neuen Wohn- und Einkaufsmöglichkeiten und an Wochenenden bleiben oft kaum Parkplätze frei. Jedoch leiden die Ortskerne darunter, die vom Abwandern der Handelsbetriebe und Bewohner betroffen sind. Das bisher identitätsstiftende Zentrum wird heute in vielen Gemeinden und Kleinstädten von einem verlassenen Bild geprägt.¹⁸

Gründe für das Abwandern der Betriebe ins Shoppingcenter oder das Fachmarktzentrum sind die günstigere Miete und der Platzbedarf, da viele Geschäftsflächen in Ortszentren den Ansprüchen der großen internationalen Betriebe oder den modernen Ansprüchen nicht mehr genügen.

Auch die Fluktuationsrate kann ein Grund für das Verlassen eines

Gebietes sein, da sie Mieter vermuten lässt, dass etwas mit der Lage oder dem Mietpreis nicht stimmen kann.

Betriebe die in den Zentren bleiben, kommen selten gegen das größere und günstigere Angebot in Einkaufszentren an und müssen deshalb schließen, wodurch noch mehr Leerstand entsteht. Den sozialen und ökonomischen Tod für Kleinstädte und Ortszentren bildet das Absiedeln von Frequenzbringern, wie dem Bäckereien oder einer Apotheken.

Das Bild von menschenleeren Ortskernen, bei einem gleichzeitigen Anstieg von Einkaufs- oder Fachmarktzentren entlang von Bundesstraßen bietet sich einem im ganzen Land. Sollte sich an dieser Situation nichts ändern, so stehen in Zukunft immer mehr Gemeindezentren vor einer Leerstandsproblematik und folglich einer Existenzfrage.

Diese Gemeinden können einem langsamen Aussterben nur durch ein fundiertes Leerstandsmanagement entgegen wirken, was bedeutet, dass Bewusstsein geschaffen werden muss, indem Daten erhoben und für die Bewohner verfügbar gemacht werden. Außerdem benötigt es Anreize für Frequenzbringer, um diese zurück in die Mitte des Donuts zu holen.¹⁹

¹⁸(Kapeller in Der Standard, 25.02.2017)

¹⁹(Novotny in Der Standard, 02.11.2011)



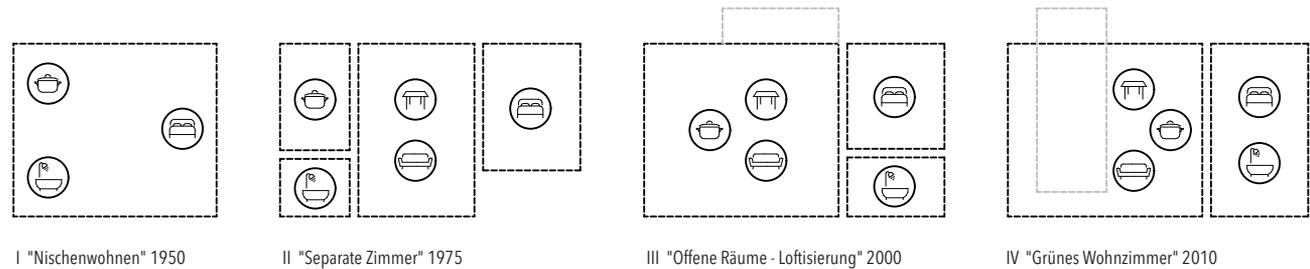
BAUSUBSTANZ

Die Bausubstanz als Ursache für Leerstand, kann auf unterschiedliche Art und Weise verstanden werden. Zum einen können sich Anforderungen an ein Gebäude verändern, denen es nicht mehr entspricht und zum anderen kann ein älteres Gebäude einzig durch seinen schlechten baulichen Zustand leer stehen, wenn es an finanziellen Mittel für eine Sanierung fehlt oder auch an Wille und Zeit. Zudem können gewisse Rahmenbedingungen einer Sanierung im Weg stehen, wie etwa denkmalpflegerische Auflagen.

Gebäude und die Anforderungen, die Menschen an einen gebauten Raum haben, verändern sich stetig. Sei es, dass Grundrisse den Bedürfnissen der Nutzer nicht mehr entsprechen, oder ein Gebäude nicht mehr den geforderten technischen Standards nachkommt.

So hat sich beispielsweise der Grundriss für Wohnungen je nachdem wie und in welchen Familienverbänden Menschen leben, angepasst und verändert. Wo es etwa in den 50er Jahren zusammenhängende Koch-, Schlaf- und Waschnischen gab, wurde 25 Jahre später jeder Bereich in ein eigenes Zimmer gepackt. Küche, Bad, Wohn-, Ess- und Schlafzimmer sind voneinander getrennt, die Wohnungsgröße im gesamten großzügiger. Die Familienverbände waren größer als heute und auch geprägt von Rollenbildern. Weitere 25 Jahre später verschmelzen Wohnen, Kochen und Essen miteinander und der private Balkon erhält Einzug in den Wohnungsgrundriss.





(Q: Wang, TU Wien RED, 2016)

Haushalte wurden kleiner und die Wohnverbände variierten stärker, wodurch offene gemeinschaftlich nutzbare Räume in den Vordergrund rückten. Heute wird dem privaten Freiraum mehr Wichtigkeit zugeschrieben und der private Wohnraum wird kleiner und „smarter“. Zudem werden immer mehr Bereiche ausgelagert, die optional zur Verfügung stehen, wie Gemeinschaftsküchen, Werkstätten und andere Treffpunkte. Die private Kernwohnung wird immer kleiner und flexibler gestaltet.²⁰

Allein anhand des Beispiels Wohnen wird klar, dass gebauter Raum einem ständigen Wandel unterliegt und diesem oft nicht gerecht werden kann. Hat eine Bauweise, sei es beim Wohnbau, Bürobau oder im gewerblichen Bau ausgedient und sind die Sanierungs- oder Umbauarbeiten um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden zu kostenintensiv oder schlicht und einfach nicht möglich, so stehen diese Gebäude oft leer.

Sichtbar wird diese Art des Leerstands beispielsweise bei Bürobauten aus den 70er und 80er Jahren, mit ihren Zellen – und Gruppenbüros, bei zu klein gewordenen Geschäftslokalen in ehemals lebendigen Einkaufsstraßen oder auch bei großen Einfamilienhäusern am Land, die von der nachkommenden Generation nicht mehr genutzt werden.

Doch auch technische, gesetzliche oder klimatische Anforderungen an ein Gebäude ändern sich stetig. Wird daraus resultierend eine Sanierung oder ein Umbau fällig, für den die finanziellen Mitteln fehlen, so kann ein Gebäude auch unbenutzbar werden und folglich leer stehen.

Speziell in Österreich bildet die Überregulierung durch Denkmalschutz, Brandschutz und Bauordnungen ein Hindernis für rasche Maßnahmen an Leerständen, was in einigen Fällen einen Umbau und somit eine Verbesserung der Situation verhindert.²¹

²⁰ (Wang, TU Wien R.E.D., 2016, S.86)

²¹ (Novotny in Der Standard, 02.11.2011)

FAMILIE

Leerstand kann aber auch einen persönlichen oder familiären Hintergrund haben, womit sich das letzte Konfliktfeld der Ursachen für Leerstand aufbaut. Obgleich das Eigentum von Immobilien eine Bereicherung für Familien sein kann, so führt es bei der Weitergabe oft zu Problemen. Die meisten Eigentümer vererben ihren Besitz zu gleichen Teilen an ihre Kinder oder Geschwister, wodurch oft Erbengemeinschaften entstehen. Im Fall einer Erbengemeinschaft sind alle Erben gemeinsam berechtigt und verpflichtet und daher gemeinschaftlich verantwortlich dafür, was mit dem Erbe geschieht.²²

Nicht selten tritt der Fall ein, dass sich Erben darüber nicht einigen können, ob ein Haus in Familienbesitz bleiben soll, sei es aus emotionaler Bindung oder als Anlageobjekt, oder ob das Gebäude verkauft oder vermietet werden soll. Bereits bevor Gebäude vererbt werden stehen diese oft leer, in der Hoffnung, sie werden eines Tages von der nachfolgenden Generation bezogen oder genutzt. Hier kann wiederum der demografische Wandel eine Rolle spielen. Die junge Bevölkerung zieht vom Land in die Stadt und kehrt in vielen Fällen nicht zurück, um den elterlichen Besitz zu übernehmen. Folglich stehen diese Gebäude leer und sobald sie vererbt werden steht die Frage im Raum, was mit der Immobilie geschehen soll. Erbstreitigkeiten oder zu hohe Mieterwartungen verlängern den Leerstand und begünstigen den Verfall eines Gebäudes.

In Städten wie Wien kommt es hingegen eher zur Hortung von Wohnraum für Nachkommen der Familie und damit verbundenem Leerstand.

Auch wenn der Themenkreis „Familie“ einen kleinen Teil der Leerstandsproblematik ausmacht, so wirkt er sich speziell in ländlichen Regionen negativ aus, da besonders Einfamilienhäusern und Familienbetrieben, sowie landwirtschaftlich genutzten Gebäuden betroffen sind.

FAZIT

Die Zeit verändert den Menschen, die Gesellschaft, den Markt und bringt neue Technologien mit sich. Dadurch verändern sich auch die Anforderungen an ein Gebäude und die Bausubstanz selbst. Wichtig ist es, sich frühzeitig auf kommende Veränderungen einzustellen. Adäquate Lösungen müssen gefunden werden, wie mit Bestand umgegangen werden kann, um diesen nicht einfach sich selbst zu überlassen.

Auch wirtschaftliche und finanzielle Faktoren spielen bei vielen der genannten Ursachen eine Rolle. Um hierfür eine Lösung zu finden, ist in einem größeren Zusammenhang zu denken. Es gibt viele Anreize für das Spekulieren mit Immobilien und somit auch Leerstand, die eingeschränkt werden sollten. Ebenso wird durch ein undurchsichtiges Mietrechtsgesetz eine sehr starke Differenzierung der verlangten Mieten innerhalb einer Stadt ermöglicht.²³

So verschieden die Ursachen für das Leerstehen von Gebäuden auch sein können, so haben diese dennoch häufig die gemeinsamen globalen Nenner, Zeit und Geld.



²²(Bischof Immobilien: Immobilien erben)

²³ (Minkin in Der Standard, 28.07.2017)

LEERSTANDSARTEN

Um Leerstand zu kategorisieren, beziehungsweise zu unterscheiden gibt es mehrere Möglichkeiten.

Zum einen kann Leerstand nach seinem Umfang unterteilt werden, also danach, ob nur Teilflächen eines Gebäudes nicht mehr genutzt oder vermietet werden, oder ob ein Gebäude vollständig leer steht. Vollständiger Leerstand ist meist schädlicher für das Image eines Gebäudes, da er eher von außen ersichtlich ist und häufig die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen mit sich zieht.

Auch die Dauer unterteilt Leerstand in drei verschiedene Leerstandsarten, kurz-, mittel- und langfristigen Leerstand.

Kurzfristiger Leerstand ist nicht als problematisch zu beurteilen, da er häufig Teil des Immobilienzyklus ist und dabei oft vor der Sanierung eines Gebäudes steht.

Mittelfristiger Leerstand, auch Umbruchsleerstand genannt, unterliegt nicht selten den konjunkturellen Entwicklungen des Immobilienmarktes. Wenn aufgrund steigender Nachfrage gebaut wird, benötigen Planung und Bau eine gewisse Zeit, in der die Nachfrage bereits wieder sinken kann, wodurch ein Überangebot am Markt entsteht. Dies führt dazu, dass Gebäude über einen mittelfristigen Zeitraum leer stehen, bis sich Angebot und Nachfrage wieder angeglichen haben.

Langfristiger oder struktureller Leerstand, führt nicht selten zu Dauerleerständen, die nicht nur für das betroffene Objekt negative Auswirkungen haben können.

Da Dauerleerstände einen Verfall und damit ein unattraktives Bild mit sich bringen, das wiederum zu Vandalismus führen kann, leidet auch die Nachbarschaft darunter, was sich auf umliegende Objekten ebenfalls leerstandsbegünstigend auswirken kann.²⁴

Die am häufigsten zu findende Unterteilung von Leerstandsarten ist jene nach Dauer und Ursachen. Dabei unterscheidet man die drei bereits erwähnten Formen von Leerstand: konjunktureller, struktureller und spekulativer Leerstand.

Wenn man sich mit der Wiederbeziehungsweise Umnutzung leerstehender Gebäude beschäftigt, gibt es noch eine weitere hilfreiche Unterteilungsmöglichkeit, nämlich die nach Gebäudetypologie.

Grundsätzlich kann jede Art von gebautem Raum leer stehen, jedoch eignen sich nicht alle Leerstände gleichermaßen zur Revitalisierung oder Umnutzung. Auch der Anteil der jeweiligen Gebäudetypologien am österreichischen Leerstand und die Verteilung innerhalb des Landes sind für den richtigen Umgang mit Leerstand wichtig.

²⁴ (Althaus, 2013, S. 48)

Im Folgenden werden unterschiedliche Gebäudetypologien im Hinblick auf Ursachen und Standorte genauer betrachtet und verglichen und auf vorhandene Leerstandszahlen eingegangen. Eine umfassende Leerstandserhebung für Österreich liegt leider nicht vor, jedoch gibt es Schätzungen zu Leerständen unterschiedlicher Standorte und Bautypen. Des Weiteren wird das Potential für Wieder- oder Umnutzung der unterschiedlichen Typologien untersucht und erläutert.



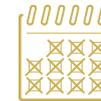
- **UNTERSCHIEDUNG NACH DAUER**
- **... NACH DAUER & URSACHE**
- **... NACH GEBÄUDETYPOLOGIE**



kurzfristig



mittelfristig



langfristig



konjunkturell



spekulativ



strukturell



Wohnbau



Büros



Industrie



Erdgeschoß



WOHNBAU

Obwohl die österreichische Bevölkerung wächst, die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum groß ist und viel gebaut wird, stehen Wohnungen und Wohnhäuser leer. Eine österreichweite Zahl für Wohnungsl Leerstand gibt es nicht, statistisch greifbar ist nur der Wohnbestand ohne Hauptwohnsitz. Bei einem Gesamtbestand von rund 4,6 Millionen Wohnungen, liegt diese Zahl aktuell bei 16 Prozent oder 750.000 Wohnungen. Darunter fallen jedoch auch Zweitwohnsitze, Urlaubsappartements und der marktaktive Leerstand, welcher den Menschen etwa erlaubt umzuziehen.²⁵

2015 gab es in Wien eine Wohnungsl Leerstands-Erhebung, welcher das Melderegister im Untersuchungszeitraum 1.1.2008 – 1.7.2015 als Grundlage diente. Die Mobilitätsreserve der Stadt liegt konstant bei rund 2,5 Prozent und sollte bei einer wachsenden Stadt, wie auch Wien eine darstellt, zwischen 2 und 4% liegen. Das bedeutet die Stadt Wien verfügt über 25.000 Wohnungen, die Zuzug ermöglichen, sowie das Umziehen innerhalb der Stadt erleichtern. Laut dieser Studie stehen weitere 10.000 Wohnungen leer und werden als mittelfristiger oder definitiver Leerstand bezeichnet.²⁶

Die Art der Erhebung ist jedoch kritisch zu betrachten, da ein Abgleich mit dem Melderegister sehr ungenau sein kann. Schätzungen zufolge, kursierten vor der Erhebung Zahlen über den Wohnungsl Leerstand in Wien, die von 30.000 (Wohnbaureisort) bis zu 100.000 Wohneinheiten (diverse Stadtplaner) reichten. Dagegen ist die aus der Studie hervorgegangene Zahl sehr gering.

Weitaus genauer wäre eine Erhebung der leerstehenden Wohnungen durch eine Stromverbrauchsauswertung, wie es die Stadt Salzburg gemacht hat. Dort wurde Ende 2014 eine Auswertung für Anlagen mit aktiven Stromzählern, die vor 2013 in Betrieb genommen wurden, durchgeführt. Somit konnte der Verbrauch eines vollen Jahres für die Auswertung herangezogen werden. Es wurde der Wert von 200kWh Verbrauch im Jahr für die Bewertung ausgewählt, da dieser einer Nutzung von 2-3 Wochen im Jahr, also einem gelegentlichen „Nachschauen, ob alles passt“, entspricht. Die Auswertung dieser Studie ergab ca. 4600 Wohnungen die im Jahr 2014 nicht genutzt wurden, bei einer Gesamtzahl von ca. 86.500 Wohnungen in der Stadt Salzburg. Etwa 3.500 Wohnung davon verfügen über theoretisches Mobilisierungspotential. Damit ist Leerstand gemeint, der in seinem aktuellen Zustand vermietbar wäre.²⁷

Viele Städte Österreichs wissen nicht wie hoch die Zahl ihrer Leerstände ist, auch wenn Studien zur Leerstandserhebung in einigen Bundesländern geplant sind. Schätzungen belaufen sich zurzeit in Vorarlberg auf 8000 – 15.000 Wohnungen und in Graz wird seit Jahren über die Zahl 10.000 spekuliert.

Ursachen und Dauer im Bereich Wohnungsl Leerstand können in Bezug auf ihren Standort sehr verschieden ausfallen. So handelt es sich bei Einfamilienhäusern am Land meist um strukturellen und vollständigen Leerstand, während in Städten Wohnbauten auch häufig nur teilweise leer stehen und die Ursachen sehr unterschiedliche sein können.

²⁵(Der Standard, 28.07.2017)

²⁶(Stadt Wien: Die Ergebnisse der Wohnungsl leerstands-Erhebung in Wien)

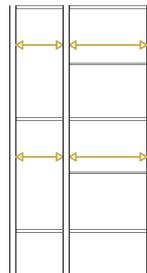
²⁷(Straßl & Riedler, 2015, S.29-35)

Wohnbau eignet sich durch seine bauliche Struktur hauptsächlich zur Wiedernutzung als Wohnraum und weniger zur Umnutzung, da die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen laut OIB-Richtlinien bei mindestens 2,5m, beziehungsweise bei Gebäuden mit nicht mehr als drei Wohnungen bei 2,4m liegen muss. Denn diese Raumhöhe liegt unter den Vorgaben für andere Gebäudetypologien, wie etwa Büros.

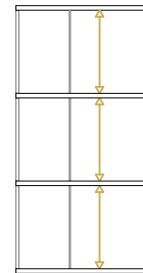
An dieser Stelle ist die große Flexibilität von Gründerzeitbauten positiv hervorzuheben, die durch große Raumhöhen eine Nutzungsflexibilität bieten, die man leider nur selten im Neubau findet. Gründerzeitbauten bieten einen gewissen Rahmen, der große nutzungs offene Räume zur Verfügung stellt, während die heutzutage immer kleiner werdenden Wohnungen durch diverse Vorgaben auf ein Minimum beschränkt werden, wodurch kein Spielraum für künftige Veränderungen verbleibt.

Auch das Tragsystem im Wohnbau kann Umnutzungen und Umbaumaßnahmen im Weg stehen, da es oft sehr unflexibel ist. Längswandssysteme, wie man sie im Altbau vorfindet, sind nur in Längsrichtung flexibel, die Mittelmauer und die Fassade sind tragend und lassen kaum Änderungen zu. Die später entstandenen Querwandssysteme tragen ihre Lasten über Schotten ab, wodurch zwar die Fassade freigespielt wird aber nur eine begrenzte Flexibilität innerhalb der alle 5-6m aufgestellten Schotten möglich ist. Das aus tragenden Außen- und Wohnungstrennwänden bestehende Kreuzwandssystem bildet zwar etwas größere Raster aus, ist jedoch noch unflexibler.

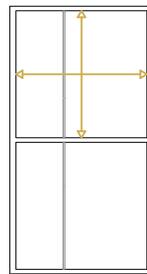
Einzig die Skelettbauweise ermöglicht eine hohe Grundrissflexibilität, da die Lasten hier punktuell durch Träger und Stützen abgetragen werden und somit der restliche Grundriss freigespielt werden kann. Leider wird die Skelettbauweise auch heute noch selten genutzt.²⁸



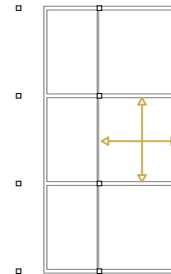
Längswandssystem



Querwandssystem



Kreuzwandssystem



Skelettbauweise

²⁸ (Keck, S. 17-18)



BÜROS

Das Büroflächenwachstum in Österreich, speziell in Wien, ist wohl hauptsächlich auf die sicheren Immobilienrenditen von Büroimmobilien zurückzuführen. Die Errichtung zahlreicher Bürobauten Wiens, die neben Einkaufszentren als attraktivste Investmentimmobilien gelten, beruht häufig leider nicht auf dem konkreten Bedarf an Büroflächen, sondern dient oft der Anlage überschüssiger Gelder.²⁹

Außerdem profitiert Wien von seiner zentralen Lage inmitten Europas, als Verbindungspunkt zwischen Ost- und Westeuropa und zieht dadurch auch internationale Investoren an. Somit ist es auch nicht verwunderlich, dass die Büroleerstandsquote in Wien, mit 5,5 Prozent im ersten Quartal des Jahres 2017, über den 3,5 Prozent im Wohnbau liegt. Dazu kommt das steigende Fertigstellungsvolumen der Jahre 2017 und 2018, mit Projekten wie Viertel Zwei, Messecarree und dem Austria Campus im 2. Bezirk oder auch Bürotürme wie The Icon Vienna, der Orbi Tower in Erdberg und das Hoho in der Seestadt Aspern.

Laut Standort Immobilien beläuft sich der Büroflächenleerstand, inklusive der auf den Markt kommenden Objekte, zurzeit auf ca. 750.000m², was in etwa der achtfachen oberirdischen Geschoßfläche des DC Towers in Wien entspricht.³⁰

Bei den neugebauten Bürobauten in den inneren Bezirken gibt es weniger freie Flächen. So dürfen sich beispielsweise Submärkte wie der

Hauptbahnhof und Prater/Lassallestraße über einen hohen Vermietungsgrad freuen, während andere Projekte, wie EUROPLAZA oder INNOPLAZA, die heuer fertiggestellt werden, noch keinen nennenswerte Vorvermietung aufweisen können.³¹

Das Angebot an Büroflächen in Wien steigt und immer mehr Bürozentren entstehen. Anstelle des früheren Bürobezirks Innere Stadt, entstehen immer mehr Stadt- und Bürozentren, welche einen Mietpreiskampf auslösen, beziehungsweise durch das große Angebot am Markt auf das Mietpreisniveau drücken. Das kann einerseits dazu führen, dass die architektonische Qualität der Neubauten darunter leidet und nur mehr mittelmäßige- bis schlechte Büroprojekte umgesetzt werden. Andererseits sind bestehende, ältere Bürobauten in den inneren Bezirken von der Abwanderung größerer Unternehmen betroffen, da sie mit den günstigeren Mieten in neu entstandenen Zentren nicht mithalten können. Dies wirkt sich wiederum negativ auf die Branchenvielfalt und urbane Lebendigkeit der Stadt aus.³²

²⁹ (Seiß, 2007, S. 40)

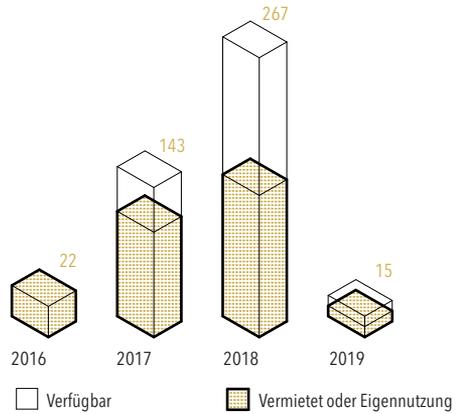
³⁰ (Standort Immobilien, 2018)

³¹ (Otto Immobilien, 2017, S. 11)

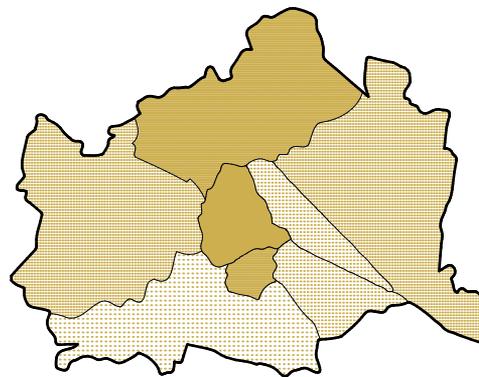
³² (Seiß, 2007, S. 40-41)

FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

inkl. Vorvermietung (in Tausend m²)

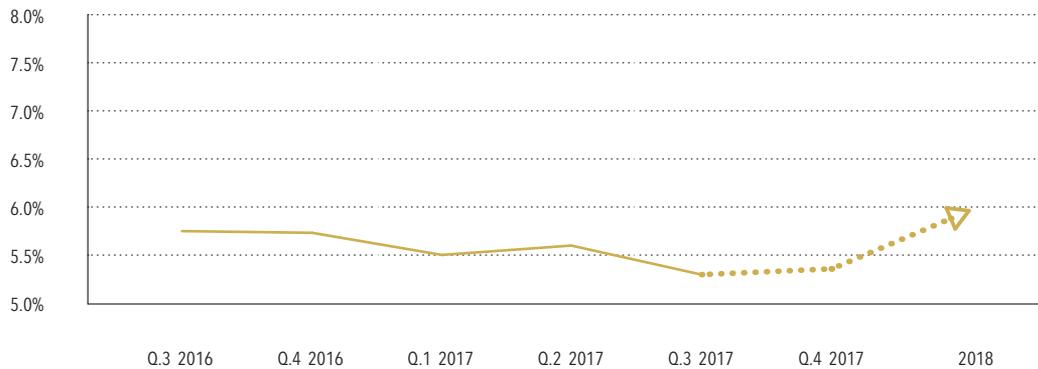


LEERSTANDSQUOTE BÜROMÄRKTE



- Innere Bezirke 2.43%
- Hauptbahnhof 4.56%
- Norden 4.61%
- Donaucity 5.11%
- Westen 6.67%
- Prater | Lassallestraße 8.60%
- Erdberg - St.Marx 8.44%
- Wienerberg 10.49%

LEERSTANDSENTWICKLUNG



(Q: Otto Immobilien Gewerbe, 2017)

Die Ursachen für Leerstand von Büroneubauten unterscheiden sich also von denen für Altbestand im Bürobau, wodurch es auch verschiedener Maßnahmen bedarf.

Während die Neubauten meist kurz- oder mittelfristig leer stehen und häufig spekulativer oder konjunktureller Natur sind, kann man bei den älteren Bürobauten oft von strukturellem und somit langfristigem Leerstand sprechen.

Es gibt jedoch bei Immobilienentwicklern den Trend älteren und schlecht vermietbaren Bürobauten neue Nutzungen zuzuführen und diese beispielsweise zu Wohnungen umzubauen.³³

Ein Trend in diese Richtung könnte alte Bürostandorte der Innenstadt wiederbeleben und die bereits vorhandene Infrastruktur nutzen. Da die Wohnungsnachfrage steigt, wäre dies außerdem eine ressourcenschonende Alternative, beziehungsweise eine Ergänzung, zum Neubau von Wohnbauten und der voranschreitenden Bodenversiegelung.

Bei Büroleerstand älterer Bauten, liegt die Ursache für ihre schlechte Vermietbarkeit oft in der Veränderung der Arbeitswelt und den damit einhergehenden veränderten Anforderungen an die räumliche Struktur.

Die Arbeitswelt unterliegt einem ständigen Wandel, dem auch die Architektur folgt.

Vom bekanntesten aller Bürotypen, dem Zellenbüro, dessen Ursprung weit zurück zu den Anfängen der Büroarbeit im 19. Jahrhundert reicht, über das Großraumbüro der 60er Jahre, welche eine flache Hierarchie

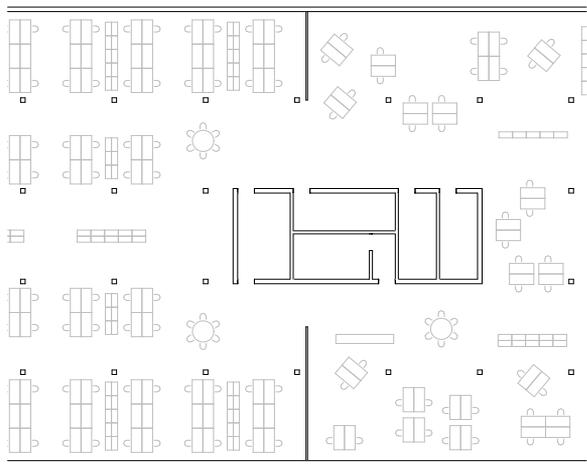
und Gleichwertigkeit schaffen sollte, bis hin zu den in den 70er und 80er Jahren entstandenen Kombi und Gruppenbüros, ist der Bürobau sichtbar einem stetigen Wandel unterlegen.³⁴

Da die Grenzen zwischen Lebens- und Arbeitswelt immer mehr verschwimmen und durch die Flexibilität der Mitarbeiter Arbeitsplätze oft leer stehen, wird eine flexible Nutzung und Desksharing immer wichtiger. Das führt dazu, dass Bürobauten mit veralteten Grundrissformen schwer vermietbar sind, auch wenn ihre Lage einen guten Bürostandort bietet. Da es ein großes Angebot an Neubauten gibt und bei älteren Objekten Sanierungsmaßnahmen notwendig wären, wird hier oft der einfachere Weg gewählt, denn im Gegensatz zum Wohnbau, gibt es ein Überangebot an zu vermietenden Flächen am Büromarkt.

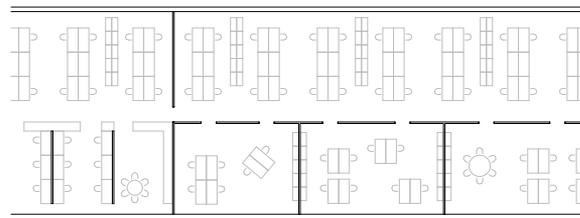
Einen Vorteil, den Büroleerstand jedoch gegenüber dem Wohnbau hat, ist die Möglichkeit der Umnutzung hin zum Wohnen. Zum einen ermöglicht dies die größeren Geschoß- bzw. Raumhöhen die für den Bürobau vorgegeben sind und zum anderen werden Bürobauten, im Gegensatz zum Wohnbau, oft in Skelettbauweise errichtet, um Zwischenwände je nach Mieter entfernen oder einsetzen zu können. Diese Bauweise ermöglicht es, dem leerstehenden Bürogebäude eine andere Nutzung zuzuführen.

³³ (Danube Property Consulting Immobilien GmbH, 2016)

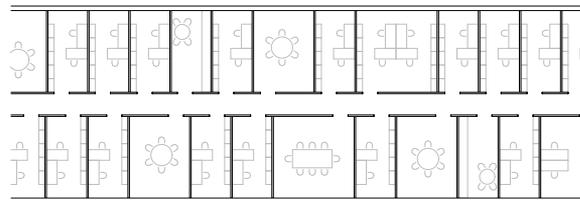
³⁴ (Eisele & Volm, 2006, S. 44-47)



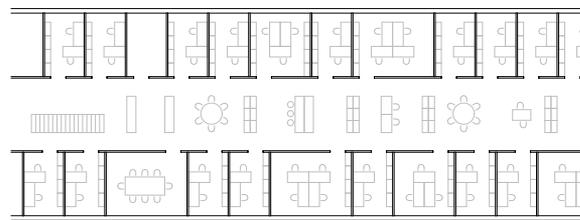
Großraumbüro



Gruppenbüro



Zellenbüro



Kombibüro



Großraumbüro

Teamgeist, Variabilität, keine Bindung an Fassadenraster,..

Akustik, Privatsphäre, natürliche Belichtung,..

Gruppenbüro

Teamgeist, Übersichtlichkeit, Einheiten, Identifikation,..

Privatsphäre, gegenseitige Störung, Zwangsbindung,..

Zellenbüro

Privatheit, Nutzerakzeptanz, Belichtung, Individualität,..

Flur nur Verkehrsfläche, unflexibel, Integration,..

Kombibüro

Konzentration und Kommunikation, Nutzerakzeptanz,..

Flächenverbrauch, künstliche Belichtung im Mittelbereich,..

(Q: Bürobauatlas, 2006)



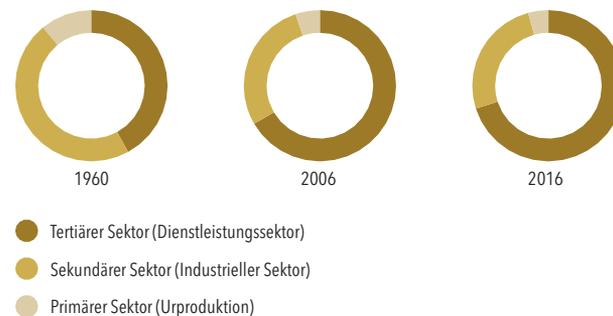
INDUSTRIE

Leerstand im Industriebereich ist vor allem auf die Deindustrialisierung zurückzuführen. Die Verteilung der Wirtschaftssektoren hat sich in den letzten 50 Jahren stark verändert.

Während der Primäre Sektor in den 60er Jahren noch bei 11% lag und der Dienstleistungsbereich mit 42% hinter dem produzierenden Bereich lag, wuchs der Tertiäre Sektor seit den 70er Jahren immer weiter an und macht heute 70% der Bruttowertschöpfung aus.

Die Industrie liegt mit ihren 25% weit dahinter und so erinnern heute oft nur mehr verlassene Industriebrachen an ehemalige Industriestandorte, aus beispielsweise dem Bereich der Eisen- und Metallverarbeitung, der Textilindustrie oder dem Bergbau.³⁵

VERÄNDERUNG WIRTSCHAFTSSEKTOREN



³⁵ (Statistik Austria: Österreich - Zahlen, Daten, Fakten. 2008, S. 48-49)

³⁶ (Egger, Ganthale, Haider, Kordina, Tragseil, & Schamann, 2004, S. 79-87, 125)

³⁷ (Umweltbundesamt: Flächeninanspruchnahme)

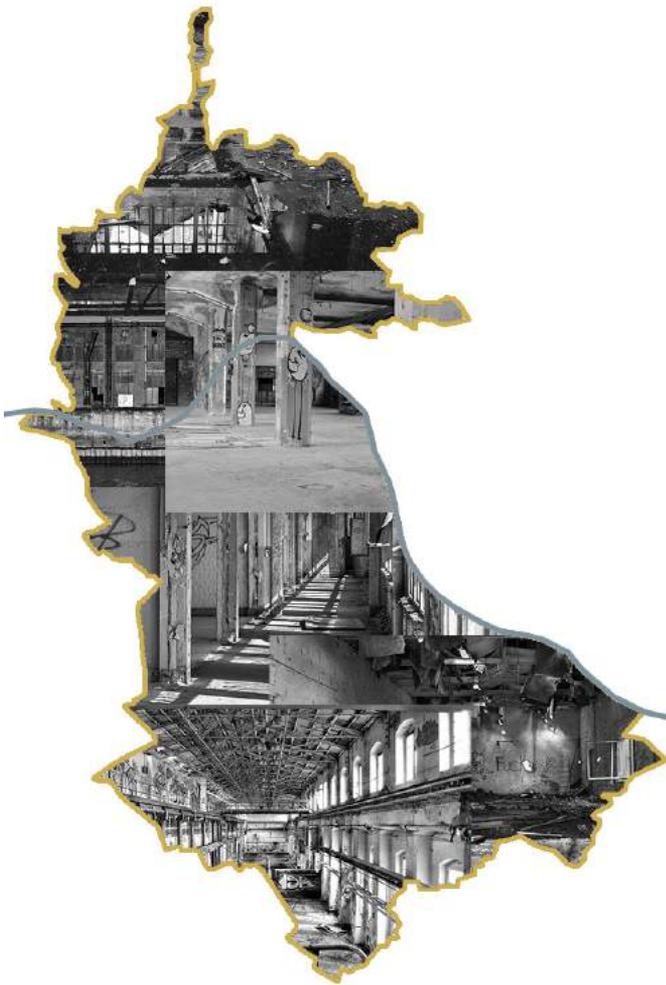
Eine Studie des Umweltbundesamt aus dem Jahr 2004 beschäftigte sich mit diesen Industriebrachen, mit deren Entwicklung in Österreich und mit der Menge an industriellem Leerstand aufgrund von Betriebsschließungen, um den Bestand an wiedernutzbaren Flächen zu eruieren. Diese bundesweite Berechnung von Industriebrachen ergab eine Brachflächenanzahl zwischen 3.000 und 6.000 Flächen im Ausmaß von 8.000 bis 13.000 ha im Jahr 2004, was in etwa der Fläche der Stadt Linz entspricht.

Dazu kommt, unter Berücksichtigung der kommunalen Betriebschließungen in den Jahren 1981 und 1991, ein jährlicher Brachflächenanfall von ca. 1.100 ha.³⁶

Bei einer täglichen Flächeninanspruchnahme in Österreich von 14,7 ha/Tag, was in etwa 24 Fußballfeldern entspricht, könnte mit den vorhandenen Brachflächen fast ein Fünftel des jährlichen Flächenneubedarfs gedeckt und somit eingespart werden.³⁷

Die Rahmenbedingungen für eine Wieder- oder Umnutzung eines leerstehenden Industriegebäudes, sind jedoch kaum vergleichbar mit denen eines Wohn- oder Bürobaus.

Bei den meisten industriellen Bauten handelt es sich um Hallen mit großen Raumhöhen und Raumflächen die meist mit Fachwerkbindern oder Vollwandrahmen stützenfrei überspannt werden. Diese spezielle Raumstruktur und Atmosphäre bietet ein spannendes Umfeld für eine kreative Umnutzung hin zu kulturellen Einrichtungen und kann beim



Industriebrache Österreich in der Fläche von Linz

aktuellen Trend zum Recyclen neue Hotspots entstehen lassen. Abgesehen von der Reaktivierung alter Industriebauten, bieten viele große Industriebrachen optimale Bedingungen für neue Entwicklungsgebiete, was man bei vielen ehemaligen Bahnhofsbereichen beobachten kann, wie beispielsweise aktuell am ehemaligen Nordbahnhofareal in Wien. Aufgrund ihrer oft zentralen oder zumindest gut angebundenen Lage und der vorhandenen Infrastruktur müssen neu entwickelte Quartiere an diesen ehemaligen Industriestandorten nicht extra aufgeschlossen oder teure Straßen gebaut werden.

Was hindert Investoren also daran diese tausende Hektar versiegelte Fläche zu nutzen? Häufig stellen vorhandene oder vermutete Bodenverunreinigungen ein wesentliches Hindernis für die Wiedernutzung brachliegender Industrieflächen dar, da diese mit einem erheblichen finanziellen Aufwand verbunden sind. Auch wenn in Österreich nur ein relativ kleiner Anteil an vorhandenen Altstandorten von großen Verunreinigungen betroffen ist, fallen bereits bei der Bodenuntersuchung Kosten an. Im Falle einer Nachnutzung müssen auch gering verunreinigte Böden entsorgt werden, was mit weiteren Kosten und Zeitverzögerungen verbunden ist.

Bei größeren Projekten kann eine Standortsanierung aber auch ein wesentlicher Teil des Projekterfolges sein, wenn beispielsweise Nachhaltigkeit als ein Ziel des Projektes gesehen wird.³⁸

³⁸ (Egger, Ganthale, Haider, Kordina, Tragseil, & Schamann, 2004, S. 95-97, 107)

Fresh FRIDAYS
 HOSTED BY JUICY CREW
EVERY FRIDAY
 HIPHOP R&B DANCEHALL
 AB 23 UHR
 passage

Modellhaus in Perfektion
Miniatur Tirolerland.at
 Wien - Beim Naschmarkt
 jeden FR, SA, SO von 10 - 17 Uhr
 GESCHENKTIPP: Unsere Gutscheine!
17. Nov. - 25. März
 Weihnachtsferien täglich geöffnet
 Wien 5, Franzensgasse 18 (Neben U4 Kettenbrückengasse)
www.miniatur-tirolerland.at

Modellhaus in Perfektion
Miniatur Tirolerland.at
 Wien - Beim Naschmarkt
 jeden FR, SA, SO von 10 - 17 Uhr
 GESCHENKTIPP: Unsere Gutscheine!
17. Nov. - 25. März
 Weihnachtsferien täglich geöffnet
 Wien 5, Franzensgasse 18 (Neben U4 Kettenbrückengasse)
www.miniatur-tirolerland.at

JOE BONAMASSA
 22. MÄRZ 2018
 STADTHALLE F
JOE BONAMASSA
 22. MÄRZ 2018
 STADTHALLE F

JOE BONAMASSA
 22. MÄRZ 2018
 STADTHALLE F
JOE BONAMASSA
 22. MÄRZ 2018
 STADTHALLE F

REISE FESTIVAL
CORNWALL
 Magisches Südengland
 So. 25.2., Altes AKH, 11.00 Uhr
 So. 25.2., Altes AKH, 16.30 Uhr

REISE FESTIVAL
SUDAMERIKA EXTRE
 Von Atlantik zum Pazifik
 So. 25.2., Altes AKH, 16.30 Uhr

PHANTOM THREAD
 OBER SEDENE FADEN
 17. MÄRZ 2018 / 19.00 UHR
JOE BONAMASSA
 22. MÄRZ 2018

REISE FESTIVAL
 BIZ

BIZ

G.T. 1890. 2018

ELEKTRIKA
 VISUALS +
 Resa Lut
 ON 12.11.
17.02.2018

ERDGESCHOß

Eine weitere, großteils in Städten anzutreffende Art von Leerstand, bilden Erdgeschoßflächen. Das Erdgeschoß bildet Wohn-, Arbeits- und Versorgungsraum für die Bevölkerung und ist ausschlaggebend dafür, wie man eine Stadt erfährt. Es rückt zunehmend ins Blickfeld der Stadtplaner und Politiker, da ungenutzte Gassenlokale und Geschäfte in unserem direkten Sichtfeld liegen und somit die Atmosphäre eines Gebiets stärker negativ beeinflussen können, als etwa leerstehende Wohnungen oder Büroflächen.³⁹

Sowohl in Kleinstädten und Gemeinden, die vom Ausbau von Einkaufszentren in der Peripherie und der draus entstehenden Abwanderung von Geschäften betroffen sind, als auch in Städten wie Wien, bilden Leerstand, Unter- oder Umnutzungen von Erdgeschoßzonen ein großes Problem. Die leerstehende Erdgeschoßfläche ist ein viel diskutiertes Thema und erweist sich als besondere Herausforderung für die Stadtplanung, da sie im Grenzbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum liegt und daher vielen Rahmenbedingungen unterliegt.

Hauptgründe für die vielen leerstehenden Erdgeschoßlokale sind die Umstrukturierung im gewerblichen Bereich und die veränderte rechtliche Rahmenbedingungen, die einen Funktionswandel der Erdgeschoßzonen, speziell im Neubau bewirken. Neben dem stetig wachsenden Internethandel, beruhen die Veränderungen im Einzelhandel auf verstärktem Wettbewerb und der Abkehr von bedienungsintensiven Verkaufsformen.

Ausweitungen im Sortiment führen zu einer Senkung der Arbeitskosten und einer Vergrößerung der Verkaufsflächen. Viele Geschäftslokale verfügen nicht über derartige Flächen und ihre Ausstattung entspricht nicht den heutigen Anforderungen, sodass sie mit hoch frequentierten, gut angebundenen Standorten nicht konkurrieren können. Eine Anpassung an diese Veränderungen wäre oft nur durch Zusammenlegungen machbar, dem jedoch Eigentümerverhältnisse oder bauliche Restriktionen entgegenstehen können.

In Wien wird die Anzahl der Erdgeschoßleerstände auf bis zu 5.000 außerhalb der Geschäftszonen geschätzt. Im Altbaubestand werden mietrechtliche Bedingungen, überzogene Mieterwartungen, komplexe Genehmigungsverfahren und baurechtliche Auflagen, als Hürde für eine Neunutzung genannt. Hinzu kommen das Vermietungsrisiko und die Unsicherheit einer Rentabilität, bei oft hohen Sanierungskosten, welche viele Eigentümer nicht in Kauf nehmen wollen.

Im Neubau steht die Entwicklung der Erdgeschoßzonen vor ganz anderen Herausforderungen. Speziell in neueren Stadtteilen kann man die Verödung des Erdgeschoßes beobachten, da abgesehen von den wohnungsbezogenen Angeboten, wie Fahrrad-, Kinderwagen-, oder Müllraum und den Tiefgarageneinfahrt, kaum lebendige oder aktivierbare Flächen zu finden sind.⁴⁰



³⁹(Stadt Wien: Fokus Erdgeschoßzone)

⁴⁰(Stadt Wien, MA18, TU Wien, 2011, S. 6-10, 35)

Die Ursache hierfür liegt vor allem in den Vorgaben und Bestimmungen des geförderten Wohnbaus, unter Einhaltung geltender Rechtsvorschriften, wie der Bauordnung Wiens und des jeweiligen Stands der Technik, der vorrangig auf die Wirtschaftlichkeit eines Bauwerks abzielt.⁴¹

Außerdem drängen Wohnbauförderungen häufig dazu, möglichst viel Wohnraum zu schaffen und möglichst wenig Mischnutzung anzubieten, aus Angst vor unvermietbaren Erdgeschoßzonen.⁴²

Aus diesem Grund werden mittlerweile die Erdgeschoßhöhen bei Neubauten häufig auf eine Höhe von 2,5m beschränkt, da diese Raumhöhe für Nebenräume ausreicht und gleichzeitig wirtschaftlich ist. In der Konsequenz führt dies dazu, dass abgesehen von den Wohnnebenräumen, kein Spielraum für andere Nutzungen vorhanden ist und somit späterer Umnutzung im Weg steht. Diese Entwicklung vermindert die Aufenthaltsqualitäten des öffentlichen Raums zusehens und führt, im Vergleich zum Leerstand von Erdgeschoßflächen im Gründerzeitbau, zu erschwerten Bedingungen beim Versuch leerstehende Flächen sinnvoll zu reaktivieren. Auch Minigaragen im Erdgeschoss, die oft Folge von Wohnungsanierungen und Dachgeschoßausbauten und der damit einhergehenden Stellplatzverpflichtung sind, bewirken eine Abtrennung der Erdgeschoßzone vom öffentlichen Raum und beeinflussen die Attraktivität anliegender Erdgeschoßflächen negativ.

Nur selten werden die Alternativen dazu, wie eine Ausgleichsabgabe an die Stadt Wien, oder der Nachweis einer vertraglich abgesicherten Einstellmöglichkeit im Umkreis von 500m genutzt.⁴³

Einer zukunftsorientierten Erdgeschoßnutzung sind oft Rahmen gesetzt, die nicht immer für sinnvoll erachtet werden können, da die Auswirkung die das Erdgeschoss auf den umliegenden öffentlichen Raum hat, leider häufig außer Acht gelassen wird. Anstelle der Betrachtung von Neubauten als einzelnes Objekt, wäre es daher notwendig und wichtig, diese in einem größeren Maßstab zu betrachten und vorhandene Bestimmungen und Nutzungsanforderungen zu hinterfragen.

Um dem Leerstand von Erdgeschoßflächen, sowohl in gründerzeitlichen Bauten als auch Neubauten, entgegen zu wirken, ist es entscheidend die Wichtigkeit der EG-Zone zu vermitteln, um eine Verschränkung mit dem öffentlichen Raum zu generieren und diesen zu beleben. Förderungen in den Bereichen öffentliche Nutzung, Zwischennutzung und öffentlicher Verkehr, sowie Rad- und Fußverkehr können hilfreich für die Revitalisierung von Erdgeschoßleerständen sein. Es benötigt finanzielle Anreize und gesetzliche Regelungen um dieser Entwicklung entgegen zu steuern und wirkliche Veränderungen herbeiführen zu können.

⁴¹ (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort, 2018)

⁴² (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 34)

⁴³ (Stadt Wien, MA18, TU Wien, S. 10-12)



SONSTIGE BAUTEN

Auch öffentliche Bauten, wie Bahnhöfe oder Schulen können von Leerstand betroffen sein. Diese Art von Leerstand ist häufig in strukturschwachen ländlichen Regionen vorzufinden, die von der Abwanderung der Bevölkerung und dem Wegfall von Dienstleistungen betroffen sind.⁴⁴

Es handelt sich meist um strukturellen also langfristigen Leerstand, der nur selten revitalisiert wird und aufgrund seiner spezifischen Bau- typologie nicht für eine Nutzungsänderung geeignet ist. Es gibt jedoch auch öffentliche Leerstände mit Potential, wie etwa leerstehende Kasernen, die zu Wohnbauten umgebaut werden können.

Eine weitere Art von Leerstand, die häufig am Land anzutreffen ist, sind landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Neben industriellen Leerständen, sind auch diese Bauten in den letzten 50 Jahren Opfer der Verschiebung der Wirtschaftssektoren hin zum Dienstleistungssektor geworden.

Abschließend könnte man auch den öffentlichen Raum als Leerstand bezeichnen, da verödete Plätze ebenso wie leerstehende Erdgeschossflächen, der Umstrukturierung im gewerblichen Bereich zum Opfer fallen können. Sowohl Hauptplätze kleinerer Gemeinden, als auch ungenutzte Plätze in größeren Städten können hiervon betroffen sein.

⁴⁴ (Stuttner in Architektur-online Fachmagazin, 28.09.2017)

AKTEURE

Um herausfinden zu können, wie mit Leerstand umgegangen wird, oder auch umgegangen werden kann, ist es wichtig die Akteure welche im Bereich Leerstand aktiv werden, zu eruieren. Es gibt unterschiedliche Interessensgruppen mit unterschiedlichen Zielen, die bei der Revitalisierung von leerstehenden Flächen und Objekten mitwirken können. Grundsätzliche kann man die Akteure grob in drei Gruppen einteilen, die Eigentümer von Leerstand, die Bedarfsgruppe, beziehungsweise Nachfrager oder Interessenten leerstehender Objekte und die Vermittler zwischen diesen beiden Gruppen, welche unterschiedliche Interessen verfolgen können.



EIGENTÜMER

Eine entscheidende Rolle bei der Revitalisierung von Leerstand kann den Eigentümern der Leerstandsflächen zugeschrieben werden, vor allem, da diese letztlich über die Nutzung und ob den Flächen wieder Nutzung zugeführt wird, entscheiden.

Eigentümer können, bezogen auf ihr Interesse und ihre Ausgangslage, sehr heterogen sein. So beläuft sich das Spektrum der Eigentümer vom privaten Kleineigentümer, über Mit-, institutionelle- und öffentliche Eigentümer, bis hin zu Immobilieninvestoren und Bauträger.

Bei den privaten Eigentümern besteht das primäre Interesse in der Vermietung des Eigentums. Steht dieses leer, so können die Motive sehr unterschiedlich ausfallen. Die Mieterwartungen können etwa zu hoch sein oder auch Vorurteile gegenüber künftigen Nutzern bestehen, seltener stehen Objekte aus spekulativen Gründen leer, im Gegensatz zur Gruppe der Investoren. Diese hingegen stehen Zwischennutzungen von Leerständen meist offener gegenüber als private Eigentümer, da sich diese positiv auf das Image und den Wert einer Immobilie auswirken kann. Bauträger wiederum prägen die künftige Bebauungsstruktur und nehmen somit Einfluss auf neue Entwicklungsgebiete, wie etwa bei der Gestaltung der Erdgeschosszonen und der Vermeidung ihres Leerstehens.

Als institutionelle Eigentümer werden etwa Banken, Versicherungen und Fonds bezeichnet, welche ebenfalls im Bereich des spekulativen Leerstandes Einfluss nehmen.

Öffentliche Eigentümer sind etwa die Stadt Wien oder auch die Kirche. Sie werden zwar als verlässliche Kooperationspartner gesehen, wenn es um die Wieder, Um- oder Zwischennutzung von Leerstand geht, jedoch kann auch hier die mangelnde Transparenz in der Verwaltung der zur Verfügung stehenden Objekte und der kaum vorhanden Austausch zwischen einzelnen Geschäftsstellen, kritisiert werden.^{45 46}

RAUMSUCHENDE

Auch das Spektrum der raumsuchenden Akteure, der Interessenten oder Nachfrager ist sehr divers, jedoch sind sie im Vergleich zu den Eigentümern in ihrem Handlungsspielraum begrenzt.

Die Gruppe der Raumsuchenden kann in drei Kategorien eingeteilt werden. Zum einen gibt es Handel- und Dienstleister, wobei diese eher einen geringen Anteil der Akteure ausmachen. Ein weitaus höheres Potential als Leerstandsnutzer weisen die Creative Industries aus, also Personen aus dem Bereich Kunst- und Kulturarbeit, sowie Startup Unternehmen und auch soziale Initiativen und Einrichtungen. Diese Akteure bilden eine Gruppe von Raumsuchenden, welche sich sehr gut für die Wiedernutzung von Leerstand eignen. Speziell in den letzten Jahren stehen Leerstände im Fokus als temporäre Unterkünfte für Flüchtlinge oder karitative Anlaufstellen.

Die raumsuchenden Akteure stehen jedoch in Konkurrenz zueinander, da am Ende die Entscheidung bei den Eigentümern liegt, ob und an wen der verfügbare Raum vermietet wird.⁴⁷

⁴⁵ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 34)

⁴⁶ (IG Kultur Wien, 2010, S. 13)

⁴⁷ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 33)

VERMITTLER

Die Vermittler stehen zwischen den beiden zuvor genannten Gruppen von Akteuren und sind dafür verantwortlich einen gemeinsamen Nenner zu finden. Der Bedarfsguppe soll durch diese, die Suche nach einem geeigneten Raum vereinfacht werden und für Eigentümer sollen Anreize zur Wieder- oder Zwischennutzung geschaffen werden. Vermittler sind demnach die Interessensvertretungen der beiden Parteien oder können auch eine übergeordnete Rolle in der Lösung der Leerstandsproblematik spielen.

Das Spektrum dieser Akteure reicht sehr weit. Interessensvertreter der Eigentümer sind beispielsweise Makler, oder Plattformen die sich mit der Vermietung und Nutzung von leerstehenden Flächen auseinandersetzen. Interessensvertretungen wie die IG Kultur in Wien und Büros für Leerstandsaktivierung wie kreative Räume Wien, die Agentur für Leerstandsmanagement NEST und eine Vielzahl weiterer informeller Vermittler, helfen Raumsuchenden leerstehende Räumlichkeiten zu finden, beziehungsweise zu vermitteln und diese zu bespielen.

Auch Fachplaner können eine vermittelnde Rolle einnehmen, wie etwa Raumplaner, Regionalentwickler, Kulturschaffende oder Architekten. Diese Experten und Planer unterstützen Eigentümer leerstehender Immobilien im Bereich Revitalisierung, Sanierung oder künftiger Entwicklung. Aber auch im größeren Maßstab versuchen Fachplaner Lösungsansätze für die Leerstandsproblematik zu finden, hier ist vor allem Interdisziplinarität und der Austausch zwischen den Interessens-

gruppen gefragt, um adäquate Ergebnisse zu erreichen.⁴⁸

Über Akteure, wie die Gebietsbetreuung in Wien, Zielgebietsmanagements oder Bezirksvorsteher können Kommunikationsebenen zu den Eigentümern geschaffen werden. Bei einigen Eigentümern bedarf es jedoch eines Bonus-Malus-Systems, um mit positiven oder negativen Anreizen, wie Förderungen und finanzielle Abgaben, zum gewünschten Ergebnis, nämlich der Wieder-, Um- oder Zwischennutzung von Leerständen zu kommen.⁴⁹

Diese Steuerfunktion kann jedoch nur von übergeordneten Vermittlergruppen übernommen werden. Hier wird der Politik eine entscheidende Rolle zugeteilt. Gemeinden, Städte, Länder und Bund können mit unterschiedlichen Rechtsvorschriften und Förderungen Grundlagen für Veränderungen schaffen.

Da Zuständigkeiten nicht immer klar sind und Leerstand daher mit unterschiedlichen bürokratischen und politischen Ebenen konfrontiert wird, bedarf es einer übergeordneten Strategie, einer Koordinationsstelle und einer transparenten, für die Bürger nachvollziehbaren Umsetzung. Schnittstellen zur Bevölkerung bilden hier beispielsweise auch Baubehörden, Gemeindeämter, Magistrate oder Wohnbauförderungen.

Wie sich gezeigt hat, ist die Bandbreite an Akteuren groß und es ist ein offener Dialog zwischen Politik, Verwaltung und den unterschiedlichen Bedarfsguppen für fundiertes Leerstandsmanagement notwendig.⁵⁰

⁴⁸ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 32)

⁴⁹ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 36)

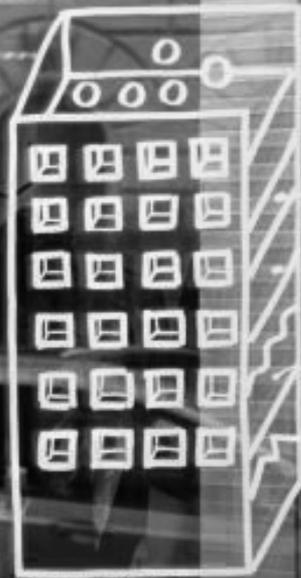
⁵⁰ (Sturm & Herburger, 2017, S. 13, 21)



VACANT
BUILDING

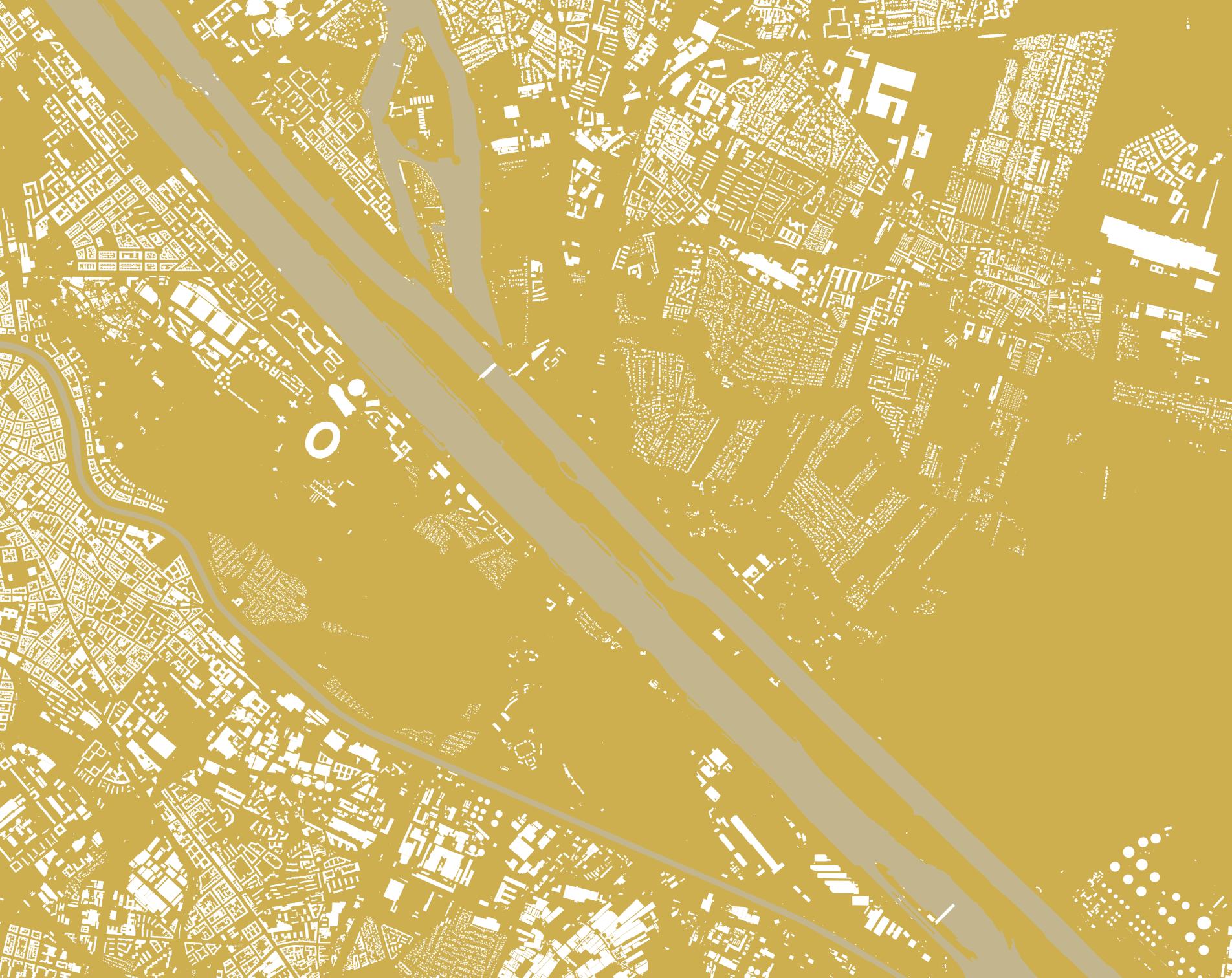


4000 m²
FORMER
UNUSED
RESOURCES



OPTIMAL
ENVIRONMENT
FOR "YOUNG"
ENTREPRENEURS





WIEN

Wien wächst. Allein im Jahr 2015 wuchs die Stadt um 43.000 neue Mitbürger und innerhalb des Zeitraums 2008 bis 2018 verzeichnete Wien ein Bevölkerungswachstum von 13%.⁵¹

Heute leben hier über 1,8 Millionen Menschen und die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum steigt mit der Bevölkerung. Dieser Nachfrage kann jedoch nicht immer mit Neubau und dem Versiegeln weiterer Flächen begegnet werden, denn gerade Städte gelten als ein wichtiges Handlungsfeld beim Thema Ressourcenverbrauch. Im Vergleich zum ländlichen Raum, benötigen die Bewohner einer Stadt weniger Infrastruktur und setzen weniger Treibhausgase frei. Das Potential von Städten kann durch einen schonenden Umgang mit Ressourcen und der Nutzung vorhandener Ressourcen weiter ausgebaut werden. Neben Stadtverkehr und Energieversorgung ist der Gebäudebestand ein wichtiges Handlungsfeld, wenn es um nachhaltige Entwicklungen geht und im Falle von Leerstand ist es offensichtlich, dass es sich um eine ungenutzte Ressource handelt, die Raum zur Nachverdichtung der Stadt bietet.⁵²

Um dieses ungenutzte Raumpotential der Stadt sinnvoll zu verwerten und einer ständig weiter wachsenden Flächenversiegelung so entgegen zu wirken, bedarf es einerseits Strategien für den richtigen Umgang mit leerstehenden Objekten und andererseits Ideen und kreative Lösungen beim Bau und der Planung von resilienten Gebäuden, um künftigen Leerstand zu vermeiden.

Der richtige Umgang mit Leerstand in der Stadt liegt also nicht nur in der Aktivierung der Neu- oder Zwischennutzung von aktuell leerstehenden Gebäuden und der daraus resultierenden Aufwertung eines Stadtgebietes. Auch die nachhaltige Planung einer widerstandsfähigen Architektur, die neben aktuellen Faktoren und Anforderungen auch auf künftige Veränderungen eingehen kann, ist entscheidend für den Rückgang von Leerstand.

Durch widerstandsfähige Gebäude, die sich an den Wandel der Gesellschaft anpassen können, wird einerseits weniger Leerstand produziert und andererseits weniger neu gebauter Raum benötigt.

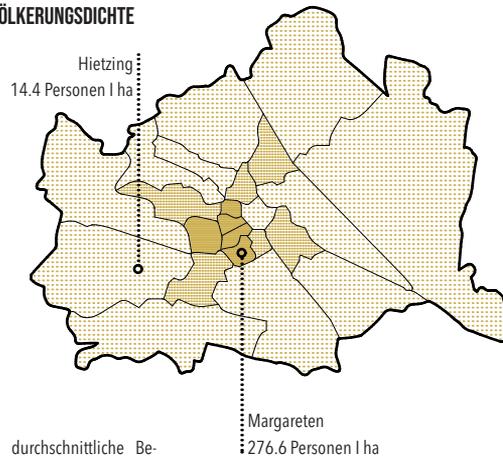
Dieses Kapitel beschäftigt sich mit der Frage, wie Wien mit diesen ungenutzten Ressourcen umgeht und welche Reaktionen es seitens der Stadt und der Bevölkerung auf das Thema Leerstand gibt. Außerdem behandelt es die Strategien, die die Stadt Wien verfolgt um Leerstand entgegenzuwirken und wirft die Frage auf, welche Hürden einer künftig positiven Entwicklung im Weg stehen.

Dazu zeigt ein Blick über die Landesgrenze den Umgang anderer europäischer Städte mit dem Problem Leerstand, um den der Stadt Wien kritisch reflektieren zu können.

⁵¹ (Stadt Wien MA23, 2018, S. 4)

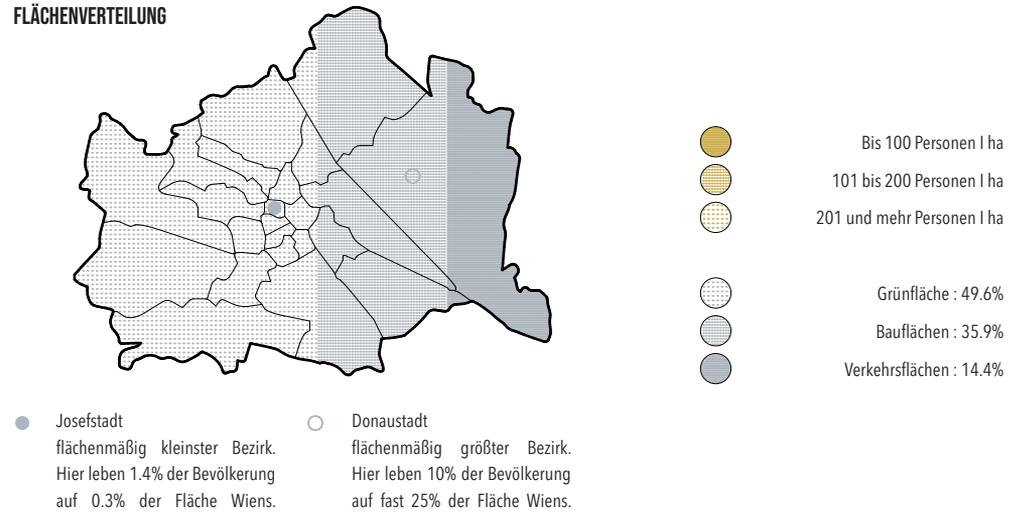
⁵² (Ziehl, 2014, S. 62)

BEVÖLKERUNGSDICHTE

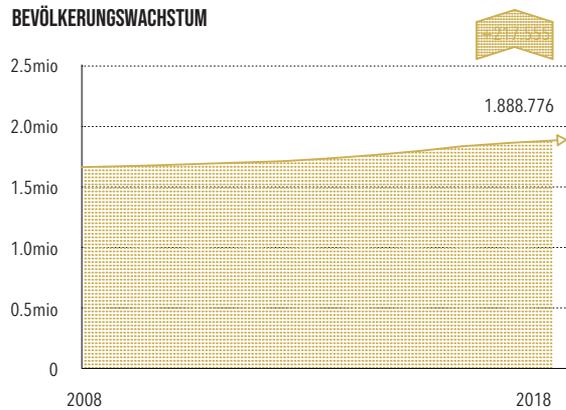


Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte liegt bei 46 Personen pro Hektar.

FLÄCHENVERTEILUNG



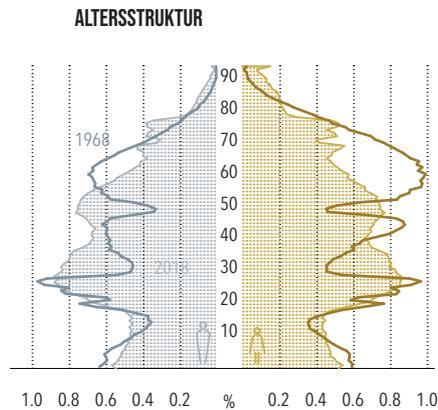
BEVÖLKERUNGSWACHSTUM



WOHNSTRUKTUR



ALTERSSTRUKTUR



(Q: Stadt Wien, MA23, 2018)

LEERSTAND IN WIEN

Der Leerstand Wiens wird medial viel diskutiert, dabei stellt sich jedoch die Frage welche Maßnahmen und Akteure seitens der Stadt wirklich wirksam sind. Auch wenn im Rahmen des Stadtentwicklungsplans 05 Strategien für einzelne Stadtquartiere und Straßenzüge erstellt wurden, die den Umgang mit Leerstand beinhalten, so gibt es dennoch keine gesamtstädtische Positionierung.⁵³

Es gibt jedoch viele Einzelinitiativen der Stadt wie die MA18, Stadtentwicklung und Stadtplanung und die Kulturabteilung MA7, für welche Leerstand ein wichtiges, sogar umkämpftes Thema ist. So zählen neben der Stadtentwicklungsplanung etwa auch die Mehrfach- und Zwischennutzung zu den Aufgaben der MA18, welche das Projekt „einfach - mehrfach“ 1998 gründete. Es beschäftigt sich mit der Vermittlung, Planung und Prozesssteuerung in den Themenbereichen Bewegungs- und Freizeitraum, Spiel und Sport, Kinder, Jugendliche und Kultur. Die Schwerpunkte haben sich mit der Zeit verändert, sowohl bei der Kundenstruktur, als auch in Richtung kulturelle Zwischennutzungen. Zu den Mehrfach- oder Zwischennutzungsprojekten, die bereits umgesetzt wurden, zählt beispielsweise die Fluc Wanne am Praterstern, die von einer heruntergekommenen Fußgängerpassage zu einem angesagten Club umgebaut wurde.⁵⁴

Die Aufgabe der MA7 ist es für Kunstschaffende der Stadt Wien optimale Rahmenbedingungen zu schaffen. So bietet die Kulturabteilung den Service an Kulturschaffende über etwaige Förderungen, Preise,

Stipendien oder Gesetze und Verordnungen zu informieren. Daher kann die MA7, besonders bei der Zwischennutzung von Leerständen durch Künstler und Kulturschaffende, eine wichtige Anlaufstelle sein.⁵⁵

Begriffe wie Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung gewinnen im urbanen Kontext immer mehr an Bedeutung und rücken oftmals durch die Inwertsetzung, die sie mit sich bringen können, in den Blick des öffentlichen Interesses.

Von unterschiedlichen Akteuren wird ein strategischer Umgang mit vorhandenem Leerstand angestrebt und Empfehlungen für die Stadt Wien gesucht, um leerstehenden Räumen und Immobilien eine neue Perspektive zu geben.

Mit Hilfe der IG Kultur Wien, die sich seit 2008 verstärkt mit der Thematik auseinandersetzt und des Departments für Raumplanung der TU Wien, wurde in den Jahren 2011-2013 eine dreiteilige Studie mit dem Titel „Perspektive Leerstand“ erstellt, die sich mit dem Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume befasst. Die Studie sucht nach Empfehlungen für die Stadt Wien, um vorhandene Ressourcen darzustellen, Potentiale aufzuzeigen und durch den internationalen Vergleich hilfreiche Strategien anderer Städte und Projekte übertragbar zu machen.⁵⁶

Neben den bereits erwähnten Magistratsabteilungen haben des Weiteren die MA25 für Stadterneuerung und die MA40 für Soziales, Sozial-

⁵³ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 35)

⁵⁴ (Stadtentwicklung Wien: "einfach - mehrfach")

⁵⁵ (Kulturabteilung MA7: Service für Kulturschaffende)

⁵⁶ (IG Kultur Wien: Studie Perspektive Leerstand)

und Gesundheitsrecht Erfahrungen im Umgang mit Leerstand und auch andere Akteure in Wien können eine wichtige Rolle bei der Aktivierung von Leerstand spielen.

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung etwa bildet eine Service-stelle für unterschiedliche Stadtteile Wiens und ist tätig im Bereich der Vermittlungs- und Aktivierungsarbeit, ebenso die Wirtschaftskammer Wien, die leerstehende Lokale vermittelt und reaktiviert.⁵⁷

Die WKO unterstützt im speziellen die Reaktivierung von Erdgeschoss-zonen durch die Ansiedelung von Geschäftslokalen. So konnten etwa im Jahr 2016 300 Betriebe mit Unterstützung des Teams „Freie Lokale“ der WK Wien in freien Geschäftsflächen angesiedelt werden. Experten unterstützen Standortsuchende durch Beratung und Standortanalysen, welche Informationen zu Passantenfrequenz, Kaufkraft, Einzugspotentiale, Wohnbevölkerung und Infrastruktur beinhalten. Die Website freilokale.at ist eine Datenbank, in welche bisher mehr als 13.000 Objekte aufgenommen wurden, die von Mitarbeitern der WK Wien geprüft werden, um sicherzustellen, dass sie tatsächlich verfügbar sind. Diese Immobilien werden beworben, es finden regelmäßige Besichtigungen freier Geschäfts-lokale statt und die WK Wien gibt auch Nutzungsempfehlungen ab.⁵⁸

Dazu kommen engagierte Büros wie etwa kreative Räume Wien, Paradocks oder NEST, die sich mit Leerstandsmanagement, der Aktivierung und Wiederbelebung von brachliegenden Räumen und

Flächen auseinandersetzen und als Vermittler zwischen Raum-suchenden und Eigentümern fungieren. Sie versuchen auf die Vielzahl an Beteiligten einzugehen, denn sowohl die Eigentümer, die Wert auf wenig Verwaltungsarbeit und wenig aufwendige Instandhaltung setzen, als auch die Nutzer, die auf der Suche nach günstigen Räumen sind um ihre Ideen auf einem unbürokratischen Weg und mit geringem Risiko zu verwirklichen, sollen auf ihre Kosten kommen.

Das Prinzip „Günstiger Raum gegen befristete Nutzung“ schafft Vorteile für beide Parteien und so können temporäre oder auch dauerhafte Leerstandsaktivierungen für unterschiedlichste Akteure entstehen.

Kreative Räume Wien konnte seit dem Jahr 1999 über 400 Leer-stände aktivieren, von Kleinstimmobilien bis hin zu einigen tausenden Quadratmeter großen Objekten. Schnittstellen zu Kulturschaffenden, zur Immobilienbranche und zu einer Rechtsberatung ergeben eine optimale Verbindung mit einem umfangreichen Know-How und viel Erfahrung.

Denn neben dem kreativen und planerischen Teil einer Nach- oder Zwischennutzung, spielen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen eine große Rolle, vor allem wenn die neue nicht mit der ehemaligen Nutzung übereinstimmt. Hier ist es wichtig sich vorab mit der Widmung, der Abnahme von Gebäuden, Genehmigungen, der Energieversorgung etc. auseinander zu setzen.

⁵⁷ (IG Kultur Wien, 2013, S. 97-98)

⁵⁸ (WKO, 06.03.2017)

Der Service von „kreative Räume Wien“ bietet also auch Beratungen im Bereich Mietverträge, Leihverträge und Prekaria, welche unterschiedliche Vor- und Nachteile für Eigentümer und Nutzer haben können.

Der herkömmlich Mietvertrag unterliegt zumeist dem Mietrechtsgesetz (MRG) und kann befristet oder unbefristet sein, während der Leihvertrag und das Prekarium oder auch Bittleihe, dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch unterliegen (ABGB) und der Leihnehmer kein Entgelt entrichten muss. Hier liegt der Vorteil für Zwischennutzungen darin, dass sich der Nutzer zur Tragung der laufenden Kosten, wie Betriebskosten, verpflichten kann und für die Instandhaltung des Objekts aufkommt anstatt laufend Miete zahlen zu müssen, während der Eigentümer nicht an Kündigungsregelungen gebunden ist. Viele Eigentümer haben Vorurteile gegenüber temporären Vermietungen, welche durch Leihverträge und der damit verbundenen Möglichkeit jederzeit aus dem Mietverhältnis zurückzutreten, behoben werden können.⁵⁹

Kreative Räume Wien, Paradocks und NEST bieten Plattformen, die sowohl Raumsuchenden, als auch Eigentümer helfen Leerstände wiederzubeleben, diese über rechtliche Grundlagen aufzuklären, Förderstellen für unterschiedliche Projekte und Ideen zu finden und so eine win-win Situation für Nutzer, Eigentümer und das Stadtbild zu bewirkt. Die Experten dieser Agenturen haben sich das Ziel gesetzt das Potential leer stehender Räume zu nutzen und diese mit Ideen und Projekten zu füllen. Ihre Aufgabenbereiche gehen dabei, neben der Vermittlerrolle, von der

Analyse der Objekte und deren Substanz, über die Konzeptentwicklung, bis hin zum Projektmanagement und der Objektverwaltung.

Trotz diversen Anlaufstellen, die Leerstände ausfindig machen und diese vermitteln, ist es schwierig einen Überblick über die Leerstandszahlen in Wien zu erhalten. Als Bewohner oder Besucher der Stadt Wien liegt der Fokus in der Wahrnehmung von Leerständen vor allem im Erdgeschoß, ob Wohnungen oder Büroflächen leer stehen ist oft nur bei genauerem Hinsehen erkennbar. Informationen über die Leerstandszahlen erhält man jedoch kaum. Auch wenn es, wie bereits erwähnt, 2015 eine Erhebung zu Wohnungsleerständen gab und Immobiliengesellschaften Studien zur aktuellen Büromarktsituation und damit auch den aktuellen Leerständen herausgeben, so sind diese Daten wohl nur bedingt stichhaltig, da sie auf sehr unterschiedliche Weise erhoben werden.

Ein Weg sich über aktuelle Leerstände, wenn auch nicht über Leerstandszahlen, zu informieren ist der Leerstandsmelder, eine interaktive Karte, die es ermöglicht Leerstände einzutragen. Der Leerstandsmelder ist in Hamburg entstanden und hat sich über Deutschland bis nach Wien durchgesetzt. Ziel des Leerstandsmelders ist die Sichtbarmachung der Problematik, dass auf der einen Seite kostengünstiger Raum gesucht wird und auf der anderen Seite vorhandener Raum leer steht. Es geht jedoch nicht um die Vermittlung von Raum, sondern darum eine Diskussion zu öffnen und den Menschen die Möglichkeit zu geben sich über Leerstand zu informieren.⁶⁰

⁵⁹ (Kreative Räume Wien: Service)

⁶⁰ (IG Kultur Wien: Für mehr Transparenz und Möglichkeitsräume)

Insgesamt lässt sich in Wien erkennen dass es viele Ansätze und Akteure gibt die sich mit Leerstand auseinandersetzen, was im Umkehrschluss bedeutet, dass keine Klarheit darüber herrscht, wer der richtige Ansprechpartner in Fragen Leerstandsaktivierung- und Nutzung ist. Es fehlt zuzusagen eine übergeordnete Einheit, die alle wichtigen Akteure wie Stadtplanung, Kultureinrichtungen, Förderstellen, die Immobilienbranche und engagierte Experten zusammenführt um eine übergeordnete Strategie für die Stadt zu entwickeln.⁶¹

Neben der Frage nach dem richtigen Ansprechpartner bei Leerstandsthemen, bilden die Förderpolitik und die Eigentumsrechte zwei weitere Schwerpunkte im Umgang mit Leerstand, denn für eine Aktivierung gibt es sowohl auf Seiten der Nutzer als auch der Eigentümer Hindernisse, die einer Wiederbelebung im Weg stehen können.

Auf der Nutzerseite fehlen oft finanzielle Mittel, besonders wenn es sich um soziale, künstlerische und kulturelle Nutzungen handelt. Für diese Bereiche gibt es in Wien leider keine auf Raumnutzung ausgerichtete Förderpolitik, sondern lediglich projektbezogene Förderungen, die aufgrund inhaltlicher Ausrichtung eines Projektes und nicht aufgrund der Inbetriebnahme von Leerstand erteilt werden. Lediglich für wirtschaftliche Betriebe gibt es durch die Förderschiene Nahversorgungsaktion einen Reaktivierungsbonus von maximal 5000€ für ein leerstehendes Geschäftslokal zu erhalten.

Im Bereich der Eigentumsrechte hat die Stadt keine Möglichkeiten einzugreifen, wenn Eigentümer eines leerstehenden Objektes dieses nicht wieder vermieten wollen. Es gibt keine Sanktionen für Leerstand und auch keine Anreize für die Wiederbelebung dieser Flächen. Dazu kommt, das häufige Fehlen eines stadträumlichen und gesellschaftspolitischen Bewusstseins, oder die Angst der Eigentümer vor Einschränkungen in ihrer Entscheidungsfreiheit, da das derzeitige Mietrechtsgesetz den Mieter umfassend schützt. Es bedarf daher oft viel Vermittlungs- und Verständigungsarbeit um Eigentümer zur Öffnung ihres Leerstandes zu überzeugen.⁶²

Es stellt sich nun die Frage, ob es geeignete Modelle zur Lösung dieser Probleme gibt. Dafür bietet sich ein Blick über die Landesgrenze an. Welche Strategien, Anreize oder sogar Gesetze gibt es in anderen Städten, um die Eigentümer zur Öffnung ihrer Leerstände zu bewegen?

⁶¹ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 35)

⁶² (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 36)



In den Hallen der ehemaligen NDSM Werft Amsterdam.

IM VERGLEICH AMSTERDAM

Die Hauptstadt der Niederlande, mit ihren rund 850.000 Einwohnern, hält Leerstand für gesellschaftlich nicht wünschenswert und hat daher ein Jahr nachdem Hausbesetzen unter Strafe gestellt wurde, eine Leerstandsverordnung festgeschrieben. Diese beinhaltet zahlreiche Maßnahmen, die vor allem die Eigentümer in die Pflicht nehmen.

So besteht eine Meldepflicht für länger als sechs Monaten leerstehende, über 10.000m² große Gebäude, deren Missachtung eine Verwaltungsstrafe mit sich zieht. Außerdem hat die Gemeinde Amsterdam, anders als Wien, die Möglichkeit bei Missachtung dieser Regelung und einem Leerstand von über 12 Monaten, eine Inanspruchnahme ohne Zustimmung der Eigentümer zu erwirken. Damit werden erhebliche Summen eingespart, da keine mühsame Überzeugungsarbeit geleistet werden muss und sich die Eigentümer selbst um die Bespielung ihrer Objekte kümmern.

Bei der Behebung von Leerstand und der damit einhergehenden Deckung von Raumbedarf steht vor allem die Kreativbranche als Nutzer im Fokus der Stadt. Amsterdam hat erkannt, dass kreative Initiativen einen Mehrwert für das städtische Leben bringen und das zur Verfügungstellen von Räumen für Kunst- und Kulturschaffende einen wesentlichen Beitrag zur positiven Entwicklung der Stadt und ihrer Kultur leistet.

Daher gibt es, im Gegensatz zu Wien, einen auf Raumnutzung bezogenen Fördertopf. Das sogenannte Bureau Broedplaatsen, zu Deutsch

Brutplatzbüro, wurde aufgrund vorhergehender Protestaktionen ehemaliger, durch Räumungen vertriebener Besetzer, vom Gemeinderat Amsterdams im Jahr 2000 etabliert. So unterstützt die Stadt das Ansiedeln junger Kreativer durch die Koordination und die Vergabe leerstehender Gebäude, sowie Förderungen an ausgewählte Künstler.⁶³

Die derzeit größte Brutstätte der Niederlande liegt in der ehemaligen NDSM-Schiffswerft und umfasst das gesamte 86.000m² große Areal der 1984 in Konkurs gegangenen Nederlandschen Dok en Scheepbouw Maatschappij. Die sogenannte "Kunststad" ist auf dem Gedanken der Kooperation und Partizipation aufgebaut und soll Künstler und Kreative, wie etwa Architekten, Designer, Multimedia-Spezialisten, bildende Künstler, Musiker, Filmemacher und Theaterproduzenten fördern. Dieses Konzept baut Netzwerke auf, durch welche wiederum gemeinsame größere Projekte realisiert werden können.

Der Verein Kinetisch Noord ging 1999 als Gewinner des Wettbewerbs zur Entwicklung des Areals hervor und mietet das Areal zu günstigen Konditionen. Die Untermieter zahlen 35€/m² pro Jahr und können die angemieteten Flächen selbst bebauen und gestalten. So entsteht eine win-win-Situation für Kunstschaffende und den Bezirk, der durch diese Aufwertung zu einem neuen Hotspot des Amsterdamer Kulturlebens wurde.⁶⁴

⁶³ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 45-52)

⁶⁴ (Rothauer in Der Standard, 01.12.2009)

IM VERGLEICH BERLIN

Die ehemals zweigeteilte Stadt Berlin verfügt allein durch seine Strukturveränderung nach dem Mauerfall 1989 über erhebliche Raumressourcen. Heute leben in der deutschen Hauptstadt über 3,6 Millionen Menschen und vor allem durch das kreative Image der Stadt steigt die Anzahl der Bewohner weiter an. Durch die massiven Transformationsprozesse, welche die Stadt nach der Wende durchgemacht hat und einer falschen Wirtschafts- und Bevölkerungsprognose entstand ein Angebotsüberhang, der zu massivem Leerstand führte.

Berlin ist durch eine selbstorganisierte Leerstandsnutzung geprägt, was wiederum auf die Unklarheit bezüglich der früheren Zuständigkeiten der Stadt zurückzuführen ist. Daher gab es nach der politischen Wende eine Vielzahl an Hausbesetzungen und Aneignungen. Erst in den letzten Jahren geht das Raumangebot zurück und die Aktivierung von Leerstand erfährt eine strategischere Entwicklung. Doch entstanden durch die lockere Handhabung der Stadt, in Kombination mit dem Überschuss an Leerstand, eine große Anzahl an alternativen Leerstandstransformationen, wie urbane Gärten, Clubs in ehemaligen Fabriksarealen, Kulturzentren in Bahnhofsarealen und Läden oder Ausstellungsflächen in leerstehenden Lokalen.⁶⁵

Ein Berliner Projekt aus dem Stadtteil Wedding zeigt wie auf rechtlicher Ebene und nachhaltige Art und Weise mit Leerstand umgegangen werden kann. Es handelt sich dabei um das Projekt ExRotaprint, welches durch seinen kreativen Umgang mit Eigentum, ein Vorbild für künftige

Leerstandsprojekte in Wien sein könnte. Der Verein ExRotaprint wurde als Interessensvertretung der Mietergemeinschaft des ehemaligen Produktionsareals der Firma Rotaprint, einer Druckmaschinenfabrik, gegründet. Die Zwischennutzer des Areals erarbeiteten ein Konzept zur Übernahme des Areals und gründeten dazu eine gemeinnützige GmbH mit Beteiligung des Vereins. Der Kauf des Geländes wurde über Stiftungen realisiert mit dem Ziel, Grund, Boden und Immobilien der üblichen Marktlogik zu entziehen und damit verbundene Abhängigkeiten und Risiken zu vermeiden. Mit diesen Stiftungen, die ebenso wie die ExRotaprint GmbH nicht an Profit orientiert sind, wurde ein Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet. Über dieses Erbbaurecht werden Boden und Gebäude voneinander getrennt, der Boden ist Eigentum der Stiftungen und die Gebäude sind in Besitz der ExRotaprint GmbH, die verantwortlich für die Entwicklung, Finanzierung und Vermietung des Areals ist und einen jährlichen Erbbauzins an die Stiftungen zahlt. Das Instrument des Erbbaurechts hat den entscheidenden Vorteil, dass ein künftiger Verkauf, durch die Trennung von Gebäude und Boden, unmöglich ist, eine langfristige Nutzung des Geländes garantiert ist und somit die Spekulationsspirale außer Kraft gesetzt wird.

Das Gelände wird seitdem von unterschiedlichsten Akteuren aus den Bereichen Arbeit, Kunst und Soziales bespielt und fördert eine heterogene nachbarschaftsverträgliche Nutzung. Der Überschuss aus den Mieten wird in den Erhalt des Baudenkmals und die Förderung von Kunst und Kultur eingesetzt, ein Abfluss von Kapital ist vertraglich ausgeschlossen.⁶⁶

⁶⁵(Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 60-61)

⁶⁶(ExRotaprint: Was ist ExRotaprint)



Das Ex Rotaplatz Areal vom Architekten Klaus Kirsten aus den 1950er Jahren.



1973
PUNK
KOCH
WARME

MEIS! ☺

MEIS! ☺

KATZ

IM VERGLEICH ZÜRICH

In der Schweiz gibt es zwar keine bundesweite Leerstandszählung, jedoch findet in der etwa 400.000 Einwohner großen Stadt Zürich eine jährliche Zählung aller leerstehender Wohnungen und sonstiger Flächen statt, bei der die Eigentümer durch Fragebögen an der Teilnahme verpflichtet sind. Außerdem besteht eine Meldepflicht von leerstehenden Räumen über 500m².

Die Stadt besitzt eine in den 1968er Jahren entstandene Besetzerbewegung, aus der sich inzwischen eine Zwischennutzungsbewegung entwickelt hat. In Zürich gilt seit 1989 das Genfer Modell, das Räumungen besetzter Objekte nur erlaubt wenn ein Strafantrag oder eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Dieser tolerante Umgang mit Hausbesetzungen ist rechtlich nicht verankert, wodurch sich Eigentümer nicht um ihre Rechte sorgen müssen. Gleichzeitig stellt dieses Modell jedoch eine polizeiliche und politische Regelung dar, da Objekte die nach einer Räumung leer stehen meist kurze Zeit später wieder besetzt werden, wodurch sich letztlich durch das Nicht-Räumen unnötiger polizeiliche Aufwand einsparen lässt.

Zürich verfügt kaum über Wohnungsleerstand, im Gegenteil, der Markt ist eher angespannt. Leerstehende Flächen findet man vor allem in alten Industriearealen. In den 90er Jahren erlebten diese ein Aufblühen durch Kreative und Künstler. Heute sind diese Areale häufig von Verdrängung eben dieser Gruppen betroffen. Denn das Image dieser Gebiete ist durch die Aufwertung der Kreativwirtschaft gestiegen, welche nun von

Immobilienentwicklern verdrängt und durch teure Wohngebiete ersetzt wird.⁶⁷

Dieses Beispiel zeigt, dass die Wiederbelebung leerstehender Areale durch künstlerische und kulturelle Initiativen, neben positiven Entwicklungen für einen Stadtteil auch Gentrifizierungsprozesse in Gang setzen kann. Das heißt, dass durch die Aufwertung eines Stadtteils ein sozialer Umstrukturierungsprozess ausgelöst wird, wodurch Nutzer und Bewohner eines Gebietes verdrängt und durch ein zahlungskräftigeres Klientel ausgetauscht werden.

FAZIT

Der Vergleich mit anderen europäischen Städten zeigt, dass es in Wien im Umgang mit Leerstand noch Verbesserungspotential gibt. Vor allem fehlt es an einer übergeordnete Strategie zur Leerstandsermittlung und Vermittlung. Auch bei den rechtlichen Rahmenbedingungen kann Wien von anderen Städten lernen, etwa beim Umgang mit Eigentümern und deren Pflicht zur Meldung von Leerständen oder auch der Pflichtbereitstellung dieser Flächen, bei Überschreitung eines gewissen Zeitraums. Ebenso sollte ein unkonventioneller Umgang mit Eigentum häufiger angedacht werden, wie es die kreative Lösung von ExRotaprint zeigt, um Immobilienspekulationen oder Gentrifizierungsprozessen entgegen zu wirken.

⁶⁷ (Stadtentwicklung Wien MA18, 2013, S. 86-91)

Es gibt viele Ursachen für Leerstand, viele unterschiedliche Arten und Gebäudetypologien die leer stehen können, sowie eine große Anzahl an Akteuren die in das Thema involviert sind und unterschiedliche Ziele und Ansätze verfolgen. Eine Frage die im Rahmen dieser Arbeit bisher noch unbeantwortet blieb, ist die nach einer Strategie für den richtigen Umgang mit Leerstand.

Es gibt mit Sicherheit keine Generallösung die das Problem Leerstand behebt, aber grundsätzlich gibt es zwei Strategien die für eine Verbesserung der Leerstandsproblematik verfolgt werden sollten.

Zum einen müssen, wie bereits erwähnt, die vorhandenen Ressourcen der Stadt genutzt und aktiviert oder zumindest verwertet werden. Gerade vor dem Hintergrund der Klimaerwärmung, sollte der künftigen Flächenversiegelung und Ressourcenverschwendung durch die Nutzung des vorhandenen Raums entgegen gewirkt werden und die Stadt mit Hilfe von Leerstandsaktivierung nachverdichtet werden. Dafür gilt es Grundlagen zu schaffen, um übergeordnete Strategien entwickeln zu können. Eine flächendeckende einheitliche Leerstandserhebung soll sowohl bei der Bevölkerung als auch der Politik Bewusstsein für das Thema schaffen und Initiativen herausbilden, die sich einer Aktivierung und Nutzung von Leerständen verschreiben. Förderungen und finanzielle Anreize können Eigentümer dazu bringen leerstehenden Raum zur Verfügung zu stellen. Zudem können Besteuerungen von Leerstand oder die Abschaffung steuerrechtlicher Anreize helfen spekulativem Leerstand vorzubeugen.

Auf der anderen Seite gilt es sich auch mit der Prävention vor künftigem Leerstand auseinander zu setzen, also bei jeder Planungsaufgabe künftige Entwicklungen und Veränderungen mitzudenken. Denn selbst wenn man die erste Strategie umsetzt, wird weiterhin gebaut werden und das leider oft ohne einen Gedanken an Nachhaltigkeit oder Zukunftsfähigkeit. Unsere Gesellschaft unterliegt einem ständigen Wandel und natürlich ist auch die Architektur, im speziellen unser Wohn- und Arbeitsraum, davon betroffen. Kann ein Gebäude nicht auf Veränderungen reagieren, so kann es früher oder später zum Leerstand kommen.

Nur wenn diese beiden Strategien verfolgt werden, wird man Leerstand in den Griff bekommen und die Stadt kann sich nachhaltig und zukunftsfähig entwickeln.

AKTIVIERUNG

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Wiederverwendung von Gebäuden und die Umnutzung für neue Bedürfnisse ist kein neues Phänomen in der Geschichte von Städten. Im Gegenteil, früher waren Gebäude auf Dauerhaftigkeit ausgerichtet und stellten eine Hülle dar, die mit unterschiedlichen Funktionen gefüllt werden und sich somit an jede neue Nutzergeneration anpassen konnte.⁶⁸

Weit zurück liegen bekannte Transformationsbeispiele, wie etwa der Diokletianpalast in Split, der in unterschiedlichen Epochen immer wieder angepasst und verändert wurde und heute als Teil der Innenstadt zum Weltkulturerbe zählt. Gebäude waren ein wertvolles Gut und sollten so lange wie möglich nutzbar sein, daher wurden sie immer wieder an die sich verändernden Gegebenheiten angepasst.⁶⁹

Umnutzungen waren sowohl ökonomisch motiviert als auch eine kulturelle Praxis, denn Gebäude haben schon immer Ressourcen und Menschen an sich gebunden. Wenn ein Gebäude nicht mehr den Anforderungen einer neuen Generation entsprach wurde es modifiziert und angepasst oder erweitert. Selbst wenn sein Zustand nicht mehr tragbar war wurden die Materialien weiterverarbeitet und fanden in neuen Bauten ihren Nutzen. Sichtbar wird diese geschichtliche Wiederverwendung von Teilen eines Gebäudes etwa bei Spolien*.

* Spolien sind Bauteile oder Überreste aus Bauwerken einer älteren Kultur, die in neuen Gebäuden wiederverwendet werden.

⁶⁸(Baum, 2012, S. 28)

⁶⁹(Eisinger & Seifert, 2012, S. 239)



Dieses Verhalten änderte sich jedoch im Zuge der Industrialisierung grundlegend. Die Moderne des 20. Jahrhunderts propagierte den Funktionalismus der Architektur, nach welchem die Form der Funktion eines Gebäudes folgt und an diese geknüpft ist – „form follows function“ (Louis Sullivan). Dieser Funktionalismus geht jedoch damit einher, dass Gebäude am Ende ihres Lebenszyklus angelangt sind sobald ihr Ursprungsnutzen verloren geht und folglich abgerissen oder musealisiert werden.⁷⁰

Denn die meisten Gebäude aus dieser Zeit sind kaum adaptierbar. Die verwendeten Materialien lassen sich meist nicht wiederverwerten, da es sich häufig um Verbundwerkstoffe handelt, welche auch toxische Komponenten enthalten können.⁷¹

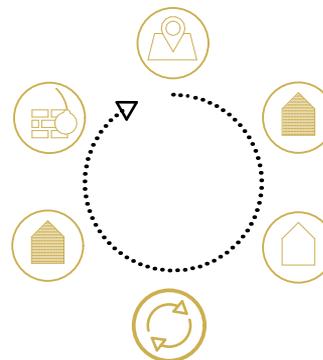
Lebenszyklusphasen wie die Umnutzungs- oder Weiternutzungsphase und das Recyceln nach dem Rückbau wurden bei der Errichtung von Bauten aus dieser Zeit außer Acht gelassen und somit auch jeglicher Nachhaltigkeitsaspekt, sei es in ökologischer oder auch ökonomischer Hinsicht.

Diese Art von Architektur wurde in der postindustriellen Stadt jedoch immer mehr in Frage gestellt, da die Wertschätzung des Alten und der Wunsch nach einer nachhaltigen Stadtentwicklung anstelle des großflächigen Abrisses von Altbaustrukturen zunehmend an Bedeutung gewann. Der Bestand wurde als wichtiger Baustein für neue Entwicklungen und Lebensstile erkannt und der Wunsch nach Identität, Geschichtsbezug

und Identifikation rückte in den Fokus der Menschen. Die Wieder- oder Umnutzung bestehender Baustrukturen bedeutet immer zugleich eine Auseinandersetzung mit der Geschichte der Architektur und der Umgebung, wodurch ein Bezug zum Gebäude hergestellt werden kann.⁷²

Dazu kommt der Trend zum Recyceln, dessen Ursprung im Sparen von Geld lag und aus einer Mangelsituation heraus entstand. Mittlerweile ist der Begriff jedoch positiv behaftet und steht für Sparsamkeit, Nachhaltigkeit und das Schaffen von individuellem Neuem.

Das Recyceln von Leerständen hat somit gleich zwei Vorteile. Zum einen können Nutzer kreative Ideen erproben und verwirklichen, zum anderen kann durch das in Kauf nehmen von geringen Standards und einer zeitlichen Begrenzung, Geld aufgrund von niedrigen Mieten oder Leihverträgen eingespart werden.⁷³



^{70,72} (Baum, 2012, S. 28-30)

⁷¹ (Eisinger & Seifert, 2012, S. 240)

⁷³ (Ziehl, Oßwald, Hasemann, & Schnier, 2012, S. 14)

VORAUSSETZUNGEN

Für eine nachhaltige Entwicklung von Leerstand und der Stadt benötigt es dynamisch-stabile Strukturen. Dynamisch, da sie einen gewissen Grad an Offenheit benötigen, der Veränderungen sowohl programmatisch als auch baulich zulässt. Gebäude mit einem statischen System das nachträgliche Änderungen zulässt, weisen eine besonders hohe Nutzungsflexibilität auf und ermöglichen variantenreiche Grundrisse.

Ein weiterer Punkt der Flexibilität und Offenheit auf nicht architektonischer Ebene begünstigt ist ein hohes Veränderungspotential in Bezug auf Kosten und Nutzungsdauer. Günstige Preise und die Möglichkeit auch längerfristig Räume nutzen zu können, ermöglichen es unterschiedlichen Nutzern sich an einem Ort anzusiedeln. Die Vielfalt der Nutzer und deren unterschiedlichen Ideen bewirkt wiederum eine offene Ausstrahlung eines Gebäudes. Orte können durch ihre Nutzer eine völlig neue Atmosphäre erhalten und werden durch aktives Handeln und eventuell das Aussetzen von Regeln für Neues, Unvorhergesehenes geöffnet.⁷⁴

Doch auch die Stabilität ist eine Voraussetzung für ein wandlungsfähiges Gebäude, das reaktiviert werden soll. Bauliche Strukturen sind durch ihre Funktion und Vergangenheit geprägt und schaffen Identität für Menschen. Außerdem spielen Gebäude für das sie umgebende Stadtgefüge eine Rolle und helfen Menschen sich in ihrer Umgebung zu orientieren. Je mehr sie als wichtiger Teil eines Stadtgefüges wahrgenommen werden, desto stabiler sind Gebäude und können auch

bei einer ihnen neu zugeschriebenen Funktion wirksam werden.

Architektonische Qualität hilft natürlich den Erinnerungswert von Gebäuden zu stärken.

Abgesehen von der Architektur wird auch die Stabilität von gesellschaftlichen oder ökonomischen Faktoren beeinflusst, wie etwa stabile Eigentumsverhältnisse oder Veränderungen in der Nachfrage.

Die Zukunftsfähigkeit von Gebäuden hängt also gleichermaßen von Permanenz und Wandelbarkeit ab und nicht nur die Architektur entscheidet über diese Faktoren, sondern ebenso das Umfeld, funktionale und soziale Bedingungen und die Akteure, die Leerstand wiedernutzen und mit neuen Ideen füllen.⁷⁵

⁷⁴(Baum, 2012, S. 32-33)

⁷⁵(Baum, 2012, S. 31-34)

MAßNAHMEN

Um vorhandene Raumressource nutzen und öffnen zu können, haben Raumsuchende unterschiedliche Möglichkeiten. Diese können nach Dauer und Umfang der Leerstandsnutzung unterschieden werden.

Die Dauer kann sich von einmaligen Events oder Interventionen, über Besetzungen und Zwischennutzungen, bis hin zur dauerhaften Wieder- oder Umnutzung eines Gebäudes belaufen und kann von viele unterschiedlichen Faktoren beeinflusst werden, wie etwa der Finanzierung, der Vertragskonditionen zwischen Eigentümern und Nutzern oder einfach der zeitlichen Begrenzung eines Projektes.

Der Umfang wird von der Nutzbarkeit des Vorhandenen beeinflusst, sowohl in energetisch- konstruktiver Hinsicht, als auch in Hinblick auf das urbane Umfeld. Außerdem spielt auch hier die Idee die umgesetzt werden soll und natürlich die finanziellen Mitteln die zur Verfügung stehen eine wichtige Rolle. Je nachdem kann der Eingriff in Leerstand in kleinen Interventionen und dem Nutzen von Vorhandenem, über Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen, bis hin zum Material-Recycling liegen.

Leerstand kann demnach als eine Hülle für innere Entwicklungen, aber auch als Grundstruktur oder Materiallager angesehen werden und bietet ein breites Spektrum an Entwicklungs- und Nutzungspotentialen. Nachfolgend werden einige davon genauer beschrieben werden.

HAUSBESETZUNG

Die Inbesitznahme eines leerstehenden Gebäudes passiert in den meisten Fällen ohne die Einwilligung der Eigentümer und immer ohne die Entrichtung eines Mietzinses oder eines vergleichbaren Entgelts. Häufig werden Besetzungen geduldet, da die Wahrscheinlichkeit einer erneuten Besetzung nach der Räumung hoch ist. In manchen Fällen kommt es jedoch auch zu polizeilichen Räumungen. Das Motiv für Besetzungen ist oft der Protest gegen spekulativen Leerstand oder den Abriss von schützenswerten Gebäuden. Auch ein Aufmerksam machen auf den Mangel an leistbarem Wohnraum, beziehungsweise fehlendem Raum für sozio-kulturelle Einrichtungen, kann ein Grund für Hausbesetzungen sein.

Diese Art der Rauman eignung hatte in Wien ihren Anfang in den 1970er Jahren. Nach der ersten Hausbesetzung Mitte der 70er Jahre durch eine Gruppe jugendlicher Arbeiter aus Simmering, als Reaktion auf die Schließung eines kommunalen Jugendzentrums, folgten viele weitere Besetzungen, wie etwa die des Amerlinghauses im 7. Bezirk durch die IG Spittelberg, die der Arena oder des WUK. Diese Gebäude gehören heute selbstverständlich zum Wiener Inventar kultureller Gebäude, obwohl sie ursprünglich als temporäre Nutzungen verstanden wurden. Bis in die 80er Jahre wurde seitens der Stadt noch relativ großzügig Raum an kulturelle Initiativen vergeben.

Diese Aufgeschlossenheit, welche die Stadt in den 80er Jahren der

Öffnung von Räumen für alternative Wohn- und Arbeitsformen entgegenbrachte, lag zum einen daran, drohenden Auseinandersetzungen entgegen zu wirken und zum anderen bedeutete es auch ein gewisses Maß an Kontrolle von öffentlicher Seite.

Seit dem Jahr 2000 sind die Hausbesetzungen in Wien wieder angestiegen, jedoch wird hauptsächlich mit Polizeieinsätzen und Räumungen darauf reagiert. Das bekannteste Beispiel dafür ist wohl die Besetzung der Pizzeria Anarchia im Jahr 2014. Dazu kommt, dass sich die Kulturpolitik Wiens immer stärker auf Prestigeprojekte ausrichtet, die gezielt Standorte aufwerten sollen.⁷⁶

⁷⁶ (Hejda, 2014, S. 100-101)

ZWISCHENNUTZUNG

Eine Aufwertung findet häufig über Zwischennutzungen durch künstlerische Projekte statt, um einen kulturellen und oder finanziellen Mehrwert für einen Standort oder Stadtteil zu generieren.

Im Gegensatz zu den Hausbesetzungen finden Zwischennutzungen einvernehmlich statt und ihre Dauer wird im Vorhinein festgelegt. Motiviert werden Nutzer und Eigentümer von Leerstand durch die Vorteile die eine Zwischennutzung mit sich bringt. Auf der Nutzerseite ist es der Raum für das Experimentieren und Ausprobieren von Ideen zu günstigen Konditionen, auf Seiten der Eigentümer das geringe Risiko der Vermietung aufgrund der zeitlichen Begrenzung, bei gleichzeitiger Instandhaltung des Objektes.

Häufig denkt man bei Zwischennutzungen an das klassische Beispiel einer alten Backsteinfabrik, die zu Ateliers und hippen Lokalen umgebaut wird. Dabei ist vom Handyshop in der ehemaligen Metzgerei, über ein Sonnendeck auf einer ungenutzten Parkhausrampe, bis hin zum Wohnen in einer ehemaligen Kirche, ist alles möglich.

Leerstehende Gebäude, die eine Aktivierung oder Umnutzung möglich machen, müssen nur bestimmte Voraussetzungen mit sich bringen und die Akteure ausreichend Fantasie und Engagement.⁷⁷

Zwischennutzung kann als Innenentwicklung einer Stadt verstanden werden, die Reserven und Raum für Entwicklungen und

Neuinterpretationen bietet. Die Innenentwicklung hilft das städtische Gefüge zu verdichten und bildet das Gegenteil zur weiteren Ausdehnung der Stadt, um den Flächenbedarf zu decken.

Da diese Nutzung temporär begrenzt ist, könnte man meinen sie steht im Widerspruch zur Dauerhaftigkeit von Gebäuden, doch erweisen sich Zwischennutzungen auch häufig als der Anstoß den ein leerstehendes Gebäude benötigt hat, um anschließende Konzepte zu ermöglichen.

Sie stellen oft eine Art nachhaltige Übergangsnutzung dar, die Orte auf soziale, ökonomische oder ökologische Weise aufwertet und längerfristige Nutzungspotentiale aufzeigt.⁷⁸

Aus städtebaulicher Sicht können Zwischennutzungen Urbanität und Durchmischung erzeugen und Räume mit Geschichte oder Bezug zur Stadt räumlich transformieren. Zuvor leblose Orte werden zu lebendigen Treffpunkten.

Doch können Zwischennutzungsprojekte auch Opfer ihres eigenen Erfolges werden, da sie aus wirtschaftlicher Sicht Leerstandskosten einsparen, bei gleichzeitiger Aufwertung des Images von Immobilien. So können Zwischennutzer durch den von ihnen erzeugten Aufwertungsprozess verdrängt werden, da Investoren angelockt werden, die das Ziel verfolgen zahlungskräftigeres Publikum anzusiedeln. Die Zwischennutzer leisten sozusagen kostenlose Imagearbeit für die Eigentümer der Immobilien, die sich nicht länger Gedanken um Strategien zur Vermarktung

⁷⁷ (Baum, 2012, S. 30-31)

⁷⁸ (Zellinger, 2015, S. 12)

ihrer Immobilien machen müssen. Es stehen sich die fehlende Bezahlung der subkulturellen Zwischennutzer und die großen Gewinne der Eigentümer somit gegenüber. Ein Weg sollte gefunden werden, die Arbeit der Nutzer zu entlohnen und, oder ihnen eine langfristige Nutzung der Räumlichkeiten zuzusichern.⁷⁹

Abgesehen von der Verdrängung durch zahlungskräftigeres Publikum ist eines der Haupthindernisse, um Räume auf längere Zeit oder dauerhaft nutzen zu können, die Finanzierung. Ein entscheidender Faktor, ob Räume unter den marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen angeeignet werden können, ist die Zahlungsbereitschaft, beziehungsweise die Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Selbst wenn Eigentümer Raum zur Verfügung stellen und Nachfrage besteht, sind viele Bedarfsgruppen, wie Künstler, Start ups, Vereine oder soziale Initiativen nicht im Stande sich diese Räume leisten zu können. Wie bereits erwähnt gibt es in Wien keine speziell auf Raumnutzung oder Leerstandsnutzung ausgelegte Förderung, sondern nur projektbezogene Zuschüsse. Meist werden diese Förderungen auch nur jährlich vergeben und Initiativen, denen eine Leerstandsnutzung durch diese Gelder ermöglicht wurde, müssen Jahr für Jahr viel Aufwand betreiben, um diese Unterstützungen zu erhalten und weiter zu beziehen. So kann es durch die Nicht-Leistbarkeit von Räumen auch zur Verschuldung kommen. Dies macht das Fehlen von mehrjährigen Förderverträgen und einer damit einhergehenden mittel- bis langfristigen Nutzung von Leerstand sichtbar.⁸⁰

⁷⁹ (Neumann, 2012, S. 113-115)

⁸⁰ (Hejda, 2014, S. 103)

UMNUTZUNG

Hat ein Gebäude seinem Ursprungsnutzen ausgedient, so besteht auch die Möglichkeit der Umnutzung.

Ob ein Gebäude umgenutzt werden kann, hängt jedoch stark von der Gebäudetypologie ab, wie dies bereits im Kapitel Leerstandsarten dargestellt wurde und von Faktoren die mit der Typologie einhergehen. So zeigt sich erst nach einer genaueren Betrachtung der Rahmenbedingungen eines Gebäudes, ob die Chance besteht, diesem eine neue Nutzung zuzuführen.

Viel hängt von den baulichen Bedingungen ab. Parametern wie der Gebäudetiefe, der Raumhöhe und Konstruktionsart. Auch die technische Ausstattung und baurechtliche Anforderungen unterscheiden sich nach Gebäudetypologie. Beim Bürobau etwa ist das Ausmaß an technischen Ausstattungen viel höher als beim Wohnungsbau, was wiederum mit höheren Betriebskosten verbunden ist. Auch die Lage der Erschließungskerne und die Orientierung von Gebäuden hängen stark von der Ursprungsnutzung eines Gebäudes ab und können bei einer Umnutzung zu Qualitätsverlusten führen.

Dazu kommen der Standort eines Gebäudes, die städtebauliche Einbettung, sowie der Anschluss an das Verkehrsnetz. Beispielsweise liegen Bürogebäude häufig an Standorten die stärker von Verkehrslärm belastet sind, um Wohngebiete davon abzuschirmen, da der erlaubte Lärmpegel im städtischen Wohngebiet unter jenem von Kerngebieten

für Büros, Geschäfts- und Handelsgebieten liegt und natürlich weit unter dem von Gebieten für Betriebe mit gewerblichen und industriellen Gütererzeugungs- und Dienstleistungsstätten. Auch die Infrastruktur, wie etwa die Dichte an Nahversorgern und öffentlichen Einrichtungen, ist in Wohngebieten deutlich höher als im Gewerbegebiet.

Ein weiterer Faktor, der bei der Umnutzung eine wichtige Rolle spielt, ist die Prüfung der Wirtschaftlichkeit. Nur ein wirtschaftliches Projekt, welches Rendite abwirft und nicht mit erheblichen Umbaukosten oder Risiken verbunden ist, wird einen Eigentümer vom Verkauf oder der Investition überzeugen.

Betrachtet man beispielsweise die Umnutzung von Bürobauten zu Wohnraum, so ist die Wirtschaftlichkeit sicherlich eines der Haupthindernisse, weshalb nicht häufiger innerstädtische Büroleerstände für den benötigten Wohnraum geöffnet werden. Büronutzung ist rendite-trächtiger als Wohnen. Somit wird ein Eigentümer vermutlich zuerst die Marktentwicklung abwarten, bevor eine Investition getätigt wird. Das bedeutet, dass bei solchen Projekten oft mit längeren Zeiträumen zu rechnen ist in denen die Wirtschaftlichkeit eines solchen Umbaus geprüft wird und nur bei anhaltendem Leerstand mit einer Umnutzung zu rechnen ist.

Werden die Umnutzungsprobleme zu groß und reduzieren sich wirtschaftliche Vorteile, etwa auf Grund einer zu hohen Komplexität eines Gebäudes, sind verbleibender Leerstand oder Abbruch und Neubau die gängige Lösung.⁸¹

⁸¹ (Stein+Schultz, 2007, S. 10-13)



MATERIAL-REUSE

Laut Bundesabfallwirtschaftsplan machten in Wien Bau- und Abbruchabfälle im Jahr 2015 mit rund 10 Millionen Tonnen 16,7% des gesamten Müllaufkommens aus. Gemeinsam mit den Aushubmaterialien kommt die Bauwirtschaft auf 71,5% des gesamten Abfallaufkommens. Diese Zahlen machen einem mehr als bewusst, dass sowohl mit vorhandenen räumlichen als auch materiellen Ressourcen gearbeitet werden muss, um diesem Müllaufkommen entgegen zu wirken.

Ist ein leerstehendes Gebäude am Ende seines Lebenszyklus angekommen, so steht es zwar nicht mehr als räumliche, sehr wohl jedoch als Materialressource zur Verfügung. Beim Betrachten der Auswirkungen von Bautätigkeiten auf das Klima und den Ressourcenhaushalt, sollte auch die Wiederverwendung von Baumaterialien nach dem Rückbau eines Gebäudes in den Fokus von Planungsaufgaben gestellt werden. Ein bewusster ökologischer und ökonomischer Umgang mit Ressourcen sollte, sowohl bei der Planung durch die Sicherstellung der Rückbaufähigkeit von Gebäuden, als auch bei deren Abbruch angestrebt werden. Denn die Wiederverwendbarkeit von Baustoffen hängt von der Qualität des rückgebauten Produktes ab, weshalb auch schonende Rückbautechniken entscheidend sind.

Bei vielen Abbrüchen von ungenutzten Gebäuden werden recycelbare Materialien zerstört und entsorgt. Doch anstelle der Entsorgungskosten und dem großen Aufwand, den es mit sich bringt neue Rohstoffe aus anderen Kontinenten zu uns zu bringen, könnte man die bereits bearbeiteten Rohstoffe in Gebäuden nutzen.

So können etwa Elemente aus Konstruktionsvollholz zu Spanplatten verarbeitet oder geschredderter Betonabbruch als Betonzuschlag verwendet werden.

„IN DER STADT WIEN VERSTECKEN SICH AUF EINEN EINWOHNER CA. 4.500 KG EISEN, 340 KG ALUMINIUM, 200 KG KUPFER, 40 KG ZINK UND 210 KG BLEI UND IN EINER 100-QUADRATMETER-WOHNUMG STECKEN HEUTE RUND 7.500 KILOGRAMM METALLE. DIESE ROHSTOFFE GILT ES WIEDERZUVERWERTEN.“⁸²

Das Baukarussell in Wien zeigt bei aktuellen Projekten, wie Rückbau unter besonderer Berücksichtigung der Wiederverwendung aussehen kann. In der Rathausstraße 1 wurden etwa unter Beteiligung sozialökonomischer Betriebe, durch eine umweltgerechte manuelle Demontage 74 Tonnen Abbruchmaterial stofflich verwertet und 50.000€ Umsatz durch Wertstoffentnahme und Verkauf erzielt.⁸³

⁸² (Smart City Wien: Die Stadt als Rohstofflieferant)

⁸³ (Sorge in Wiener Zeitung, 17.01.2018)

VORBEUGUNG

VORAUSSETZUNGEN

Neben den vielen unterschiedlichen Möglichkeiten vorhandenen Leerstand zu aktivieren und Raum oder auch Baustoffe eines leerstehenden Gebäudes wiederzuverwerten, darf die Frage nach der Zukunftsfähigkeit heute geplanter Gebäude nicht außer Acht gelassen werden.

Ebenso wichtig wie die Auseinandersetzung mit der vorhandenen Leerstandsproblematik, ist die Befassung mit der Anpassungsfähigkeit und Nachhaltigkeit von Raum und Baumaterialien bei der Planung neuer Gebäude.

Dabei spielen wiederum die Faktoren Stabilität und Flexibilität eine wichtige Rolle. Ein Gebäude sollte zum einen über flexible Strukturen und eine Konstruktion verfügen, die offen für Veränderungen und Anpassungen in der Zukunft ist und zum anderen eine kraftvolle und prägnante Ausstrahlung haben, die einen langen Bestand des Gebäudes sichert.⁸⁴

Die Stadt und ihre Gestalter müssen im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel intelligenten Raum schaffen, der sich den Herausforderungen, die durch eine sich rasch verändernde Gesellschaft entstehen, stellen kann und nicht den zukünftigen Generationen durch den Mangel an Anpassungsfähigkeit und daraus resultierendem Leerstand zur Last fällt. Das heißt es müssen jetzt Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine nachhaltige Stadtentwicklung zulassen.

ÖKOLOGISCHER ASPEKT

Abgesehen von der Wahl nachhaltiger Baumaterialien, der Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks und dem gering gehaltenen Flächen- und Ressourcenverbrauch, ist auch die Anpassungsfähigkeit von gebautem Raum ein ökologisch wichtiger Faktor. Die langfristige Anpassungsfähigkeit an den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel gewinnt in einer nachhaltigen Stadtentwicklung immer mehr an Bedeutung. So rückt die Trennung von unterschiedlichen Funktionen, also monofunktionale Strukturen immer mehr in den Hintergrund um einer anpassungsfähigen Mischform Platz zu machen, welche etwa die Verflechtungen von Arbeiten und Wohnen zulässt.

Auch die Reduktion von Verkehr ist ein Thema, dass bei einer nachhaltigen Planung nicht außer Acht gelassen werden darf. Die Stadt der kurzen Wege, an Stelle dem Neubau am Stadtrand auf der grünen Wiese, eine effiziente Nutzung der vorhandenen Verkehrsnetze und die Hinterfragung von Regelwerken, die den Individualverkehr begünstigen, sind Teil einer zukunftsorientierten Planung.⁸⁵

⁸⁴ (Baum, 2012, S. 35)

⁸⁵ (Forlati, et al., 2017, S. 22-23)

BETRACHTUNGSZEITRAUM

Eine Herausforderung bei der Planung von Neubauten ist es, nicht nur die aktuellen Bedürfnisse des Marktes zu befriedigen, sondern auch künftige Veränderungen einzuplanen. Ein gutes Beispiel hierfür ist der aktuelle Wohn- und Siedlungsbau, welcher in vielen Städten aufgrund des Bevölkerungswachstums vorstättengeht. Gemischte Nutzungen oder künftig veränderte Bedürfnisse werden oft außer Acht gelassen und besonders die Erdgeschosszone leidet darunter. Wohnbedingte Erschließungen und Infrastrukturen, wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume oder Garageneinfahrten verdrängen alternative Nutzungen und verhindern spätere Veränderungen. Auch wenn die momentane Marktsituation zusätzlichen Wohnraum fordert, sollte ein gewisser Anteil an nutzungs-offenen baulichen Strukturen vorgesehen werden um für spätere Veränderungen offen zu bleiben.⁸⁶

Zusätzlich zu möglichen Veränderungen der Nutzung, werden sich auch die Gebäudetypen selbst mit der Gesellschaft verändern. Für den Planer stellt sich hier Frage nach dem Wandel der Wohn- und Arbeitswelt und welche künftigen Anforderungen die Bewohner an ihre Stadt haben. Besonders das Wohnen ist einem ständigen Wandel unterworfen, was sich zurzeit durch die Entwicklung immer kleiner werdender Wohneinheiten und der Auslagerung von optional verfügbaren Räumen zeigt. Das Wohnen orientiert sich heute viel mehr an Lebensphasen und dem einfachen Wechsel zwischen diesen Phasen.⁸⁷

„WOHNEN IST KEIN ENDGÜLTIGER ZUSTAND, SONDERN EIN PROZESS.“⁸⁹

Eine Studie des Zukunftsinstituts aus dem Jahr 2013 hat sich mit der Frage nach der Zukunft des Wohnens auseinander gesetzt, um die Haupt-trends und damit einher gehende Entwicklungen für unterschiedliche Branchen, herauszufinden.

Festgestellt wurde unter anderem, dass sich der Begriff Privatheit mit der Gesellschaft stets mitverändert hat. Das auch heute noch begehrte Modell des Einfamilienhauses, bildet einen Endpunkt der Privatheits-bewegung und hat wenig Zukunftsperspektiven. Denn die faktische Entwicklung zeigt, dass Einfamilienhäuser als lebenslange Herberge für Familien, angesichts des demografischen Wandels, der Orientierung an Lebensphasen und der Individualisierung der Menschen, schlicht und einfach nicht mehr funktioniert. Dominierend sind Ein- und Zweipersonenhaushalte und der heutige Wohnalltag ist durch die Digitalisierung nicht unbedingt an eine Familie gekoppelt.⁸⁹

Dafür etabliert sich immer mehr das „Wohnen“ außer Haus, oder wie es in der Studie genannt wird das „Third Place Living“. Durch die Gesellschaft-trends wie Mobilität, Digitalisierung und zunehmende Flexibilisierung, die sowohl das Wohnen als auch die Arbeitswelt beeinflussen, entstehen immer mehr Räume dazwischen, die zu einem aktiven Lebensraum werden.

⁸⁶ (Forlati, et al., 2017, S. 30)

^{87,89} (Gatterer, Baumgartner, Seidel, & Varga, 2013, S. 20-21,31,89-92)

⁸⁸ (Ursprung, 2013, S.34)

Die Soziologie teilt das Leben der Menschen in drei Bereiche ein, die Erst-, Zweit- und Dritttorte, also Orte des Wohnens, Arbeitsplätze und all diejenigen der Begegnung, die nicht in die beiden ersten Kategorien passen. In der immer flexibler werdenden Zeit verschwimmen die Grenzen immer mehr und die dritten Orte gewinnen mehr an Bedeutung. Die Funktionen dieser Third Living Places sind sehr unterschiedlich und reichen von Rückzugsorten zur Erholung, geteilte Arbeitsflächen für spontane Produktivität, bis hin zu Erlebnisorten die der Unterhaltung und dem Ausgleich zum Alltag dienen.

Dazu kommt der Shareness-Trend, der vor allem durch das Netzzeitalter und soziale Medien entstand und wodurch Verfügbarkeit und Zugang bedeutsamer wird und der eigene Besitz an Wichtigkeit verliert.⁹⁰

"IM NETZZEITALTER HABEN WIR ÜBER DEN UMGANG MIT DEN SOZIALEN MEDIEN DAS TEILEN UND TASUCHEN GELERNT. NUN WERDEN DIESE KOLLABORATIVEN KULTURTECHNIKEN AUCH AUF DAS WOHNEN ÜBERTRAGEN."⁹¹

Der Wohnraum wird diesem Trend folgend, dann nur mehr über das Notwendigste verfügen, während andere Funktionen ausgelagert und bei Bedarf „dazugebucht“ werden können. Dieser dritte Raum wird somit zu einem aktiven Bestandteil der Wohnkultur und neben unseren eigenen vier Wänden wird der öffentliche Raum zu unserem Lebensumfeld, wodurch ein Wohn-Netzwerk entsteht. Dadurch entstehen wiederum neue

Haustypologien und Nutzungskonzepte, es wird beispielsweise im Co-Working Space gemeinschaftlich gearbeitet und eine Küche für einen Dinner Abend mit Freunden gebucht.⁹²

Ein Trend der immer mehr in den Vordergrund der Bewohner einer Stadt rückt, ist das gesunde Umfeld. Umweltbewusstsein und einem gesunden Lebensstil wird künftig eine größere Bedeutung beigemessen. Daher sind die nachhaltige Stadt und ein lebenswerter urbaner Raum der über ausreichend Stadtgrün verfügt ein anzustrebendes Ziel in der Stadtplanung. Das urbane Umfeld soll regenerativ und gesundheitsfördernd wirken, um einen Ausgleich zum kräftezehrenden Alltag der Menschen zu schaffen. Die Natur wird zunehmend eine wichtige Rolle für das Wohnen spielen und kann etwa durch gemeinschaftliches Garteln Identität schaffen.⁹³

Weitere Trendfelder die in der Studie erwähnt werden, sind der durch den steigenden Wohnraumbedarf benötigte kreative Umgang mit Bestand, wie etwa die Umnutzung von leerstehenden Bürobauteilen zu Wohngebäuden und die künftige Auflösung von starren Raumstrukturen hin zu Raumzonen, wodurch Möbel an Wichtigkeit gewinnen und die Strukturierung der Räume und Abgrenzungen übernehmen.⁹⁴

^{90,92} (Gatterer, Baumgartner, Seidel, & Varga, 2013, S. 20-21,31,89-92)

⁹¹ (Woelk und Partner Architekten, S.2015, S.9)

⁹³ (Gatterer, et al., 2013, S. 82-83)

⁹⁴ (Gatterer, et al., 2013, S. 38,43)



Beispiel Moriyama House in Tokyo von SANAA. Hier verbindet der zentrale Garten die einzelnen Wohnbereiche und gemeinschaftlich genutzte Räume für eine aktive Gemeinschaft.

MAßNAMEN

Planerische Vorgehensweisen wie die starre Trennung von Funktionen oder der Bau von unveränderbaren Grundrissen und Gebäuden werden in Zukunft neuen Strategien Platz machen müssen, um die Stadt nachhaltig zu entwickeln und dem Gesellschaftswandel gerecht zu werden. Veränderung verlangt nach Veränderbarkeit und nach nachhaltigen Gebäuden, die nicht nur den Bedürfnissen der aktuellen Nutzer entsprechen.

Strategien für die Planung zukunftsfähiger Gebäude können auf unterschiedlichen Entwurfsansätzen basieren.

Zum einen kann ein Gebäude einem nutzungsneutralen Grundrisskonzept unterliegen, oder auch durch eine bauliche Variabilität Veränderungen der Raumstrukturen ermöglichen. Außerdem kann eine Nutzungsmischung die von Anfang an eingeplant wird Vielfalt und Robustheit schaffen.

NUTZUNGSNEUTRALITÄT

Die Idee Raum nutzungsneutral zu planen beruht auf dem Gedanken, Gebäude im Laufe ihres Lebenszyklus an die jeweiligen Bedürfnisse anpassen zu können. Die Grundlage liegt darin, ein in ihrer Größe neutrales Raumangebot zu schaffen, das unterschiedlichen Szenarien dienen kann und nicht für eine spezifische Anordnung oder Hierarchisierung von Räumen ausgelegt ist. Unterschiedlichen Bedürfnissen soll durch Gleichwertigkeit entsprochen werden und die Gliederung von Funktionen entsteht etwa durch Zonierung mit mobilen Elementen oder Möbeln.

Es kann sich bei Nutzungsneutralität sowohl um Ein-Raum-Grundrisse handeln, als auch um gleichwertige Räume, die individuell angeeignet werden können.⁹⁵

Eine Herausforderung bei der Planung von nutzungsneutralen Gebäuden sind die gesetzlichen Vorgaben, da Räumen, etwa in Plandokumenten, eine Funktion zugeschrieben werden muss und Förderungen nutzungsbezogen vergeben werden. Außerdem sind nutzungs offene Gebäude aufgrund ihrer großen Raumhöhen und aufwändigeren Haustechnik meist teurer und es gibt leider auch keine Förderungen.

Jedoch beugen diese Entwurfsansätze künftiger Leerstandsentwicklung vor, da sie Nachnutzungen und Umnutzungen ermöglichen und stehen somit teuren Umbaumaßnahmen entgegen.

NUTZUNGSFLEXIBILITÄT

Die Flexibilität ist hier vor allem auf den Grundriss bezogen und dessen Anpassungsfähigkeit an geänderte Nutzungsbedürfnisse. Ausgangslage für die Anpassungsfähigkeit ist eine Trennung von Tragwerk und Ausbaustruktur eines Gebäudes, so wie es bei der Skelettbauweise der Fall ist. Die in einem regelmäßigen Abstand angeordneten Stützen und aussteifenden Kerne, ermöglichen eine freie Raumkonfiguration, da das raumtrennende Element Wand unabhängig vom statischen System ist und somit jeder Zeit verändert werden kann. Sowohl innerhalb einer Einheit, aber auch einheitenübergreifend kann eine flexible Gebäudestruktur Anpassungen ermöglichen. Es können etwa Räume innerhalb einer Wohnung zusammengelegt oder getrennt werden, aber auch das Erweitern oder Verringern der Wohnung durch Zusammenlegung, Zuschalten und Abtrennen von Räumen ist möglich.

Einzig die Erschließung des Gebäudes darf hierbei der Flexibilität nicht im Weg stehen und muss daher gut überlegt sein, um eine freie Zugänglichkeit bei Veränderungen garantieren zu können.

Werden aufgrund von Bedürfnisänderungen Grundrisse angepasst, so fallen im Vergleich zur Nutzungsneutralität jedoch größerer, bauliche Umbaumaßnahmen an, wodurch Umbauten der inneren Strukturen in der Regel eher seltener oder nur zu Beginn einer neuen Nutzung vorkommen. Ist die Veränderung zudem Wohnungsübergreifend, so bedarf es zusätzlich einer Nutzerkoordination, wodurch man hier eher von langfristigen Veränderungsintervallen ausgehen kann.⁹⁶

⁹⁵ (Stamm-Teske, Fischer, & Haag, 2012, S. 90)

⁹⁶ (Stamm-Teske, Fischer, & Haag, 2012, S. 94,98)

NUTZUNGSMISCHUNG

Das Thema Nutzungsmischung ist in einem etwas größeren Maßstab zu betrachten als die neutrale oder flexible Ausgestaltung von Grundrissen. Es handelt sich hierbei mehr um einen städtebaulichen Anspruch auf eine nachhaltigere Gestaltung des urbanen Raums. Das Prinzip der Trennung der Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit hat im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen und dem Wunsch nach kurzen Wegen, wenig Zukunft. Eine Mischung von unterschiedlichen Nutzungen innerhalb eines Quartiers verbindet unterschiedliche Lebensbereiche von unterschiedlichen Menschen und schafft so Synergien, Vielfalt und Gemeinschaft. Hier können Formen der gelebten Interaktion stattfinden, wodurch wiederum Identität entstehen kann.

Das Forschungs- und Entwicklungsprojekt „Mischung:Possible!“ hat sich mit dem Thema Nutzungsmischung in neuen Stadtentwicklungsgebieten auseinandergesetzt und beschreibt als realisierbares Mischverhältnis einen 80%igen Anteil an der Bruttogeschosßfläche für Wohn-Nutzungen und einen 20%igen für Nicht-Wohn-Nutzungen für neue Stadtteile in Wien. Dabei spielt jedoch auch die richtige Anordnung, Körnung und Anpassbarkeit der Flächen eine entscheidende Rolle. Auch innerhalb der einzelnen Funktionen kommt es auf die richtige Mischung an. So sollten innerhalb der Kategorie Wohnen auch unterschiedliche Zielgruppen, Wohn- und Finanzierungsformen eingeplant werden. Auch innerhalb der Kategorie Arbeiten kann nach Arbeitsformen, Leistbarkeit und Förderbedarf differenziert werden und es können unterschiedliche Eigentumsverhältnissen zum Tragen kommen.

Durch die Verflechtung von Funktionen entsteht ein belebter Ort der zu unterschiedlichen Tageszeiten verschiedene Gesichter zeigt und hohes Potential für einen belebten öffentlichen Raum schafft.⁹⁷

Eine Voraussetzung für eine erfolgreiche Nutzungsmischung innerhalb eines Quartiers ist der Zusammenschluss von Spezialisten, da die Immobilienwirtschaft derzeit von unterschiedlichen Spezialisierungen, wie etwa dem Wohnbauträger im Wohnbau, geprägt und nicht auf nutzungsübergreifende Immobilien ausgerichtet ist.

Auch die Förderpolitik ist sektoral orientiert, wodurch auch die Finanzierung erschwert werden kann.

Die Finanzierung betreffend können gemischt genutzte Gebiete auch häufig eine längere Anlaufzeit benötigen, was wiederum mit höheren Vorlaufkosten verbunden ist. Dem kann mit Zwischennutzungen entgegen gewirkt werden. Auch die Verwaltung nutzungsgemischter Gebäude ist mit einem erhöhten Aufwand und somit mit einem finanziellen Risiko verbunden. Positiv hervorzuheben ist jedoch, dass gemischt genutzte Gebäude unter Umständen höhere Erträge abwerfen, wenn die quantitativ größte Nutzungskomponente wirtschaftlich stark ist und so die schwächeren Nutzungskomponenten „mitziehen“ kann.

Weitere Herausforderungen für eine Nutzungsmischung können rechtlicher oder planerisch-technischer Art sein. Wenn Nutzungen, wie etwa Wohnen und Büro, gestapelt werden, so tun sich einige Konfliktfelder auf

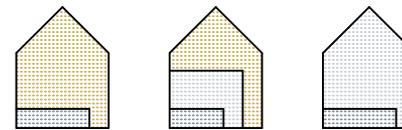
⁹⁷ (Forlati, et al., 2017, S. 22-32)

die es zu lösen gilt. Angefangen bei der Gebäudetiefe, die im Bürobau meist größer ist, als im Wohnbau, über die unterschiedlichen Systeme für Konstruktion und Statik, bis hin zum haustechnischen Konzept. Bürobauten werden in der Regel in Skelettbauweise errichtet und in Leichtbauweise ausgebaut. Die Trennwände haben viel geringere Schallschutzanforderungen als die von Wohnungstrennwänden. So ist es auch wenig verwunderlich, dass Wohnbauten meist mit tragenden Wänden geplant werden. Dazu kommen die unterschiedlichen gesetzlich vorgeschriebenen Raumhöhen, die sich wiederum gestalterisch auf die Fassade auswirken können.

Die Aufgabe besteht also darin, die Kompatibilität zwischen den verschiedenen Nutzungen miteinzuplanen und ein universelles Gebäude zu entwickeln, das im Laufe der Nutzung konkretisiert und auch verändert werden kann. Auch wenn damit höhere Investitionskosten verbunden sind, wird ein Nutzungsgemischtes Gebäude langfristig betrachtet wirtschaftlicher sein als ein monofunktionales.

Dazu kommen weitere positive Effekte die ein gemischtes Quartier oder Gebäude mit sich bringen, wie die Imagebildung, die positive Auswirkung auf den öffentlichen Raum und das Umfeld, die hohe Dichte ohne Qualitätsverluste und die Werterhaltung oder sogar Wertsteigerung.⁹⁸

MISCHFORMEN



Renditeerwartung	gering	mittel	hoch
Konflikterwartung	mittel	hoch	gering
Verwaltungsaufwand	hoch	hoch	gering
Baukosten	gering	hoch	gering



(Q: Eisele & Volm, 2006)

Alle drei Methoden des zukunftsfähigen Planens weisen Herausforderungen auf die es zu meistern gilt, um eine nachhaltige Stadt zu bauen und den Menschen Raum für Entfaltung und Veränderung zu geben. Doch nur wenn künftige Veränderungen miteinbezogen und langlebige Gebäude geschaffen werden, kann zukünftige Leerstandsproduktion verhindert werden.

Nutzungsneutrale oder flexible Gebäude werden in Zukunft den klassischen Wohn- oder Bürobau zwar nicht ablösen, doch sollten sie diese ergänzen und die Qualität von Stadtquartieren steigern, indem sie ein zusätzliche Angebot liefern und auf Nachfrageschwankungen und Veränderungen reagieren können.

Neben der Planung langfristig funktionierender Gebäude, sollte auch eine Qualitätssicherung durch Vorgaben in der Bauordnung gesichert sein und der Fördertopf der Stadt auf verschiedene Bereiche, beziehungsweise gemischte Nutzungen ausgeweitet werden.

⁹⁸ (Eisele & Volm, 2006, S. 36-39)

STRATEGIEN FÜR DIE ZUKUNFT

Leerstand ist von vielen unterschiedlichen Rahmenbedingungen abhängig. Sowohl politisch-administrative und wirtschaftliche, als auch gesellschaftliche und kulturelle Bedingungen haben Einfluss auf ihn. Um langfristig wirksame Lösungsansätze für den Umgang mit Leerstand zu finden, muss daher sehr differenziert vorgegangen und an unterschiedlichen Hebeln gezogen werden. Zusammenfassend können jedoch einige Empfehlungen für die Zukunft abgegeben werden, die eine nachhaltige Entwicklung fördern.

Zum einen sollte das Ressortdenken überwunden werden und ein **ÜBERGEORDNETES LEERSTANDSMANAGEMENT** entstehen. Derzeit werden die Themen rund um das Problem Leerstand von vielen unterschiedlichen Akteuren diskutiert und bearbeitet, wie etwa diverse Magistrate, Geschäftsstellen der Stadt Wien und engagierte Experten. Ein übergeordnetes Leerstandsmanagement könnte diese Themen und Kompetenzen vereinen und zusätzlich als **VERMITTLUNGSSTELLE** und Veranstalter für öffentliche Diskurse und Begehungen fungieren.

Das Thema Leerstand benötigt einen kommunikativen Prozess zwischen der Stadtpolitik, den Eigentümern und möglichen Nutzern, dafür ist der Austausch und die **TRANSPARENZ DER DATEN** vorhandener Leerstände von großer Wichtigkeit. Eine **REGELMÄßIGE ERHEBUNG DER LEERSTANDSZAHLEN** und Informationen zu nutzbarem Raum sind der erste wichtige Schritt dahin. Die **VERPFLICHTENDE MELDUNG** von Gebäuden, die für einen längeren

Zeitraum leer stehen, wäre sinnvoll, um über korrekte Zahlen zu verfügen. Außerdem könnte über temporäre Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrecht bei lang leerstehenden Gebäuden nachgedacht werden.

Sinnvoll wäre auch eine **RAUMFÖRDERUNG**, welche auf die Aktivierung von Leerständen ausgerichtet ist, um den Zugang zur Leerstandsnutzung zu erleichtern.

Denn sowohl **ZWISCHENNUTZUNGSPROJEKTE**, also auch längerfristige **ALTERNATIVE NUTZUNGEN** von Leerständen, können als Motor stadträumlicher Aufwertungsprozesse gesehen werden und Vielfalt in den Quartieren erzeugen.

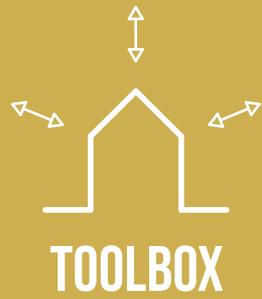
Bei Projekten die leerstehende Flächen aktivieren, sollte neben der Umsetzung kreativer Ideen, auch ein kreativer, **FLEXIBLER UMGANG MIT EIGENTUM** und **ALTERNATIVE MIETABKOMMEN** angestrebt werden.

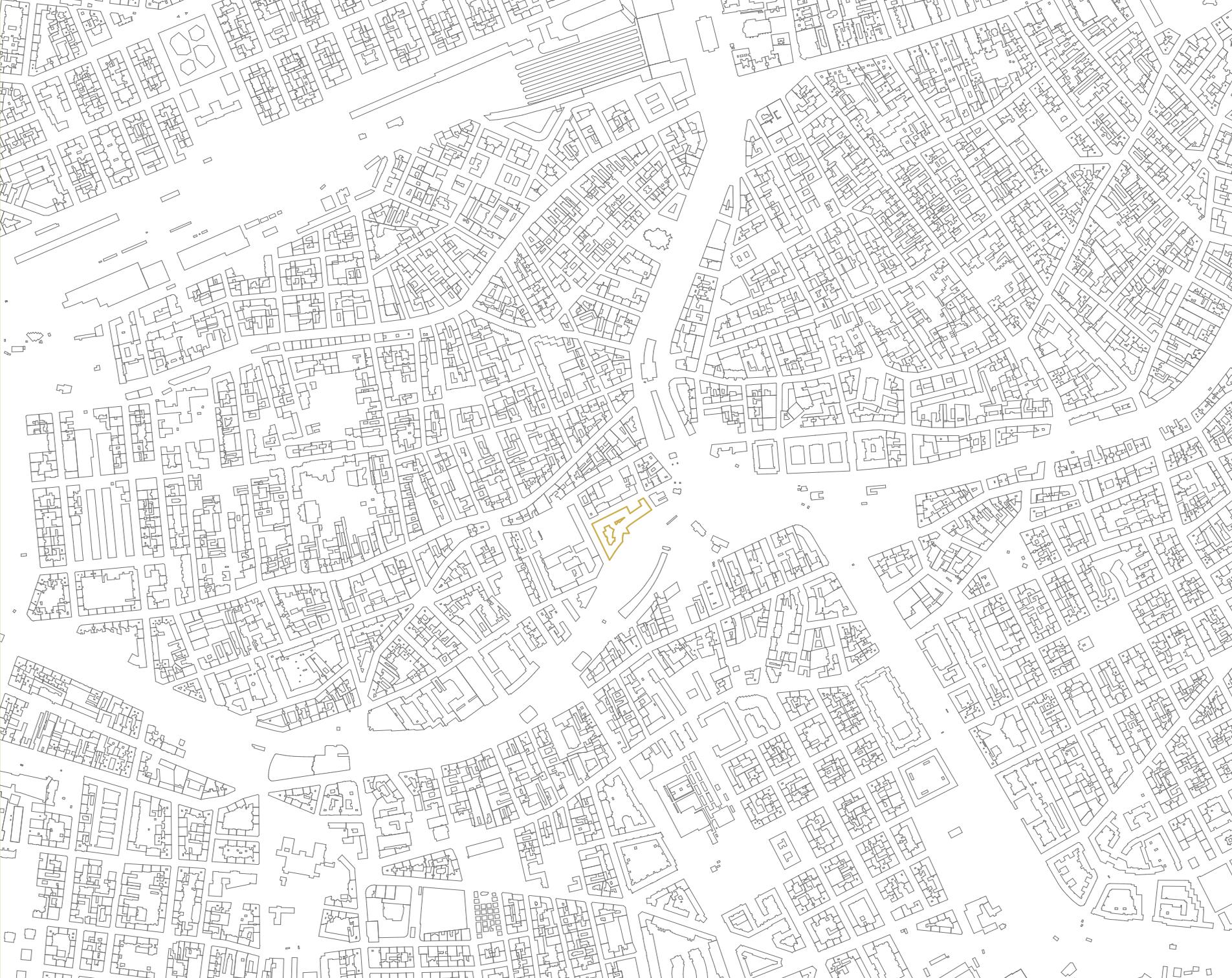
Im Neubau sind viele der Herausforderungen die es zu bewältigen gibt, rechtlicher Art. Wie etwa Vorgaben und Bestimmungen des geförderten Wohnbaues, insbesondere was die Gestaltung der Erdgeschoßzone anbelangt. **VORGABEN** die **AUFENTHALTSQUALITÄTEN** und nachträgliche Veränderungsmöglichkeiten sichern, wären eine sinnvolle Maßnahme die Leerstand vorbeugen kann. Ebenso wäre die **LOCKERUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG**, besonders in einer so gut durch öffentlichen Verkehr erschlossenen Stadt wie Wien, sinnvoll.

Einsparungsmaßnahmen durch den Bau kleinerer Tiefgaragen könnten eine bessere Ausstattung oder größere Raumhöhen finanzieren, was sich nachhaltig auf das Gebäude und eine langfristige Nutzung auswirkt.

Auch im Neubau gibt es noch Raum nach oben was die Förderpolitik anbelangt. So sollten **FÖRDERMITTEL FÜR NUTZUNGSOFFENE UND NUTZUNGSMISCHTE GEBÄUDE** eingeführt werden, um den Bau von zukunftsfähigen Gebäuden zu unterstützen.

Die meisten dieser Empfehlungen richten sich an die Stadt Wien und die Stadtpolitik. Doch liegt es auch in der Hand eines jeden Planers, der sich mit der Umnutzung von Leerstand oder dem Bau eines nachhaltigem Gebäudes auseinandersetzt, bestimmte Faktoren zu berücksichtigen und Qualitätsansprüche geltend zu machen. Die nächsten Seiten fassen noch einmal die wichtigsten **MAßNAHMEN** zusammen, die sich aus den vorangegangenen Recherchen ergeben haben. Sie zeigen zudem welche **QUALITÄTEN** von besonderer Wichtigkeit sind und welchen **HERAUSFORDERUNGEN** es sich zu stellen gilt um diese zu erreichen.





RUDOLFSHEIM - FÜNFHAUS

Die ausgewählten, unterschiedlich stark von Leerstand betroffenen Gebäude, liegen in Sechshaus, der am südlichsten gelegenen Gemeinde des 15. Wiener Bezirks Rudolfsheim-Fünfhaus. Dieser über eine Fläche von 3,9km² verfügende Bezirk, zählt trotz seiner nur 0,9% des Wiener Stadtgebiets, zu den Außenbezirken. Eher untypisch für einen Außenbezirk ist auch seine dicht besiedelte Struktur und der geringe Grünflächenanteil von nur 9%, wovon ein Drittel auf die Kleingärten der Schmelz entfällt.

Mit dem das Bezirksbild prägenden Wiener Westbahnhof, der 2008-2011 zum Einkaufszentrum Bahnhof City umgebaut wurde, ist der 15. Bezirk verkehrstechnisch sehr gut angebunden und verfügt gleichzeitig über einen Anziehungspunkt der Stadt.

Des Weiteren bildet Rudolfsheim-Fünfhaus den Heimbezirk der Wiener Stadthalle, dem Austragungsort von über 300 Großveranstaltungen jährlich. Sowohl die Stadthalle, als auch die zentrumsnahe Lage und verkehrstechnische Anbindung bringen den Bezirk in der Rangliste der Gästeübernachtungen auf Platz fünf.

Neben der Stadthalle und dem Westbahnhof, gibt es weitere 4900 Unternehmensstandorte im Bezirk, die meisten Betriebe in den Branchen Unternehmensberatung, Buchhaltung und IT, vor Bauhilfsgewerbe, Werbung und Gastronomie.⁹⁹

^{99, 100} (Wiener Wirtschaft: Der 15. Bezirk soll attraktiv werden, 2016)

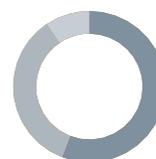
¹⁰¹ (Stadt Wien: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, 2018, S. 310)

FLÄCHENNUTZUNG

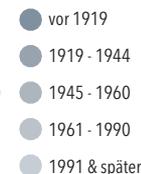
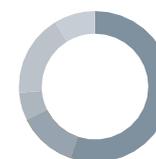
Betrachtet man die Bezirksfläche nach ihrer Nutzung, so kann diese in drei Bereiche gegliedert werden, nämlich die bebauten Flächen, die Verkehrsflächen, sowie Grünland und Gewässer. Von der Gesamtfläche von 391,9 Hektar entfallen 55,8% auf bebautes Land, wovon wiederum 88% als Wohnbaugelände ausgewiesen sind. Die Verkehrsfläche macht 34,7% der Gesamtfläche des Bezirks aus, während für Grünraum und Gewässer nur 9,5% verbleiben.¹⁰⁰

Rudolfsheim-Fünfhaus gilt als aufstrebender Bezirk, weshalb er in den letzten Jahren Aufwertung erfährt. Städtebauliche Defizite werden beseitigt, wodurch die Wohn- und Lebensqualität erhöht werden soll. So wurden und werden Blocksanierungen vorgenommen, neuer Wohnraum wird geschaffen, der öffentliche Raum soll aufgewertet, neue Verkehrskonzepte entwickelt und Erdgeschoßzonen belebt werden.¹⁰¹

FLÄCHENNUTZUNG



BAUPERIODEN



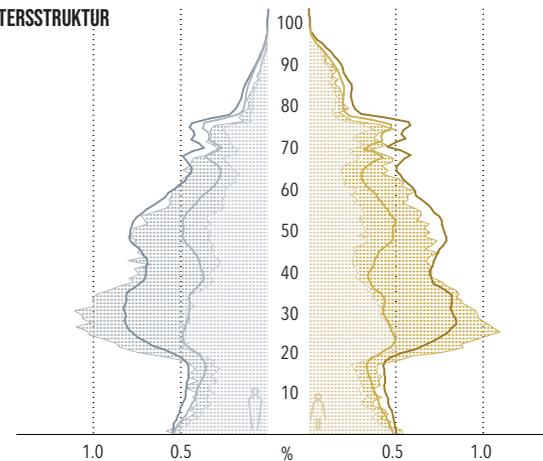
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Wie bereits erwähnt ist der Bezirk mit seinen mehr als 78.000 Einwohnern sehr dicht besiedelt. Insgesamt leben hier, trotz einer im 20. Jahrhundert konstant zurück gehenden Bevölkerung, 4% der Bevölkerung auf 1% der Wiener Stadtfläche. Erst im vergangenen Jahrzehnt stieg die Bevölkerungsanzahl wieder langsam an und wird vermutlich auch weiterhin zunehmen.

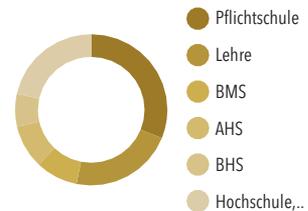
Hervorzuheben ist das Durchschnittsalter in diesem Bezirk, welches bei 38,6 Jahren liegt und Rudolfsheim-Fünfhaus somit zum jüngsten aller Wiener Gemeindebezirke macht. Dies könnte auch an seiner Attraktivität als Wohnbezirk für Studenten liegen, da er in vielen Punkten einem Innenbezirk ähnelt, bei gleichzeitigen günstigen Wohnpreisen.

Auch der Anteil der im Ausland geborenen Bevölkerung ist mit 47% höher als in vielen anderen Bezirken. Für die Zukunft wird prognostiziert, dass diese Diversität der Bevölkerungsgewichtung nahezu gleichbleibt und sich der Altersdurchschnitt nach oben verschiebt. So soll es einen Rückgang der 15-44 Jährigen und einen stärkeren Anstieg der über 75 Jährigen geben.¹⁰²

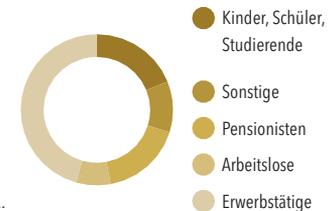
ALTERSSTRUKTUR



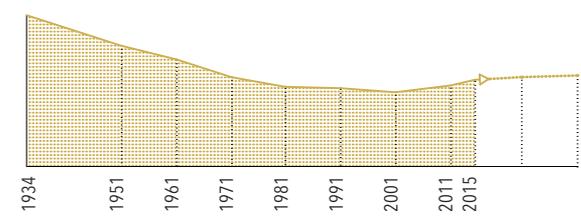
BILDUNG



ERWERBSSTATUS



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG



¹⁰² (Taxacher & Lebhart, 2016, S. 62-63)



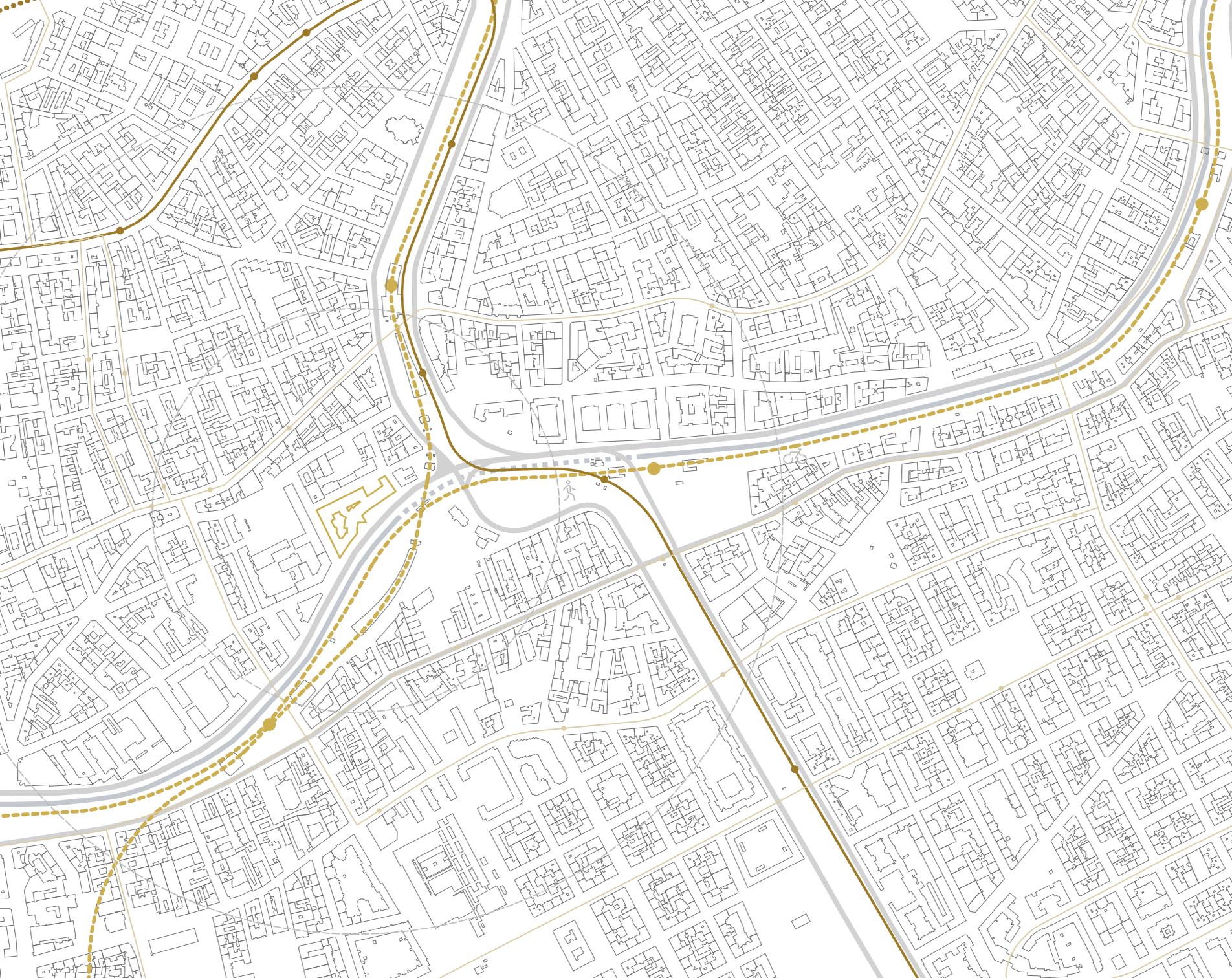


- Eisenbahn
- Straßenbahn
- U-Bahn
- Busse
- Stark befahrene Straßen
- Wienfluss
- 5min Radius

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

Das Objekt liegt im südöstlichsten Teil des 15. Bezirks, direkt am Wienfluss, entlang welchem ein großer Teil der U4 und U6 verläuft. In fünf Minuten gelangt man zu Fuß sowohl zur U4 und U6 Station Längenfeldgasse, als auch zur U6 Station Gumpendorferstraße. Auch einige Straßenbahn- und Busstationen liegen in unmittelbarer Nähe, wie etwa die der Straßenbahnlinie 6 und 18 und die Bushaltestelle der Buslinie 58A. Zudem bietet der Wiener Westbahnhof, welcher nur eine U-Bahnstation entfernt ist, eine Anbindung an das Eisenbahnnetz.





- Kindergärten
- Schulen
- Nahversorger
- Grünflächen | Parks

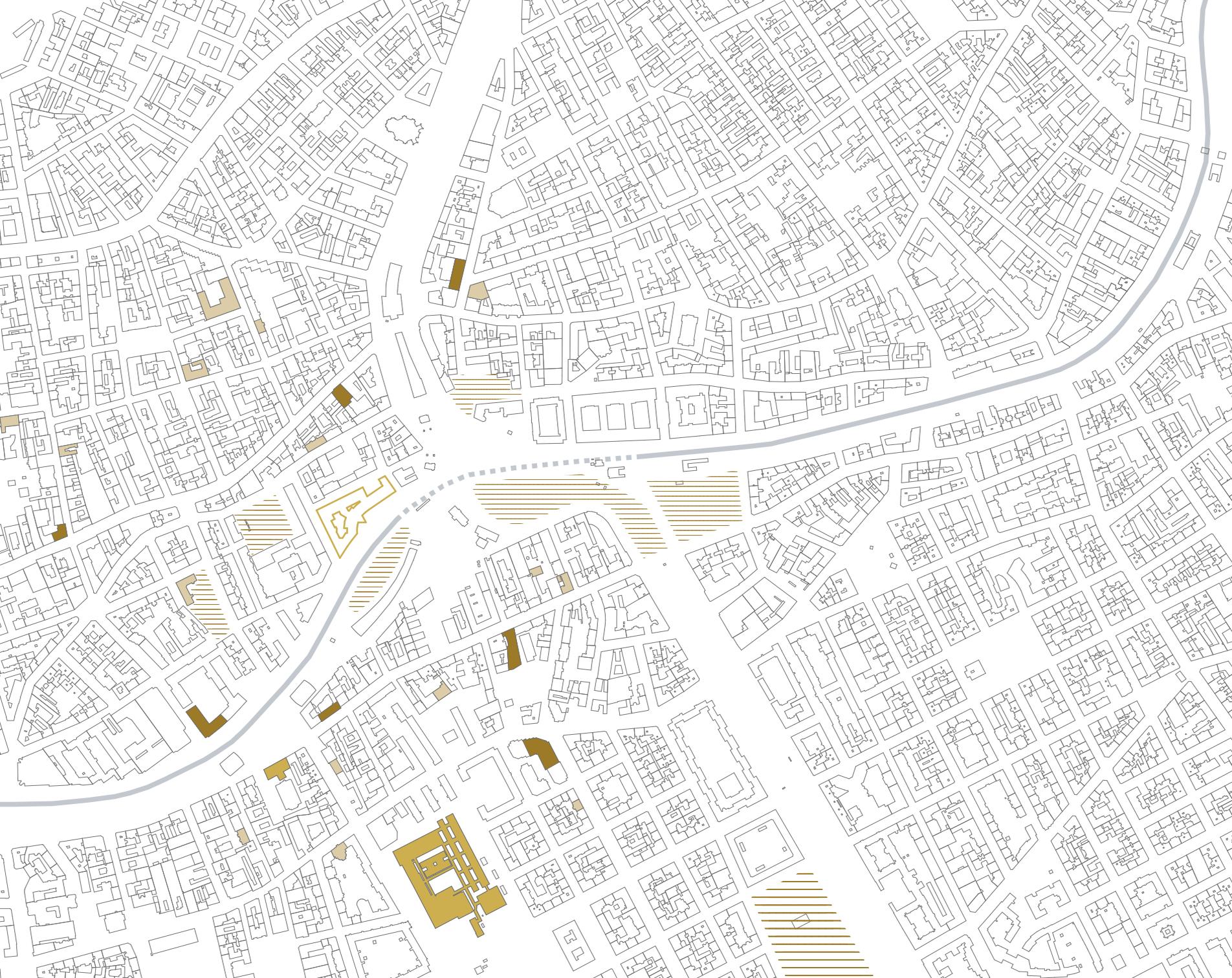


INFRASTRUKTUR

Durch die zentrale Lage des Grundstücks ist auch eine hohe Dichte an Bildungseinrichtungen und Nahversorgern gegeben. Es gibt einige Kindergärten die fußläufig schnell erreichbar sind und die nächstgelegene Volksschule befindet sich nur fünf Radminuten entfernt in der Längenfeldgasse im 12. Bezirk.

Es gibt ein paar kleinere Parkanlagen in der Nähe, wie etwa der Sechshauser Park. Doch der Grünflächenanteil des 15. Bezirks liegt deutlich unter dem Durchschnitt der Wiener Außenbezirke. Der zwei U Bahnstationen entfernte Auer-Welsbach-Park gegenüber dem Schönbrunner Schlosspark ist die größte Parkanlage des Bezirks.



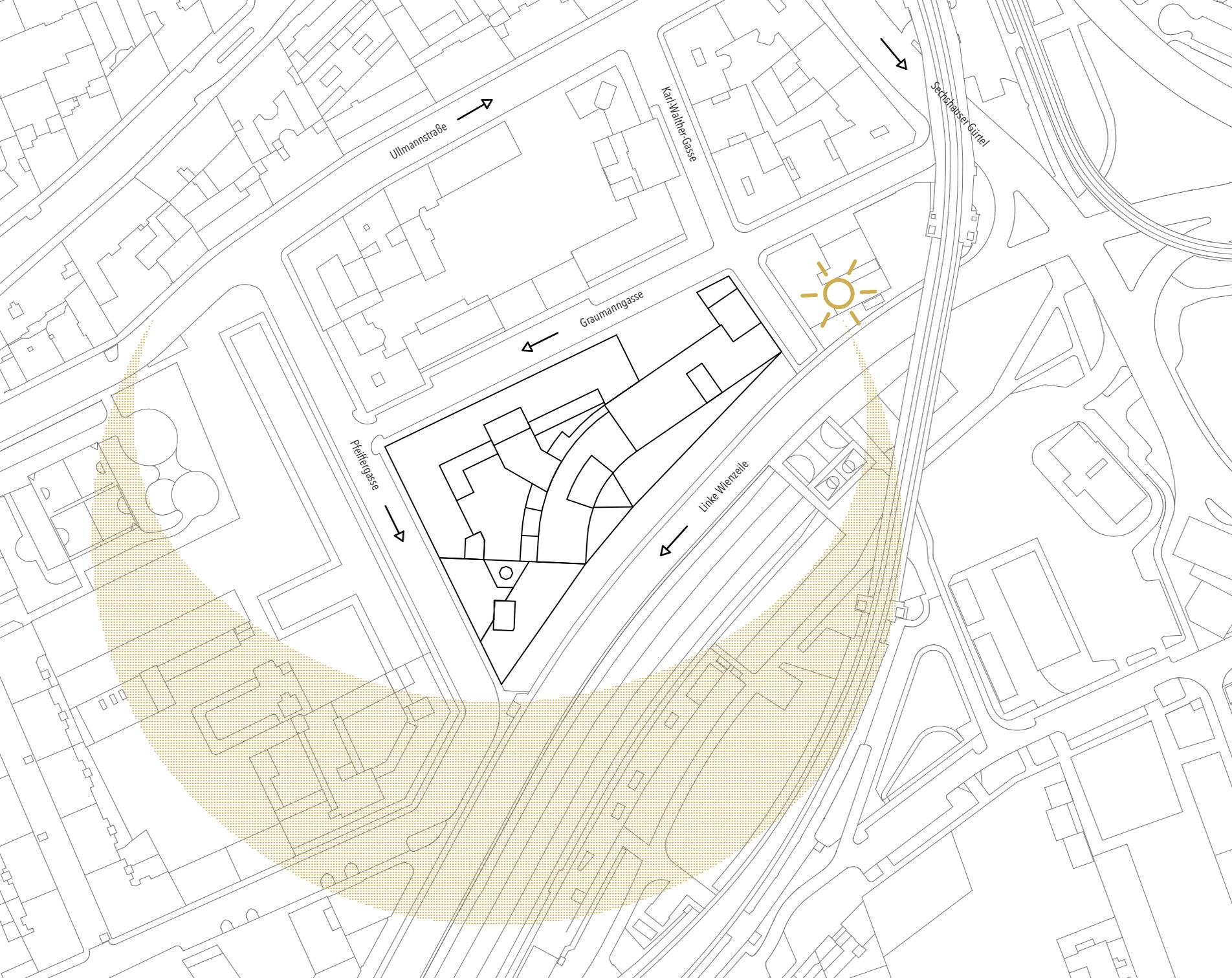


ORIENTIERUNG

Das ausgewählte Grundstück ist direkt an der Linken Wienzeile gelegen mit Blick auf die Stadtbahnbögen vom Jugendstilarchitekten Otto Wagner. Im Westen wird es von der Pfeiffergasse, nördlich von der Graumanngasse und im Osten von der Karl-Walther-Gasse begrenzt.

Der Großteil der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude ist Süd-Südöstlich und Nord-Nordwestlich ausgerichtet. Durch die Lage an der Linken Wienzeile, hat das Grundstück an seiner längsten Seite kein direktes Gegenüber und erfährt einen hohen Sonnenlichteintrag.





Ullmannstraße

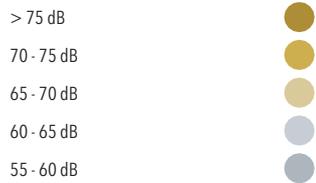
Karl-Walther-Gasse

Sechshäuser Girtel

Graumanngasse

Pfeilergasse

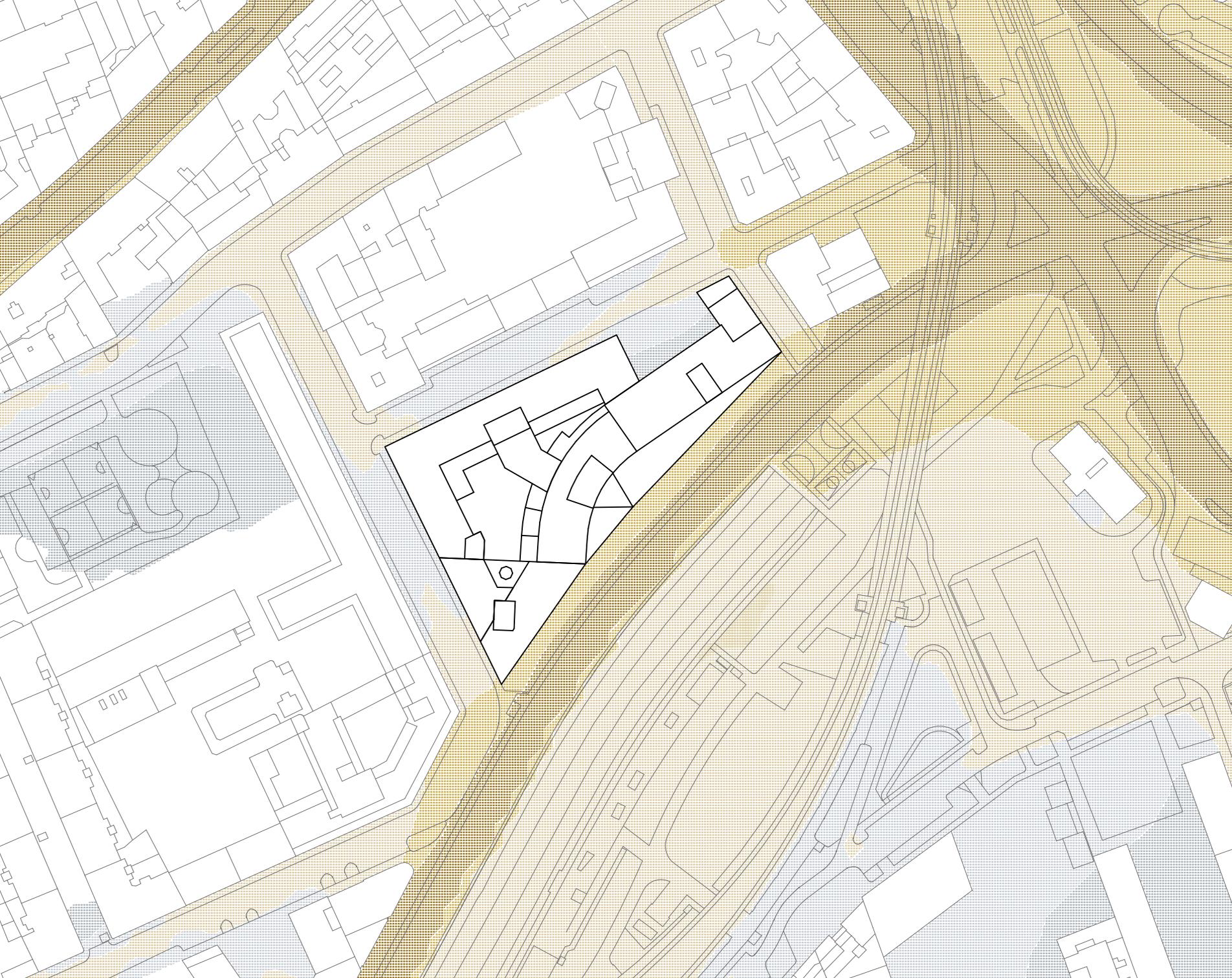
Linke Wienzeile

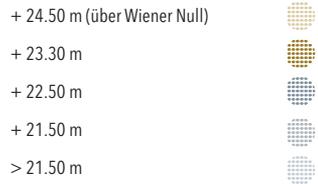


LÄRMKARTE

Die ausgezeichnete öffentliche Anbindung geht leider einher mit einer erhöhten Lärmbelastung durch die beiden Ubahnlinien U4 und U6. Dazu kommt der Lärm der stark befahrenen Linken Wienzeile von durchschnittlich mehr als 75dB. Somit ist das Grundstück an der am besten belichteten Seite, auch dem Lärm am stärksten ausgesetzt. Die anderen Seiten des Grundstücks unterliegen einer durchschnittlichen innerstädtischen Lärmbelastung von 55-70dB.

Auch der Sechshauser Gürtel, der im Osten einen Häuserblock entfernt liegt, wirkt sich lärmbelastend auf diesen Standort aus.



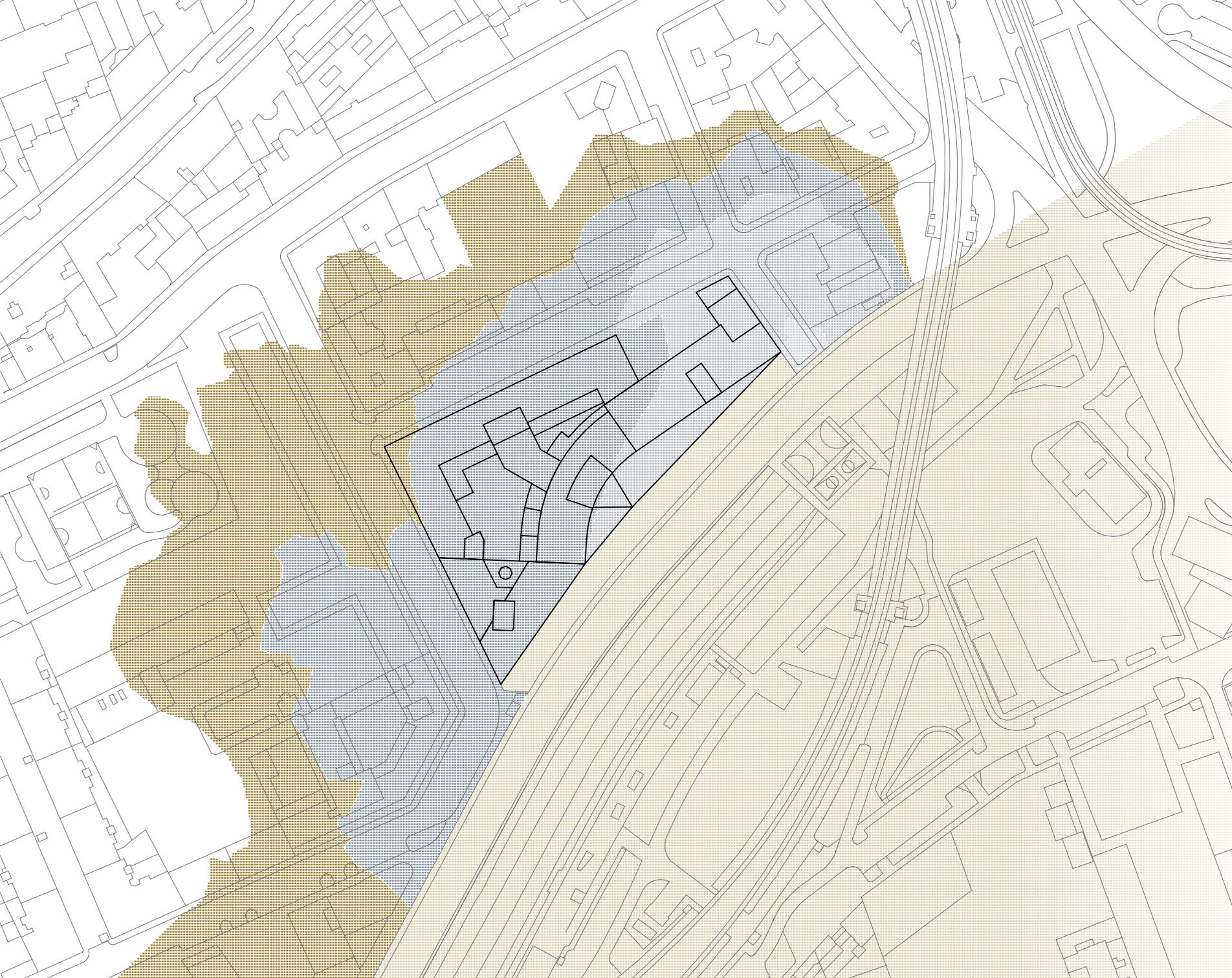


NIVEAUS

Eine Herausforderung, die das Grundstück mit sich bringt, ist die Zugänglichkeit zum Gebäuden von unterschiedlichen Niveaus. Die südliche Grundstücksgrenze verläuft an der mindestens 2m über dem restlichen Grundstück liegenden Linken Wienzeile. Derzeit befinden sich, bis auf einen Nebeneingang, alle Zugänge der Gebäude auf den unteren Niveaus.

Einige Zugänge verfügen außerdem über Rampen um die unterschiedlichen Niveaus auf dem Grundstück auszugleichen. Auch die Höhenlage der Erdgeschoße unterscheiden sich.





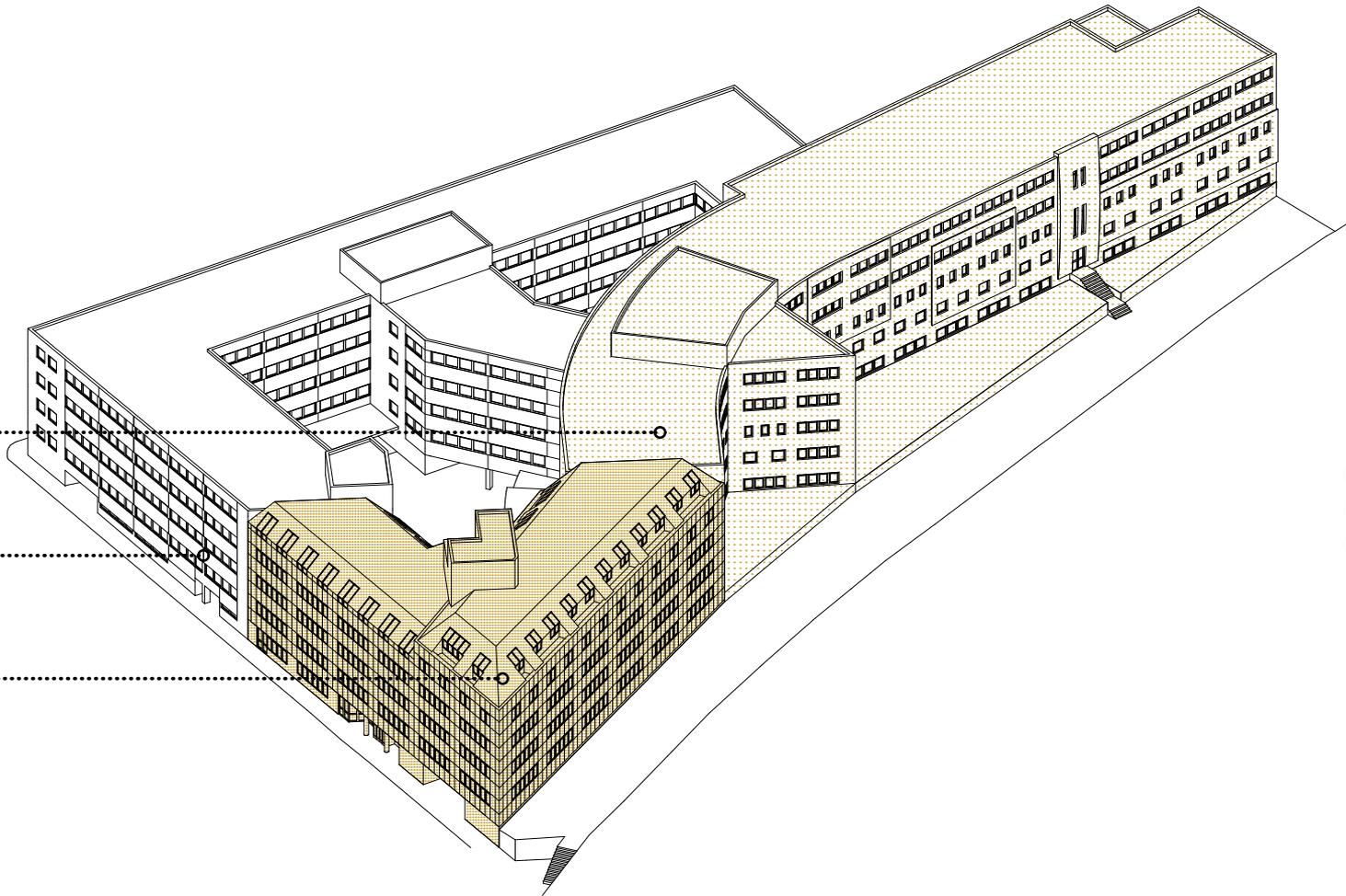




ANALYSE LEERSTAND

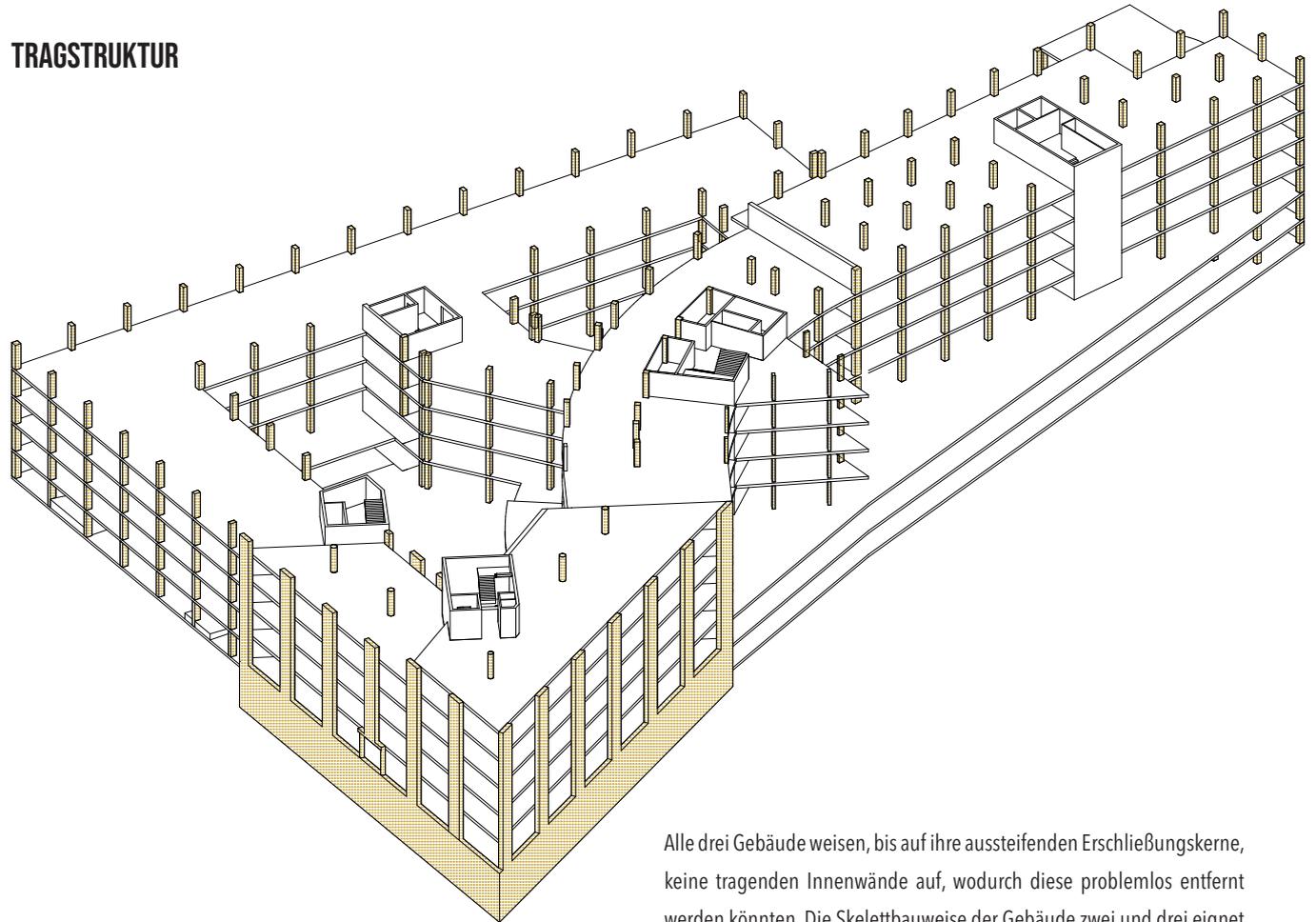
Der Bestand dieses Grundstücks besteht aus 3 Bürogebäuden, die unterschiedlich stark von Leerstand betroffen sind. Gebäude eins ist ein Bürogebäude aus den 1980er Jahren, welches 2016-17 vorübergehend als Flüchtlingsunterkunft gedient hat und derzeit komplett leer steht. Das zweite Bürogebäude, ebenfalls aus dieser Zeit stammend, ist teilweise von Leerstand betroffen. Ende der 90er Jahre wurde es revitalisiert und durch das dritte Gebäude erweitert. Dieses wurde 2001 fertiggestellt und besitzt derzeit keine leerstehenden Flächen. Jedoch ist die Erdgeschoßzone des dritten Gebäudes trostlos und unbelebt, weil sie zur Gänze als Kundenparkgarage verwendet wird, da vor dem Zubau an dieser Stelle des Grundstücks der Kundenparkplatz lag.





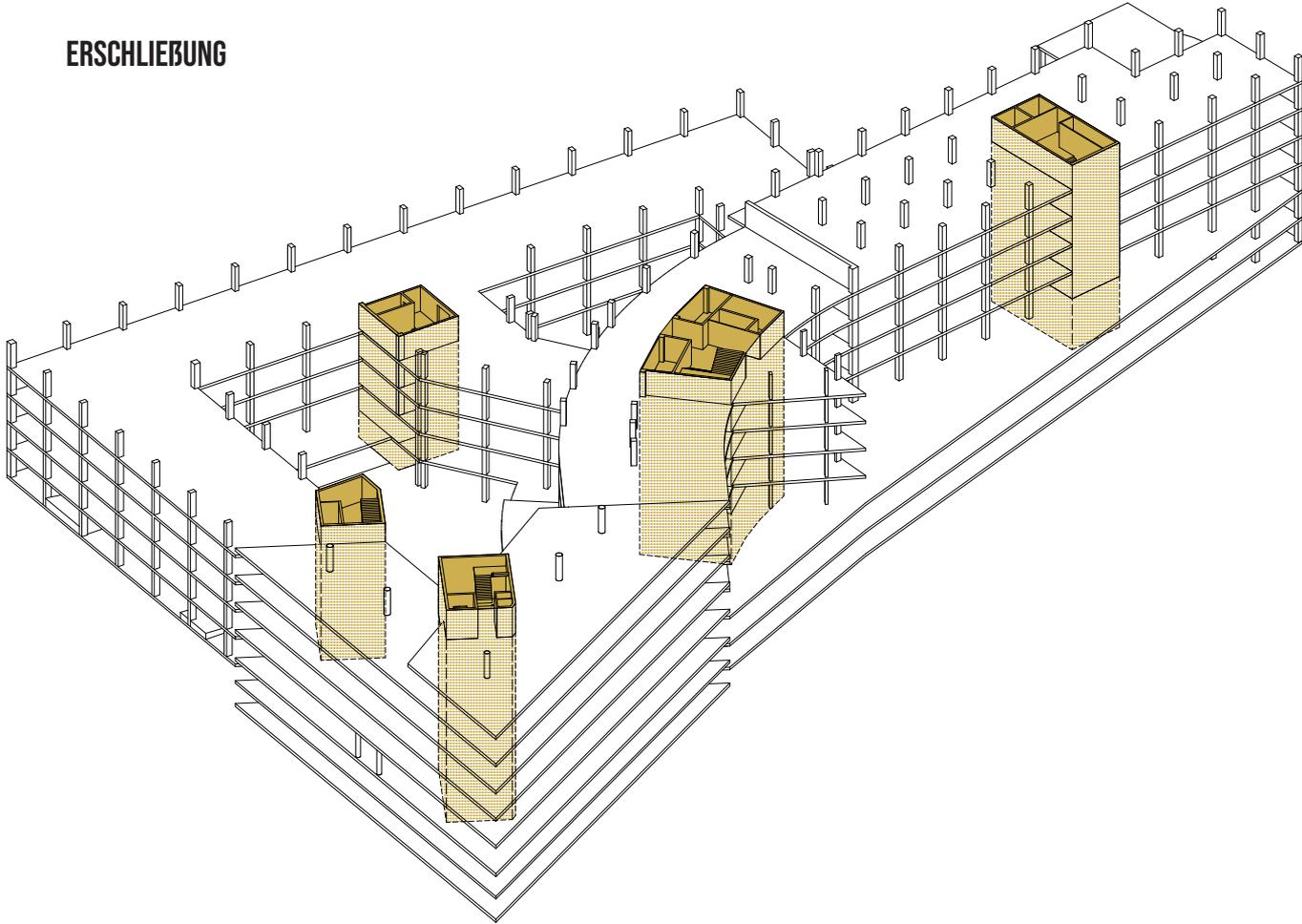
Bürogebäude - Leerstand
Bürogebäude teilweise leer
Bürogebäude genutzt

TRAGSTRUKTUR



Alle drei Gebäude weisen, bis auf ihre aussteifenden Erschließungskerne, keine tragenden Innenwände auf, wodurch diese problemlos entfernt werden könnten. Die Skelettbauweise der Gebäude zwei und drei eignet sich sehr gut für Umgestaltungen, da sowohl die Innenwände, als auch die Fassaden nachträglich verändert werden können.

ERSCHLIEBUNG





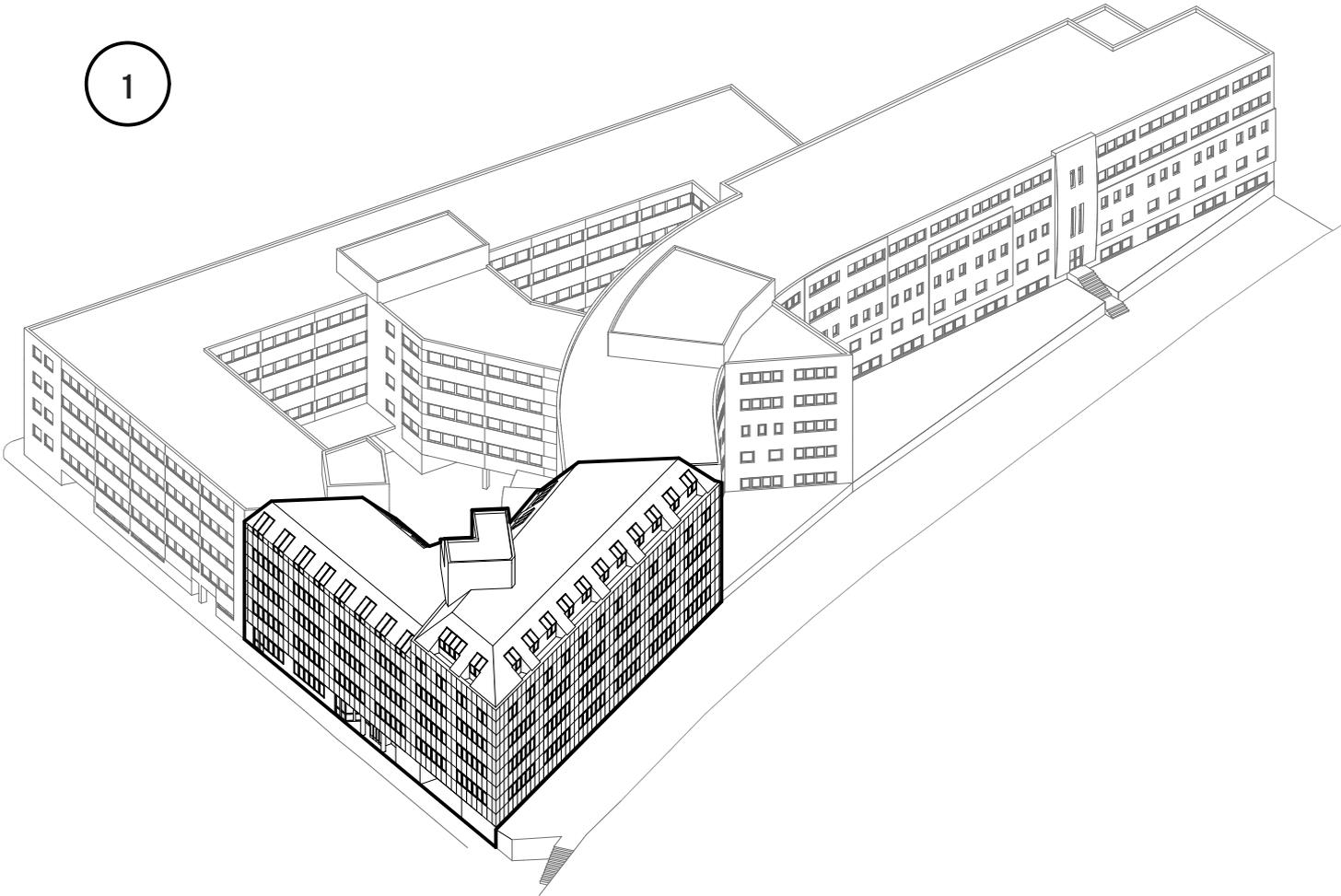
STRATEGIE 1 - AKTIVIERUNG

Bereits im Jahr 2016 widmete man sich dem Leerstand von Gebäude 1 und nutzte es vorübergehend als Notquartier für Flüchtlinge. Wie das untere Bild zeigt, wurde vor dem Eingangsbereich eine Terrasse für die Bewohner gestaltet, um den Aufenthalt im Freien zu ermöglichen.

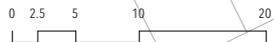
Bei Aktivierungen oder Zwischennutzungen wie dieser, wird vorhandener Raum genutzt und mit neuen Ideen gefüllt. Vorgefundenen Strukturen werden ohne große Eingriffe angeeignet und die Fassade bleibt meist unverändert. Transformationen finden vorwiegend im Innenraum und in kleinem Ausmaß statt. Der Grad der Veränderung hängt dabei stark vom Zeitraum der Nutzung und dem Eigentümer des Objekts ab. Soll die Umgebung von der Aktivierung des Gebäudes in Kenntnis gesetzt oder eingebunden werden, helfen kleine Interventionen im Freiraum, wie Sitzgelegenheiten oder Pflanzbeete, als Orte der Begegnung und des Austauschs.



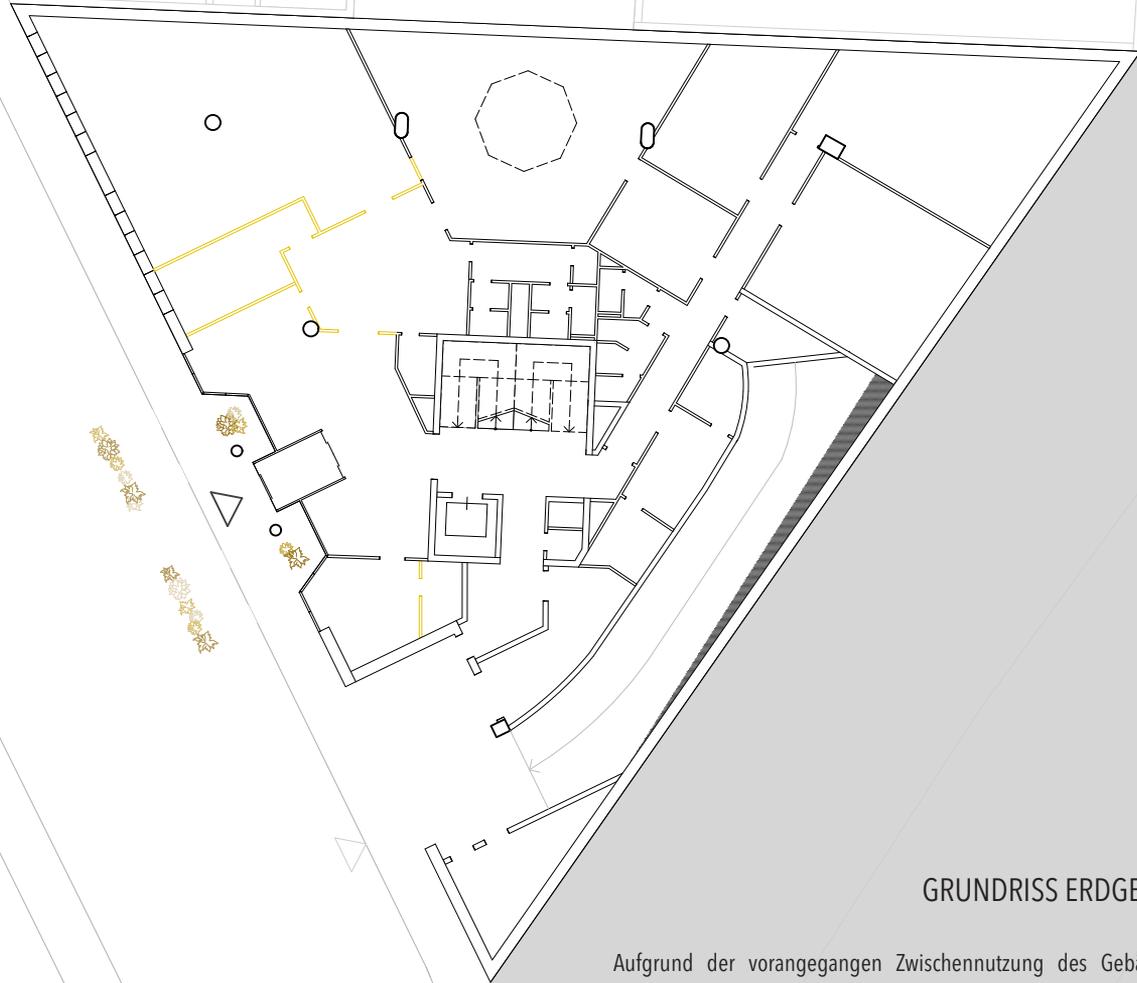
1



STRATEGIE 1 - AKTIVIERUNG



108

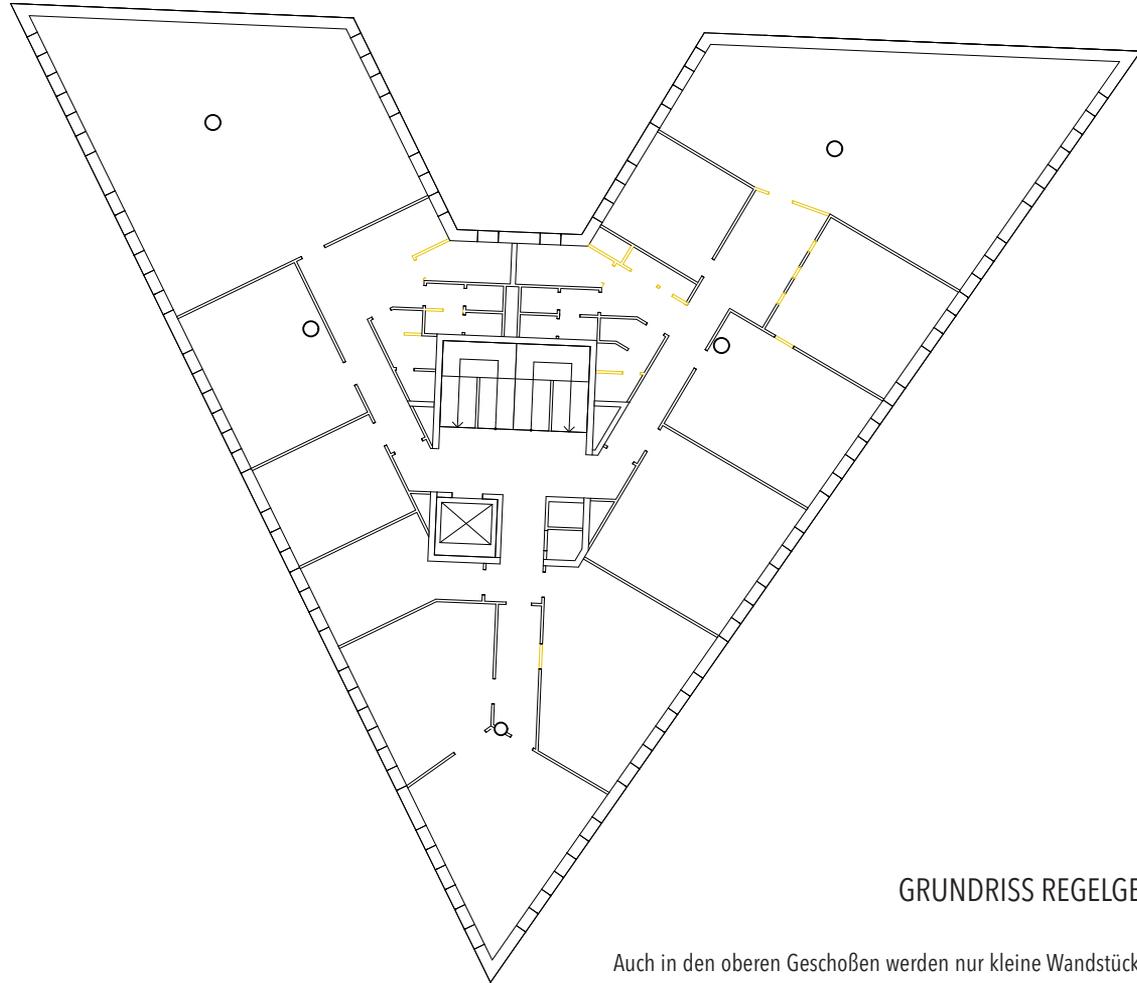


GRUNDRISS ERDGESCHOß

Aufgrund der vorangegangenen Zwischennutzung des Gebäudes als Notquartier sieht die geplante Nutzung ein soziales Wohnen auf Zeit vor. Durch kleine Eingriffe im Bestand wird der Erdgeschoßbereich an der Pfeiffergasse zu einem großzügigen offenen Raum. Der Lager-Bereich an der unbelichteten Südostseite bleibt unverändert.



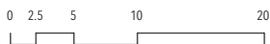
Das Erdgeschoß soll nicht nur von den Bewohnern des Gebäudes genutzt werden, sondern für alle Menschen die Hilfe benötigen offen stehen. Beim Betreten des Gebäudes wird diese Offenheit durch den großzügigen Eingangsbereich, welcher direkt in einen großen Speisesaal übergeht, wiederspiegelt. Das Erdgeschoß kann als Suppenküche und Treffpunkt für Sprachkurse, Kochabende oder einfach als Ort des Austauschs genutzt werden.



GRUNDRISS REGELGESCHOß

Auch in den oberen Geschoßen werden nur kleine Wandstücke entfernt um die Waschräume unterzubringen. Diese liegen, wie die bereits vorhandenen Sanitäreanlagen, nördlich vom Kern bei den vorhandenen Schächten.

Ein paar Wände werden ergänzt, um mehr Zimmer unterzubringen.





Es gibt unterschiedlich große Schlafsäle für zwei bis zehn Personen, die je nach Dauer und Anzahl der Bewohner mit mehr oder weniger Betten ausgestattet werden können. Außerdem gibt es Familienzimmer, die über etwas mehr Ausstattung verfügen und Privatheit für die Familie schaffen. Der Nassbereich und die Küche werden gemeinschaftlich genutzt.





STRATEGIE 2 - UMNUTZUNG

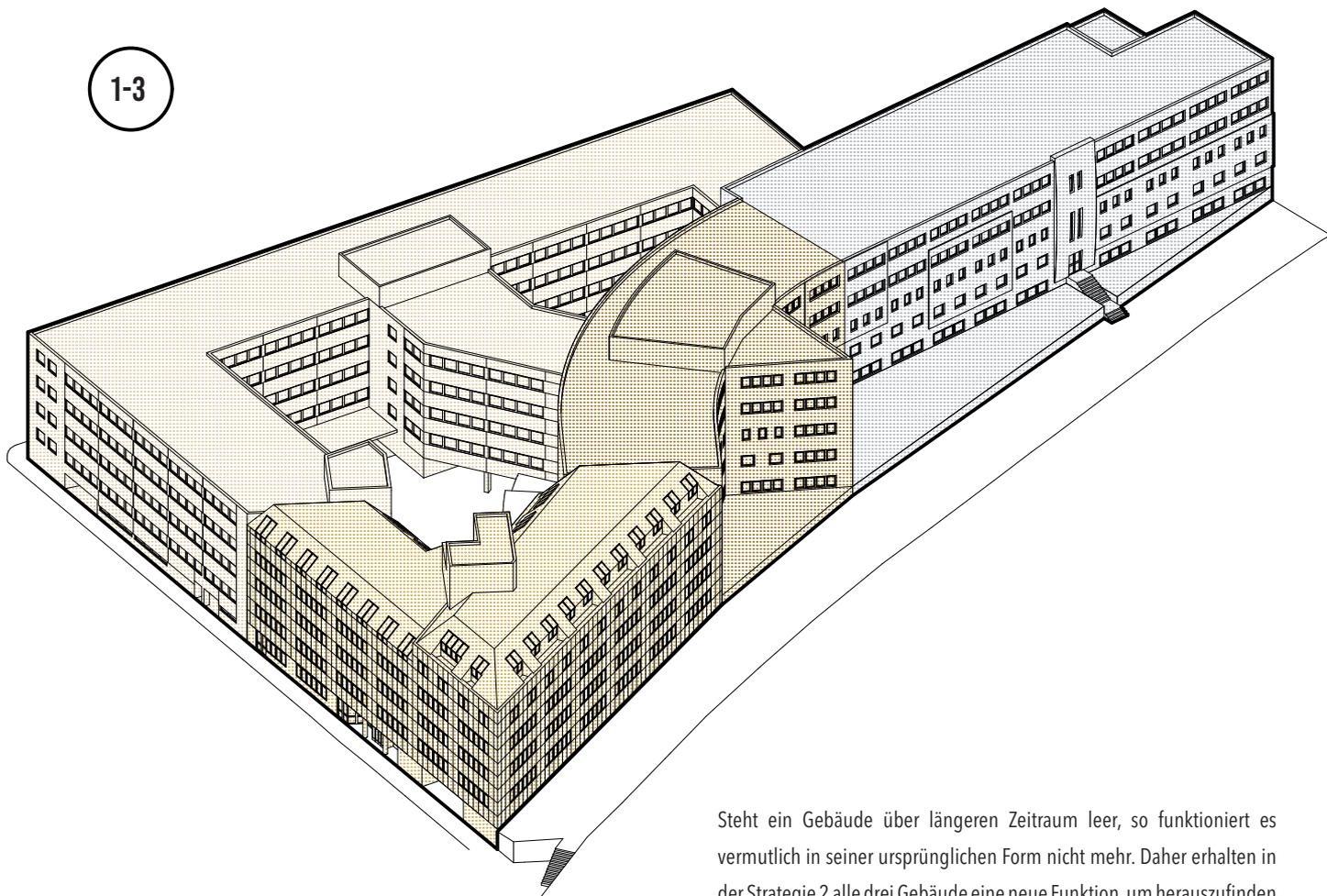
Als Beispiel für die Umnutzung von leerstehenden Gebäuden wird das gesamte Grundstück als Testfeld herangezogen. Denn die drei Bürogebäude weisen unterschiedliche Vor- und Nachteile für eine Umnutzung auf, wodurch ein guter Einblick in das Thema gewonnen werden kann.

Gebäude 1 ist, untypisch für ein Bürogebäude, nicht in Skelettbauweise errichtet, sondern besitzt tragende Außenwände. Zudem ist ein großer Teil des Gebäudes dem Lärm des Standortes ausgesetzt.

Auch das zweite Bürogebäude ist an der Linken Wienzeile lärmbelastet. Es kann von zwei Niveaus und somit über zwei Geschosse erschlossen werden und ist das tiefste der drei Gebäude. Das dritte Gebäude ist am ruhigsten gelegen, in Skelettbauweise errichtet und als einziges nicht unterkellert, weshalb das Erdgeschoß als Parkgarage genutzt wird.



1-3

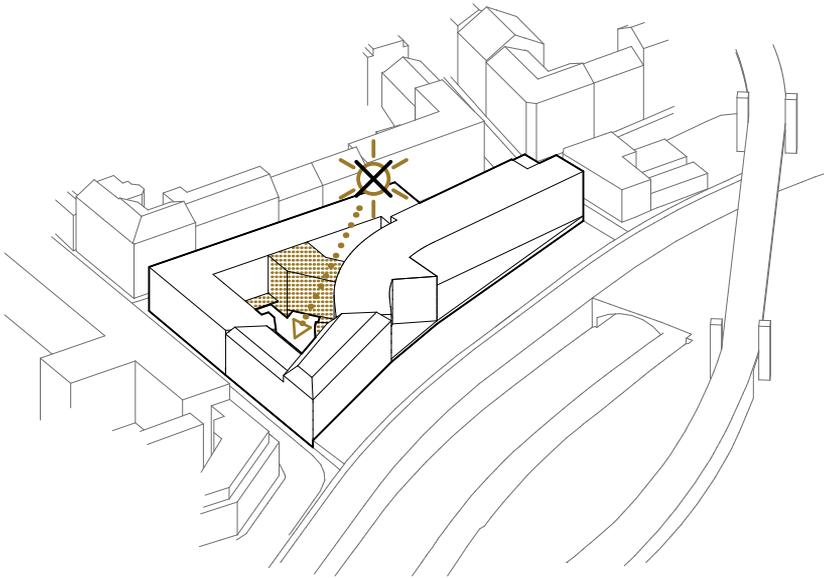


- Büro zu Wohngebäude
- Büro zu Studentenwohnheim
- Büro zu Hostel - Zeitwohnen
- Büro zu Co Working Space - Zeitarbeiten

Steht ein Gebäude über längeren Zeitraum leer, so funktioniert es vermutlich in seiner ursprünglichen Form nicht mehr. Daher erhalten in der Strategie 2 alle drei Gebäude eine neue Funktion, um herauszufinden ob andere Nutzungen als die geplante Büronutzung funktionieren können.

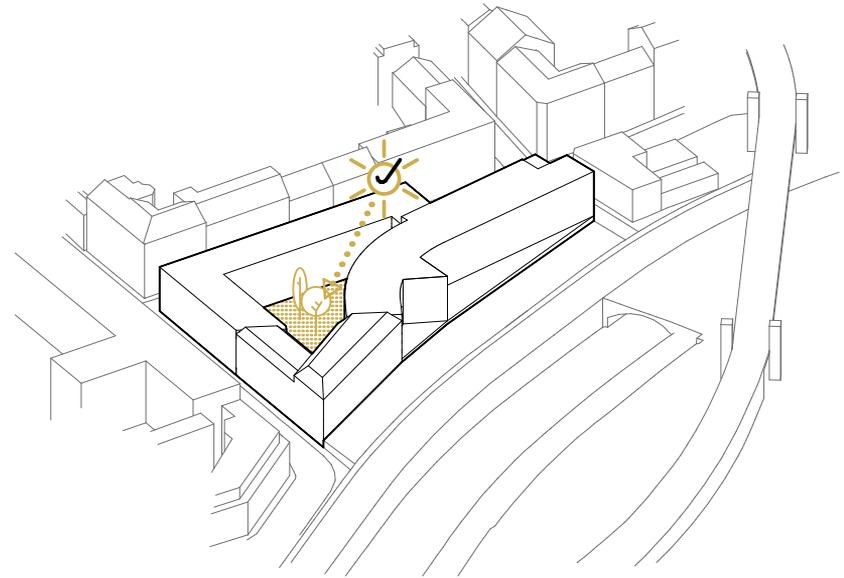
- HOF SITUATION

Aufgrund des Verbindungstraktes und weiterer kleiner Baukörper im Erdgeschoß ist der Hof sehr dunkel und verfügt über keine Aufenthaltsqualitäten.



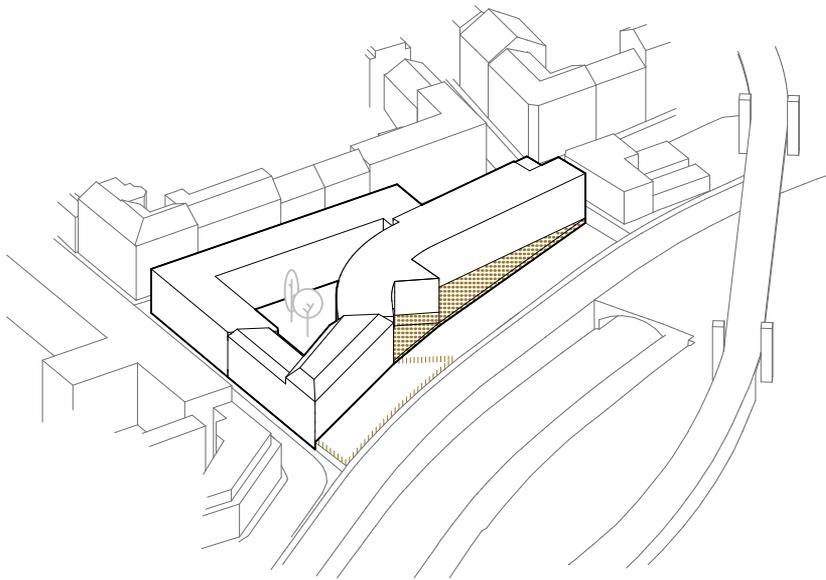
+ GRÜNER INNENHOF

Durch die Entfernung dieser Baukörper kann ein begrünter Innenhof entstehen, der zum neuen Treffpunkt des Grundstückes wird und eine bessere Belichtung der Fassaden ermöglicht.



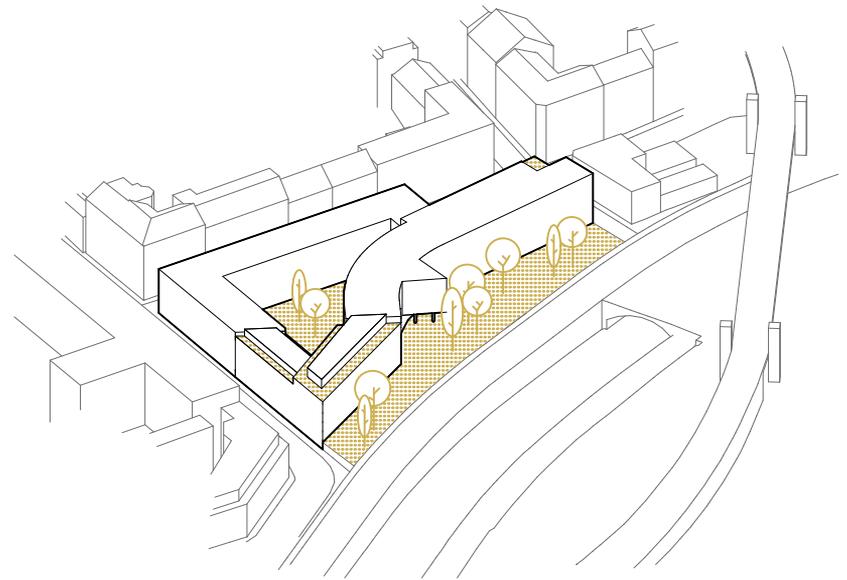
- UNWEGSAMER VORBEREICH

Der mindestens 8m breite Grünstreifen vor den Gebäuden ist großteils unzugänglich und schafft keine Vorplatz- oder Eingangssituation.



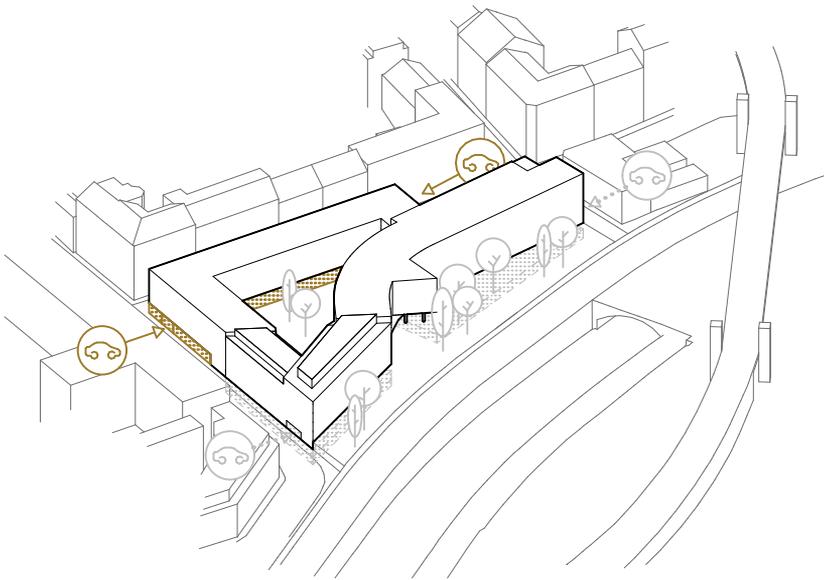
+ GRÜNER VORPLATZ

Durch die Ebung dieses Bereichs kann ein zugänglicher, grüner Vorplatz geschaffen werden. Dieser Vorplatz erhält, durch das Aufbrechen des vorspringenden, dreieckigen Gebäudeteils im Erdgeschoß, zudem eine Überdachung



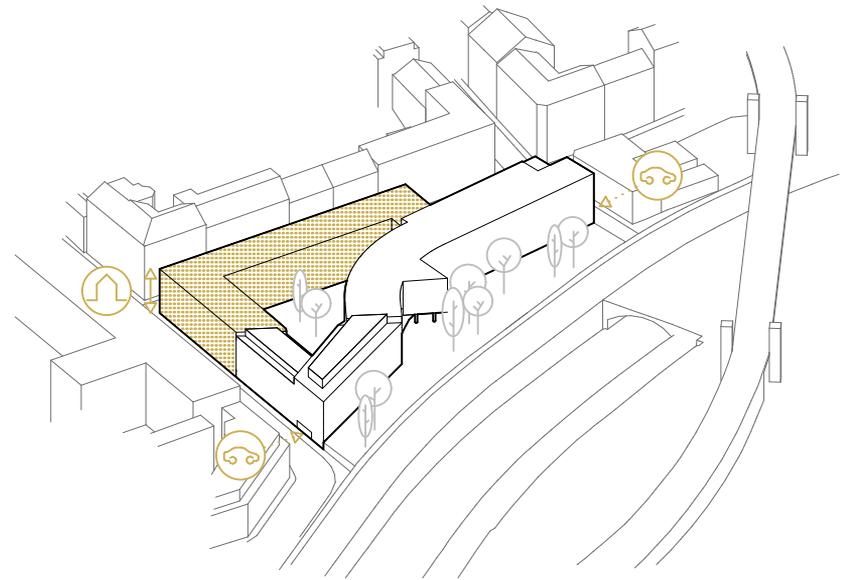
- GARAGE IM ERDGESCHOß

Die Aufenthaltsqualität der Graumannsgasse wird durch die Parkgarage des nördlichen Baukörpers, die das gesamte Erdgeschoß in Anspruch nimmt, negativ beeinflusst.



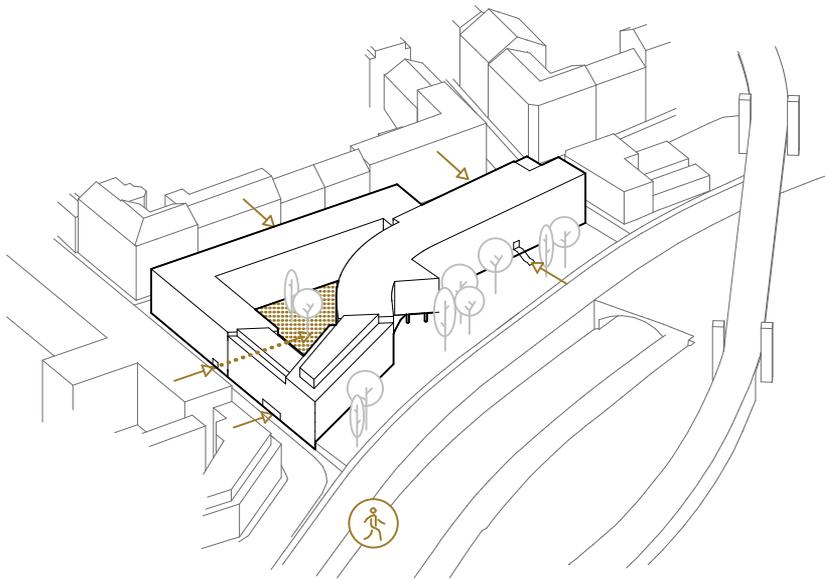
+ ERDGESCHOß - AKTIVIERUNG

Aufgrund der guten öffentlichen Anbindung und der beiden Tiefgaragen der Nachbargebäude wird auf die Parkplätze verzichtet. Das Erdgeschoß bildet eine Einheit mit den Obergeschossen und wird belebt.



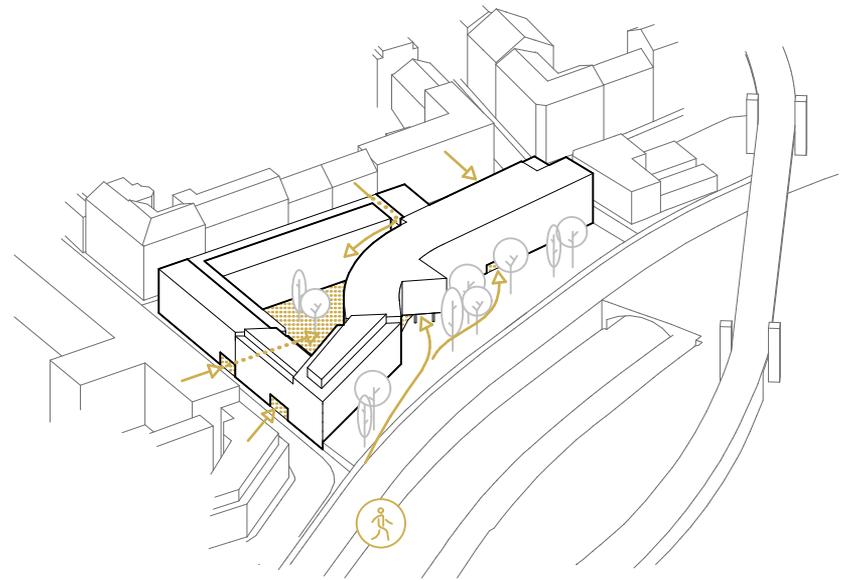
- ZUGÄNGLICHKEIT

Kleine, wenig einladende Eingänge erzeugen ein abwehrendes Bild. Zudem gibt es nur einen direkten, sehr niedrigen Zugang zum Innenhof.



+ DURCHWEGUNG

Die Eingänge werden größer, transparenter und lassen Verbindungen zwischen öffentlichem Raum und Innenhof entstehen.

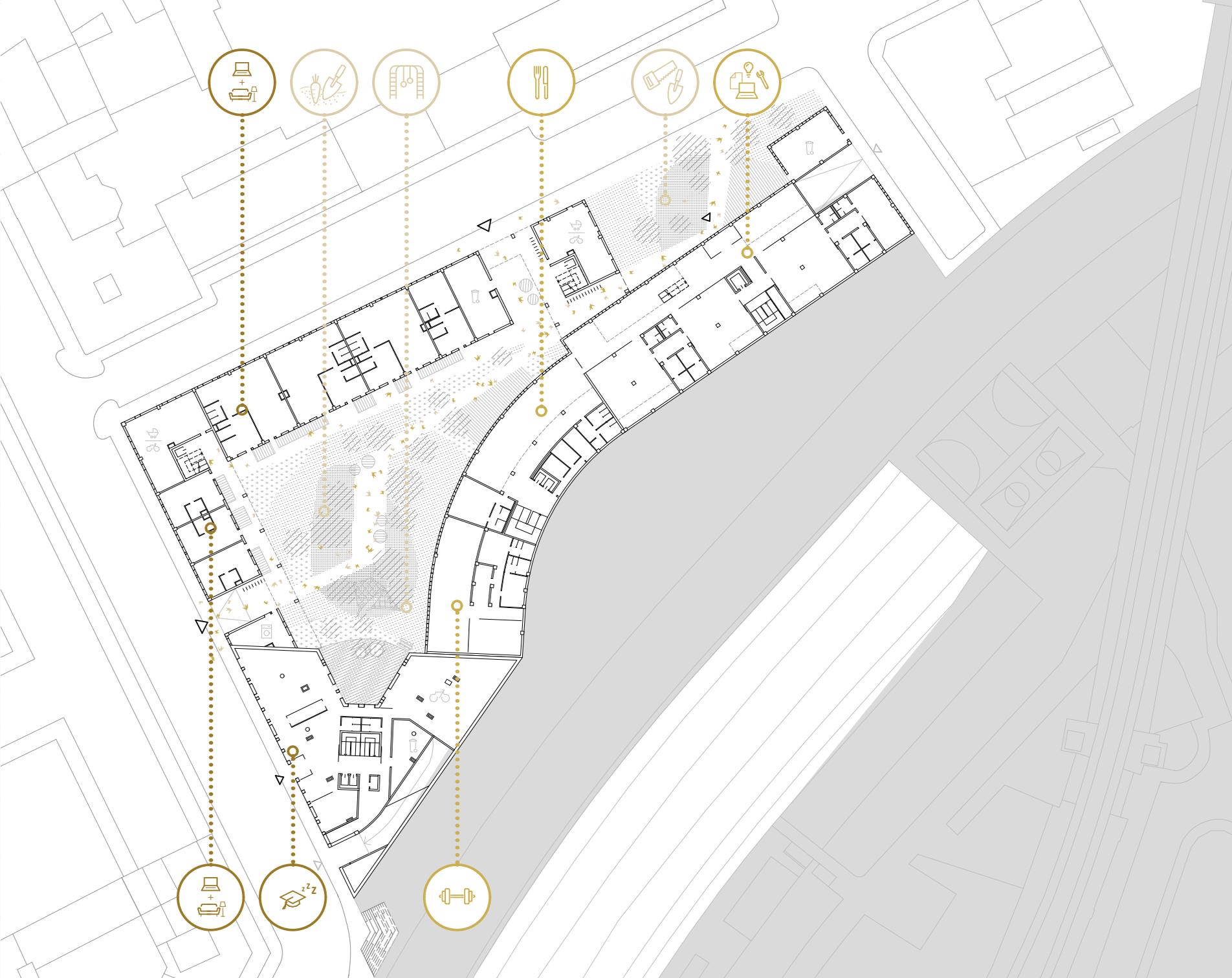


ERDGESCHOß

(vorher - nachher)



Die größte Veränderung findet im Erdgeschoß statt. Hier werden alle drei Gebäude verkleinert, um Platz für einen gemeinschaftlich nutzbaren Hof zu schaffen und Gebäudetiefen für eine bessere Belichtung zu verringern. Vor dem Umbau wirkt das Erdgeschoß abweisend und unbelebt, der Hof ist nicht als Freiraum nutzbar. Nach dem Umbau gibt es einladende Zugänge und Wege, die durch den grünen, belebten Hof führen.



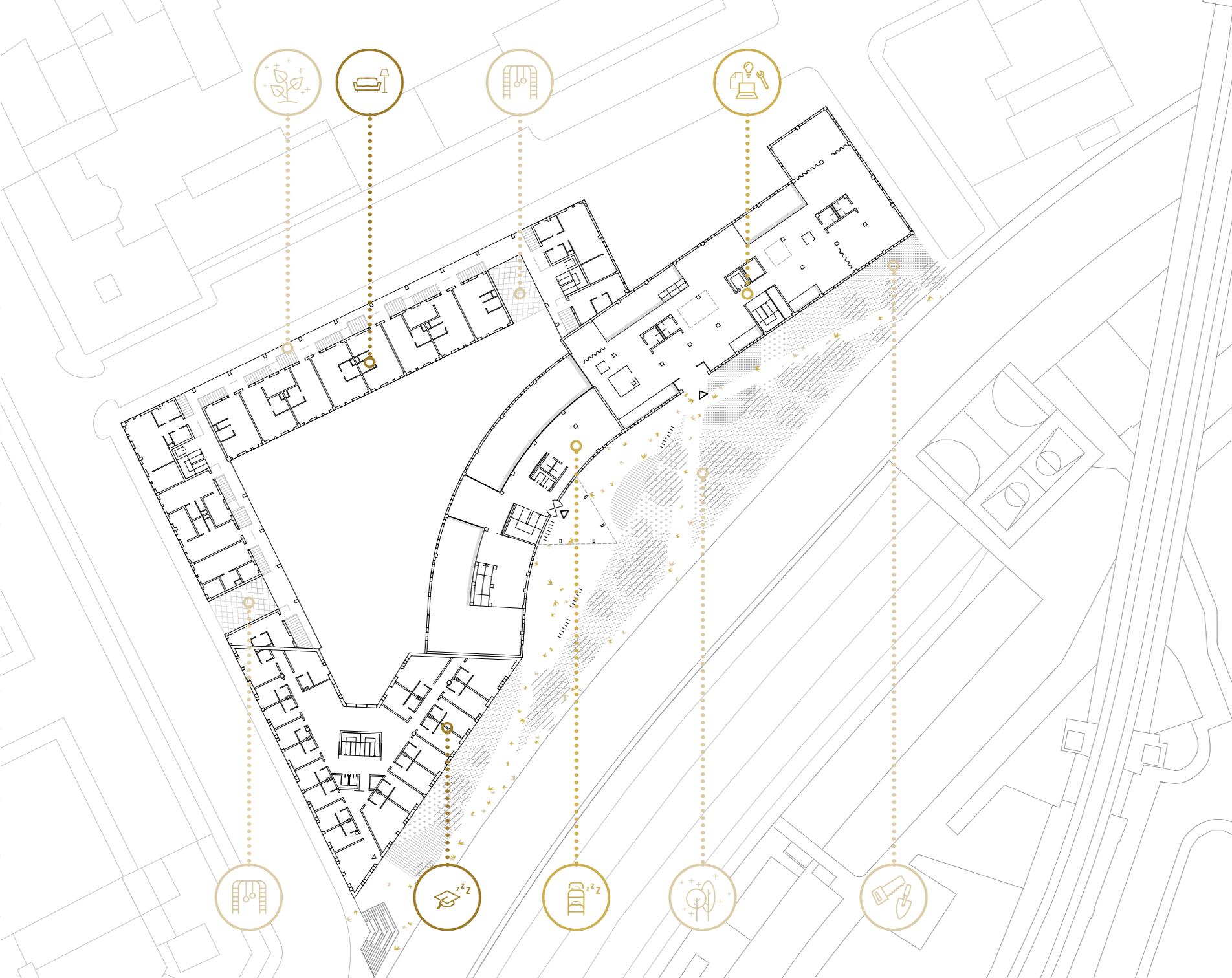
1. OBERGESCHOß

(vorher - nachher)



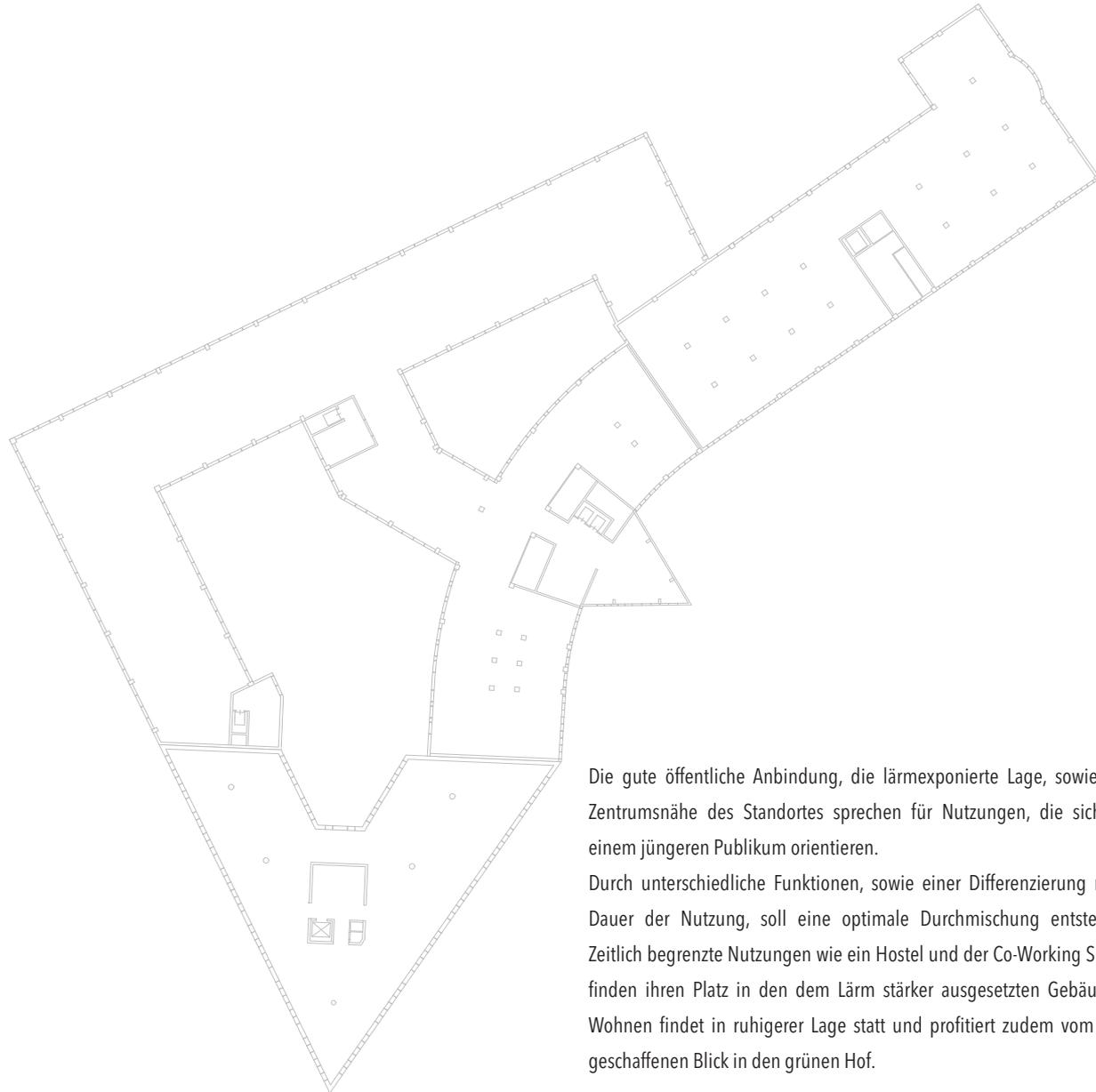
Das Grundstück grenzt durch seine Lage an der Linken Wienzeile an zwei unterschiedliche Niveaus. Durch den Umbau wird eine Zugänglichkeit von beiden Ebenen ermöglicht. Der Grünstreifen zwischen der Baugrenze und der Straße wird neu und einladend gestaltet. Eine große Anzahl an stadtklima-förderlichen Bäumen sorgt neben der Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität, auch für Lärmschutz, eine Erhöhung der Biodiversität und bildet eine optisch ansprechende Pufferzone zwischen der Straße und den Gebäuden.





REGELGESCHOß

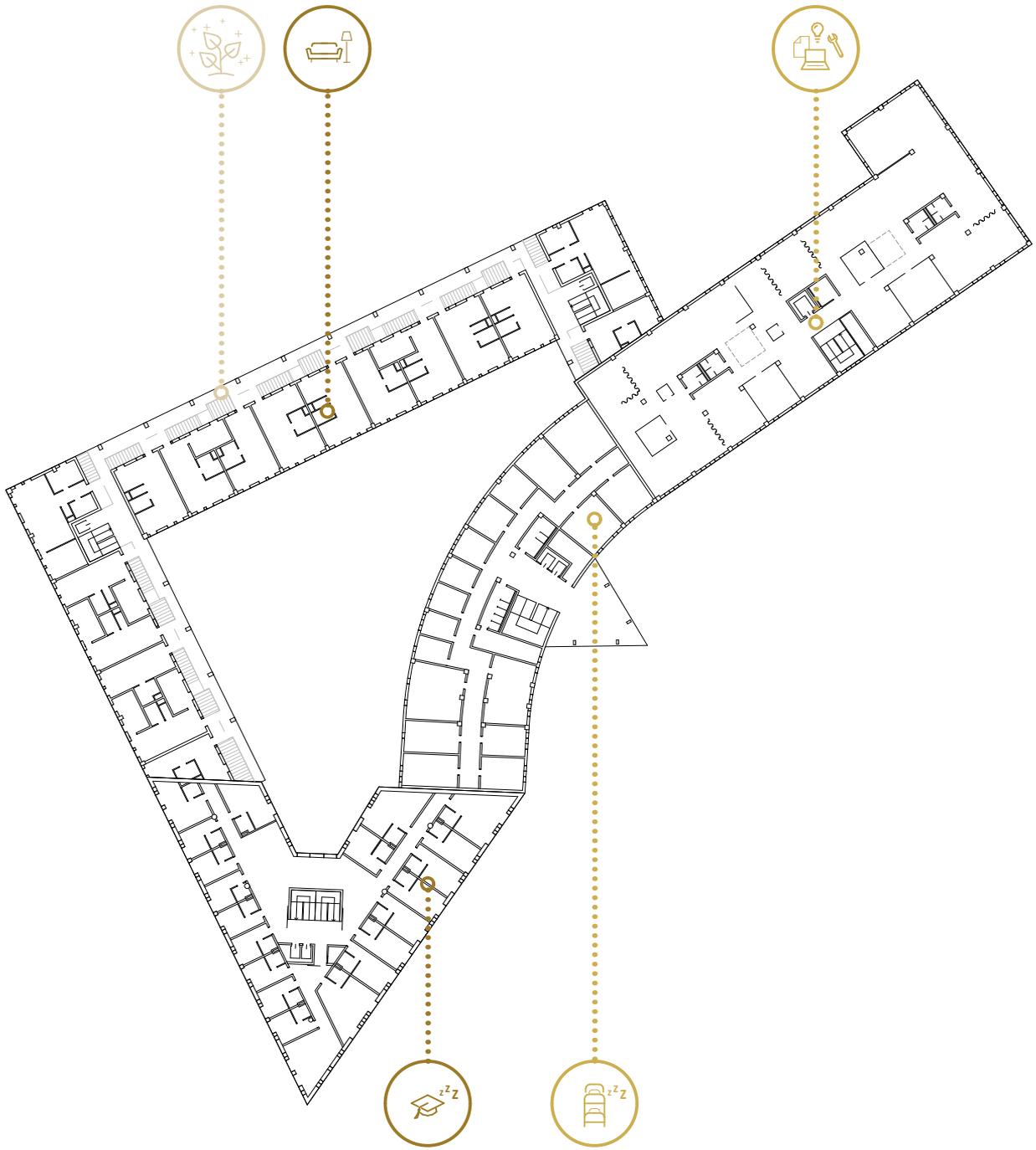
(vorher - nachher)

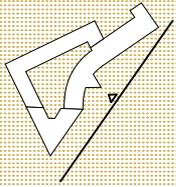


Die gute öffentliche Anbindung, die lärmexponierte Lage, sowie die Zentrumsnähe des Standortes sprechen für Nutzungen, die sich an einem jüngeren Publikum orientieren.

Durch unterschiedliche Funktionen, sowie einer Differenzierung nach Dauer der Nutzung, soll eine optimale Durchmischung entstehen. Zeitlich begrenzte Nutzungen wie ein Hostel und der Co-Working Space finden ihren Platz in den dem Lärm stärker ausgesetzten Gebäuden. Wohnen findet in ruhigerer Lage statt und profitiert zudem vom neu geschaffenen Blick in den grünen Hof.

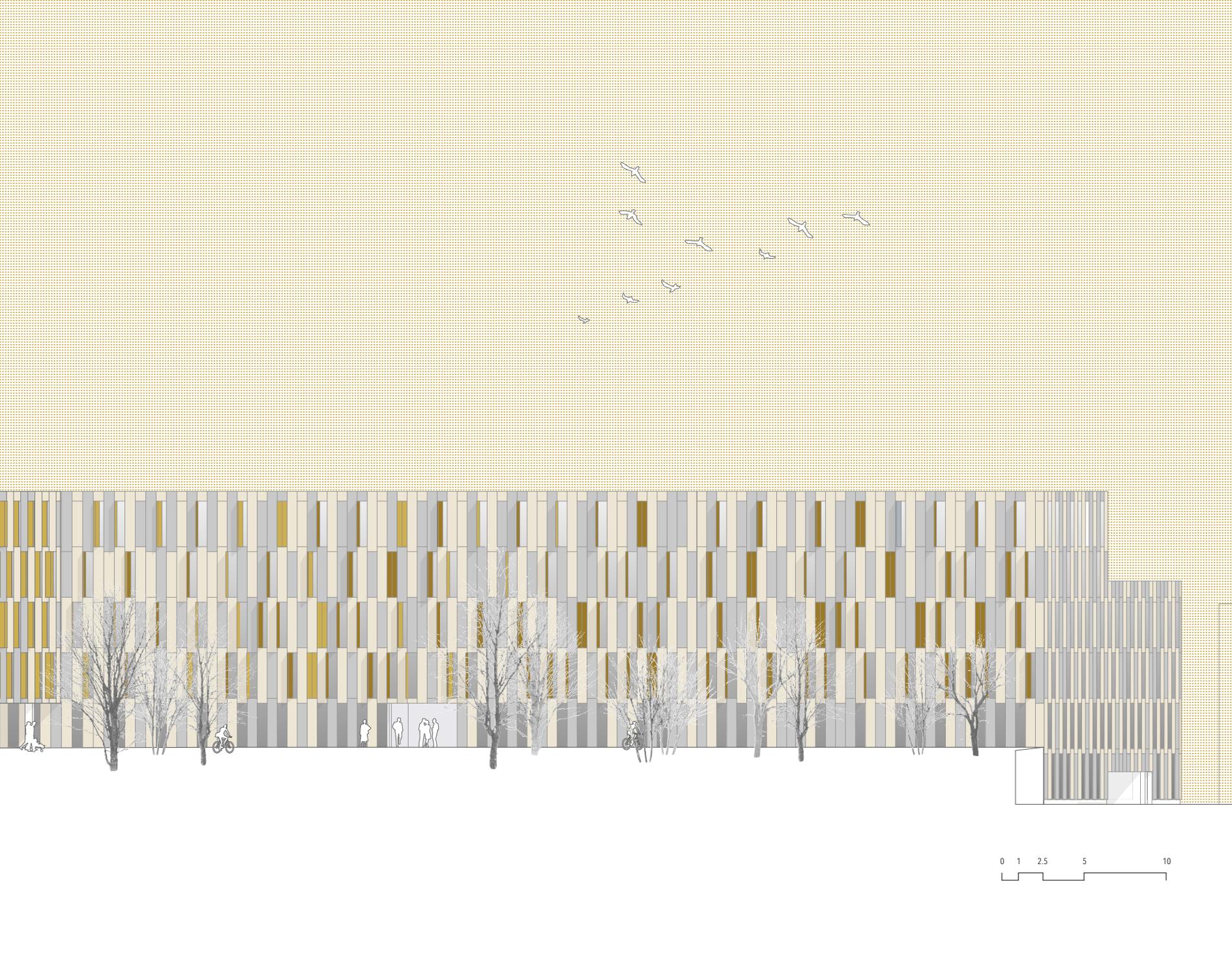
0 5 10 25

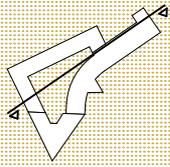




ANSICHT LINKE WIENZEILE







LÄNGSSCHNITT

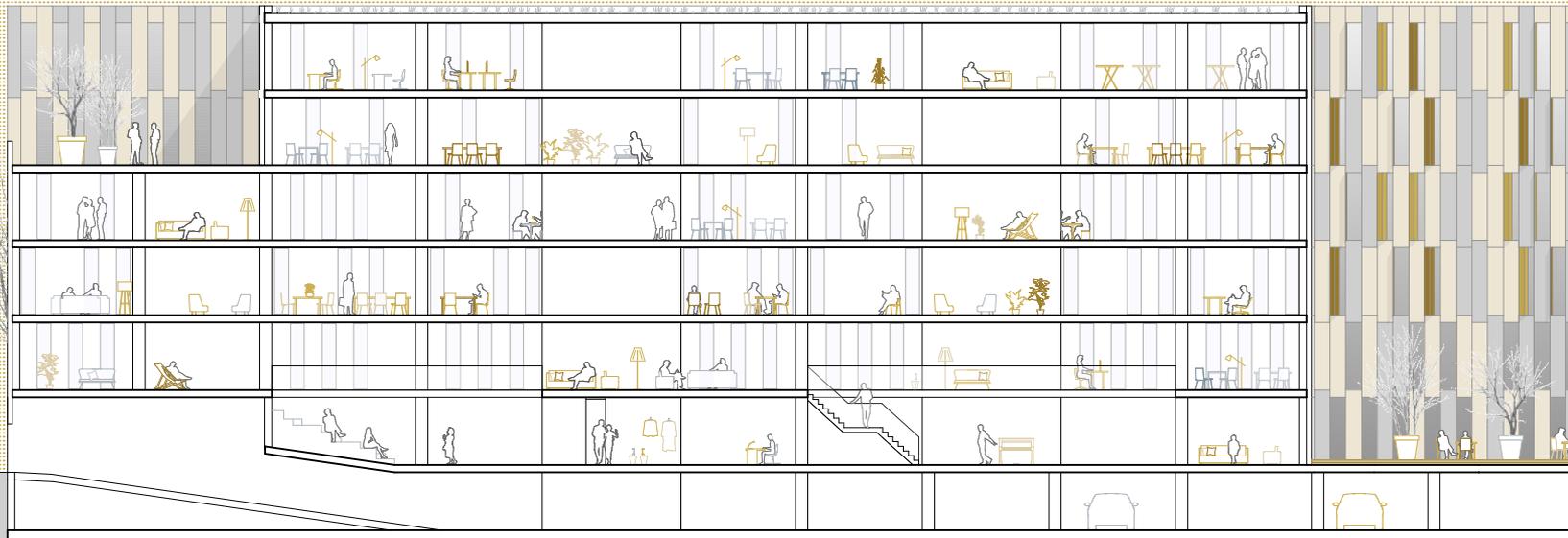
+19.00



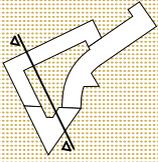
+3.10



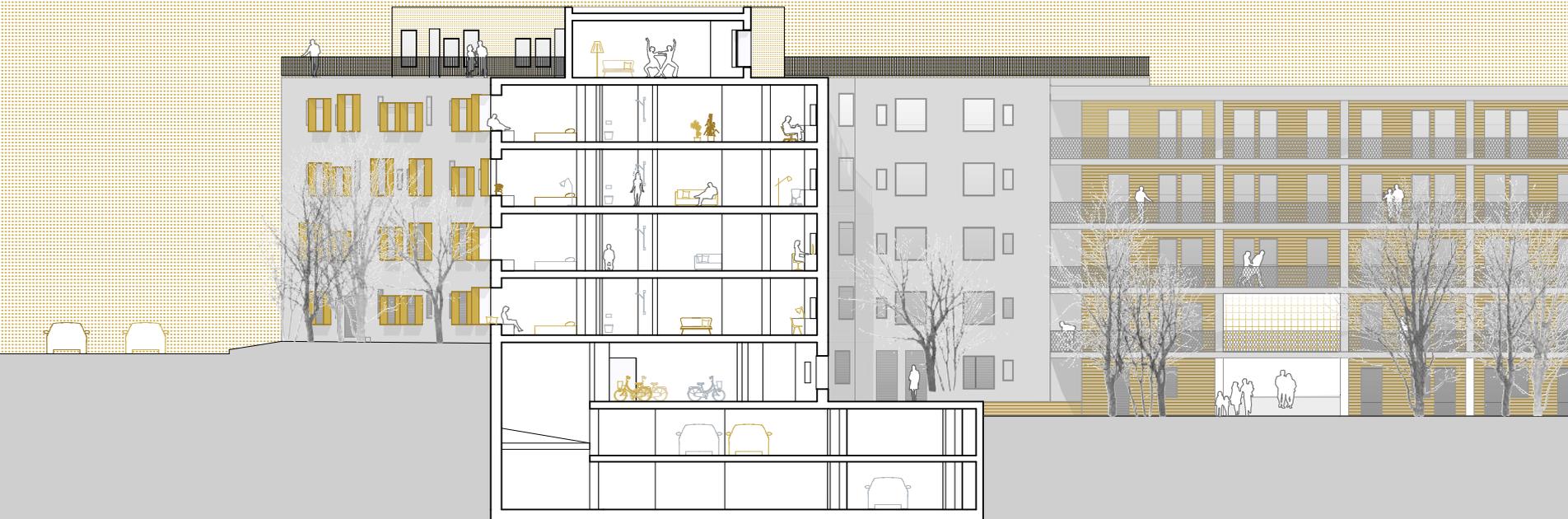
±0.00







QUERSCHNITT





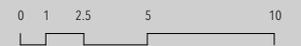
+15.90



+3.10



±0.00





QUALITÄTEN

Die Strategie Umbau erfordert neben dem Stärken der vorhandenen, auch die Schaffung neuer, bisher nicht vorhandener Qualitäten. Da sich das Gebäude sehr geschlossen und wenig einladend präsentiert, liegen diese eher im Verborgenen, wie etwa in den, hinter abgehängten Decken versteckten, Raumhöhen und im flexiblen Stahlbetonskelett. Diese Strukturen bleiben für geplante Nutzungen, wie den Co-working Space oder das Hostel, unverfälscht sichtbar und schaffen Atmosphäre durch ihr gebrauchtes Aussehen.

Die Gebäude werden auf den Rohbau rückgeführt und erhalten alle ein neues äußeres Erscheinungsbild, sowie eine innere Anpassung an die neuen Funktionen.

AUFWERTUNG

Sowohl die Gebäude, als auch der Freiraum auf diesem Grundstück werden aufgewertet. Die Belichtung der Fassaden wird durch die Vergrößerung des Hofes gesteigert. Die neuen Fassaden sind lichtdurchlässiger und die Zugänge größer, wodurch die Gebäude eine neue einladende Ausstrahlung erhalten. Zudem werden die Raumhöhen der Bürogebäude voll ausgenutzt und schaffen besondere Qualitäten für Wohnen und Arbeiten.

BELEBUNG UND BEGEGNUNG

Die Belebung der Erdgeschoßzone, die Öffnung des Hofes und die Grünraumgestaltung werten das Grundstück und somit auch die

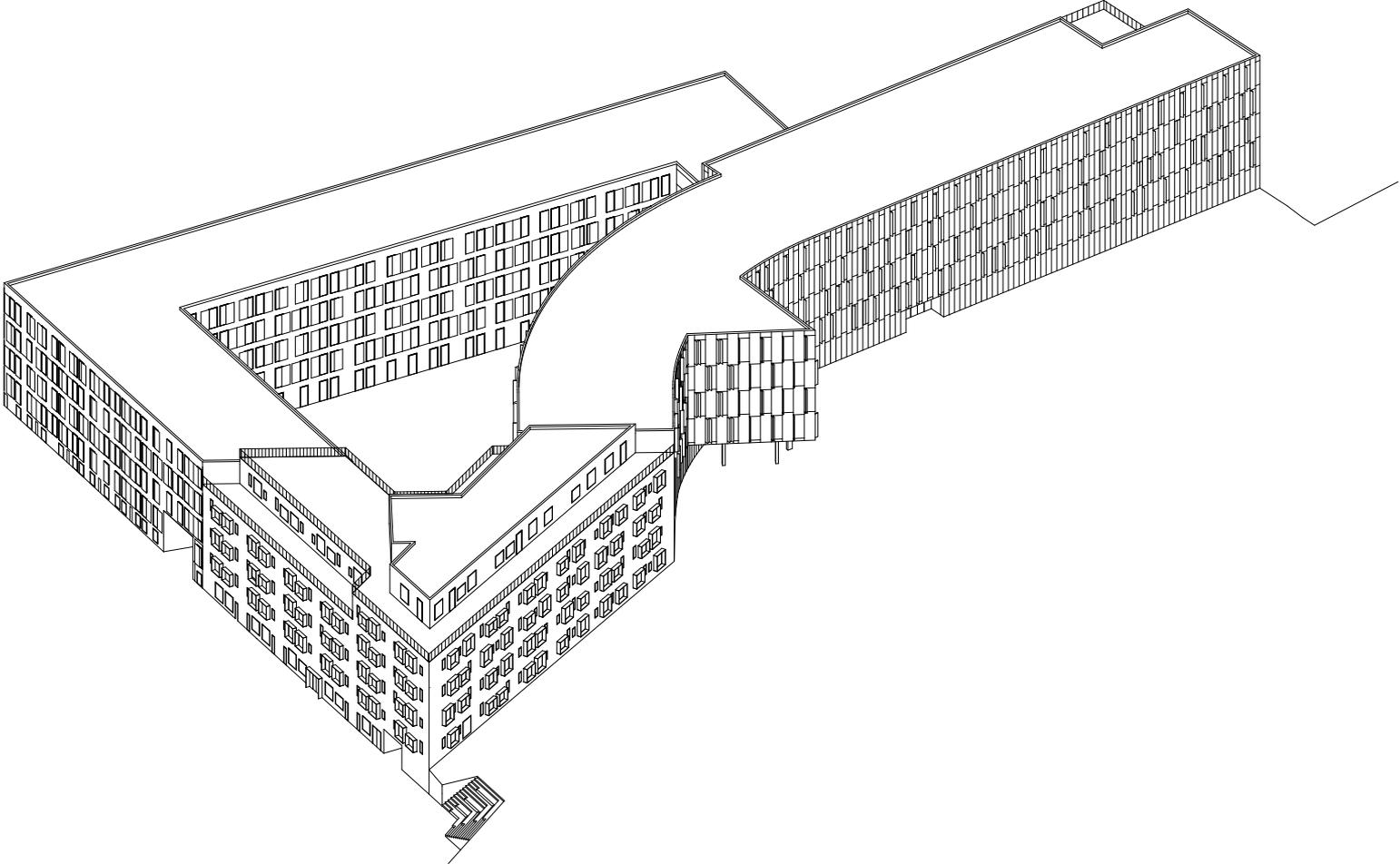
Bewegungsräume entlang des Grundstücks auf. Der öffentliche Raum wird belebt und der Hof zum Ort der Begegnung mit Aufenthaltsqualität. Das Grundstück wird von beiden Niveaus aktiv erschlossen und sorgt für allseitige Belebung.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

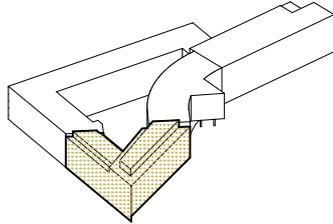
Nach dem Umbau verfügt das Grundstück erstmals über nutzbare Freiräume. Sowohl unter dem Hof, als auch unter dem Grünstreifen an der Linken Wienzeile befindet sich ausreichend Erdreich, um die Freiflächen großzügig zu bepflanzen und Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten zu schaffen. Es gibt einen Spielplatz, Bereiche für urbanes Garteln oder handwerkliches Arbeiten im Freien und auch die Gastronomie erhält einen Außenbereich.

NACHHALTIGKEIT

Die Gebäude werden bis auf den Rohbau rückgebaut, die Tragstruktur wird wiederverwendet und neu verkleidet. Gebäude 2 und 3 erhalten neue Fassaden, welche durch ihre Gestaltung nachträgliche Veränderungen im Grundriss ermöglichen. Bei Gebäude 1 werden die Fensteröffnungen verändert und vergrößert. Es wird keine zusätzliche Fläche versiegelt, im Gegenteil, durch Teilabbrüche, speziell im Erdgeschoß, wird neue Versickerungsfläche geschaffen. Wohnungsnaher grüner Freiraum entsteht, was sich positiv auf das Stadtklima und die sommerliche Überhitzung auswirkt. Das Abbruchmaterial kann recycelt werden.



ERDGESCHOß

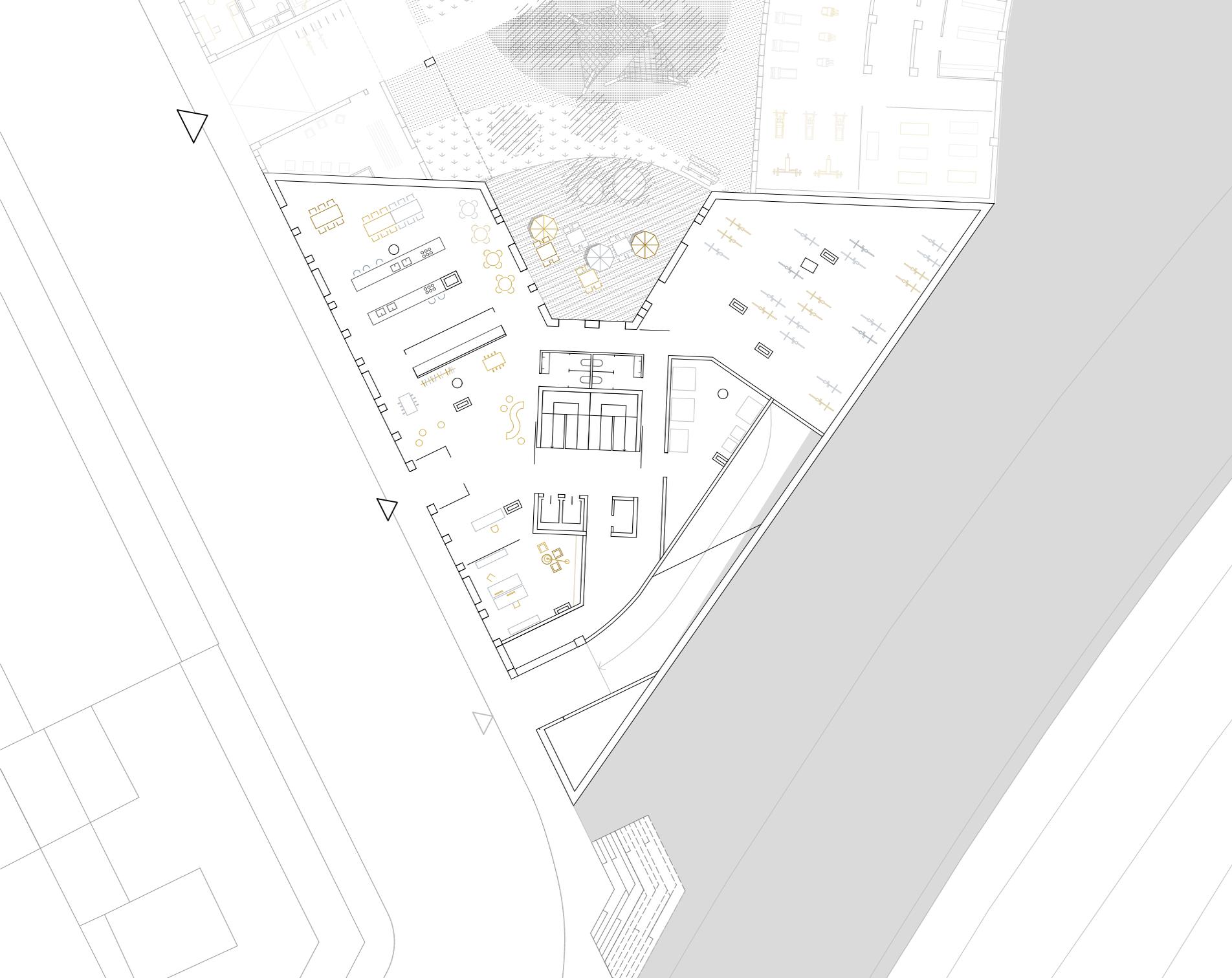


GEBÄUDE 1 - STUDENTENHEIM

Bereits die Aktivierung des leerstehenden Gebäudes und die Zwischen-nutzung als Notquartier zeigen, dass sich Gebäude 1 für kleine Wohn-einheiten mit Mittelgangerschließung eignet.

Da die Nutzung junges Publikum ansprechen soll, wurde die Umnutzung dieses leerstehenden Bürogebäudes, hin zu einem Studentenheim, gewählt. Das Erdgeschoß beinhaltet einen großzügigen Gemeinschafts-raum mit Küche und Außenbereich, sowie Nebenräume, wie den Fahr-radabstellraum und Müllraum. Der Hauswart und der Backofficebereich finden ihren Platz neben dem Eingang.



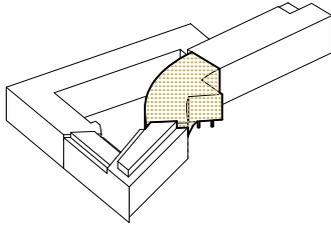


1. OBERGESCHOß





Jedes Geschoß verfügt über eine Küche und einen Essbereich mit Blick in den Hof, dazu ermöglicht ein Gemeinschaftsraum im südlichen Spitz den Studenten, sich zu jeder Tageszeit in einem natürlich belichteten Raum aufzuhalten. Es gibt zwei Größen von Zimmern. Die größeren sind mit einer Kochmöglichkeit ausgestattet und liegen an der Südostseite. Alle Zimmer verfügen über eine Sitznische direkt am großen Fenster, die zum Verweilen einlädt und Innen- und Außenraum miteinander verbindet.

ERDGESCHOß**GEBÄUDE 2.1 - HOSTEL**

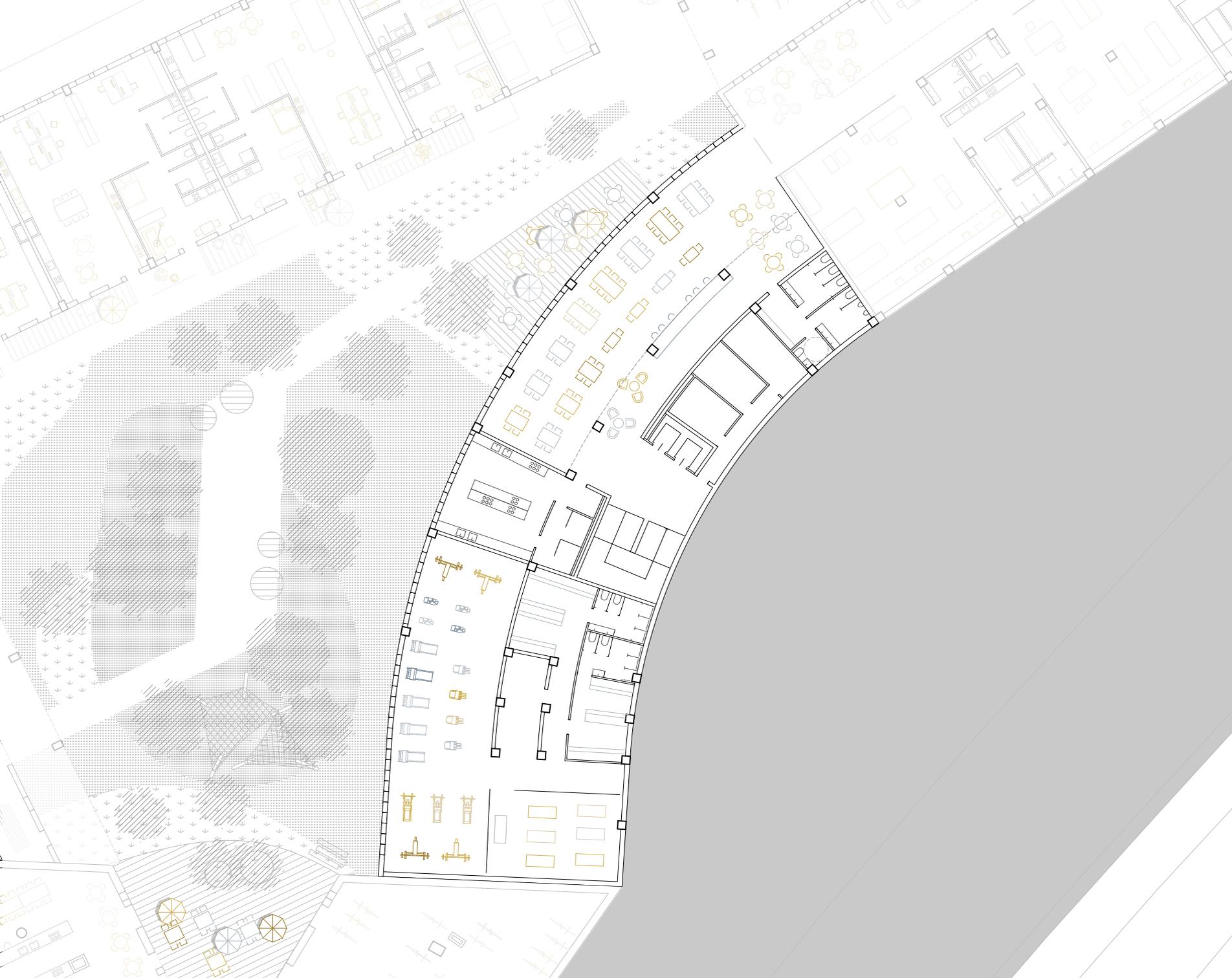
Auch dieses Gebäude ist ausgelegt für die Nutzung durch junge Menschen. Durch seine zentrale Lage am Grundstück und den großen Fassadenanteil im Hof, bieten sich zudem gemeinschaftliche oder öffentliche Einrichtungen im Erdgeschoß an.

Daher wird diese Objekt zu einem Hostel umgebaut, mit den zusätzlichen Angeboten Gastronomie und Fitness im Erdgeschoß.

Die Decke zwischen Erdgeschoß und erstem Obergeschoß wird hofseitig aufgebrochen, um einen großzügigen zweigeschoßigen Raum zu erhalten, der beide Zugangsniveaus und Grünräume miteinander verbindet. Im Erdgeschoß gibt es einen internen Zugang zum Lokal für die Nutzern des Co-working Space.

Die unbelichteten, hinteren Bereiche des Erdgeschoßes finden ihre Nutzung als Nebenräume für das Hostel, sowie Umkleiden für den Fitnessbereich.

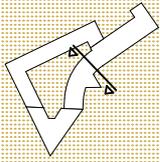




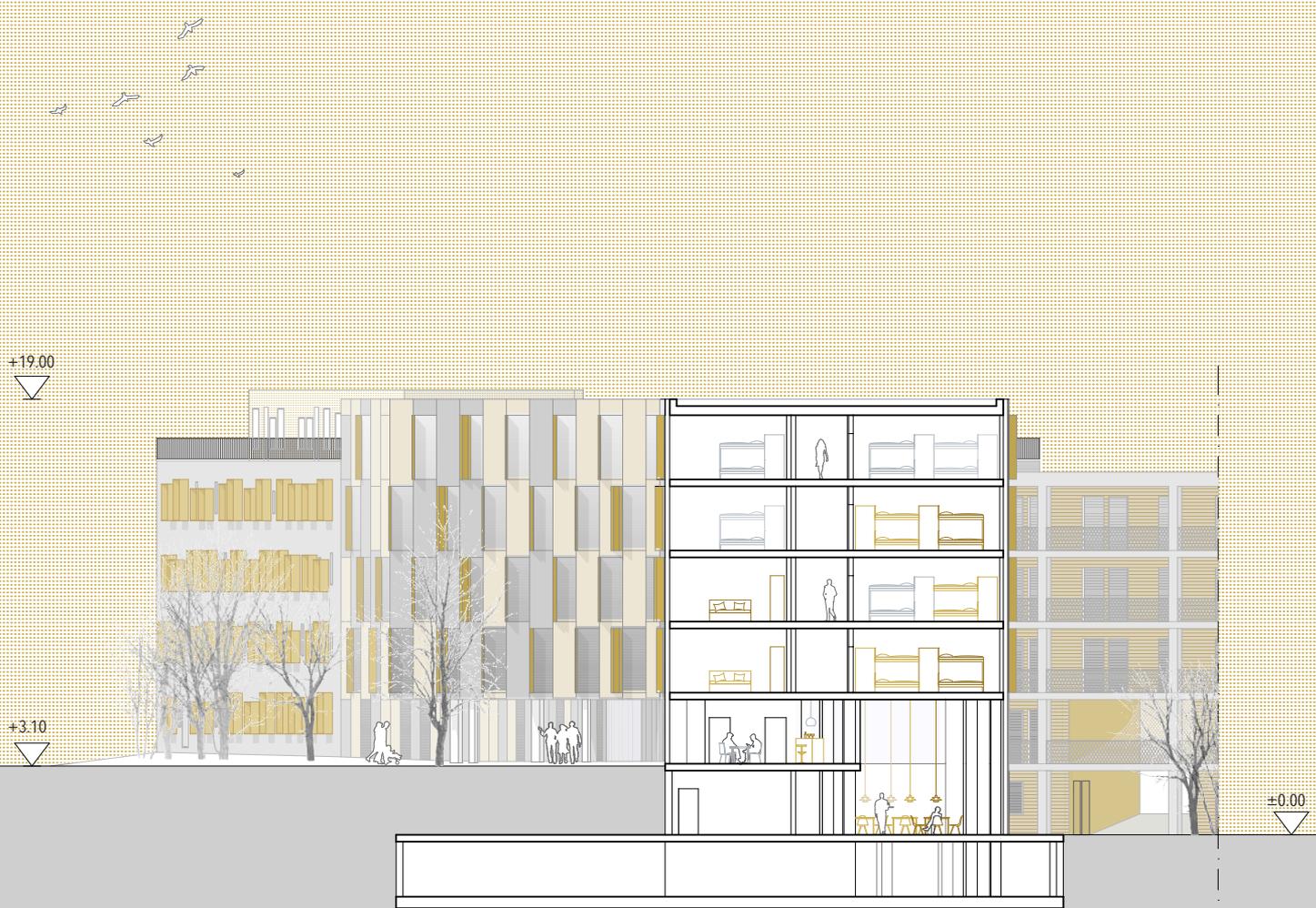
1. OBERGESCHOß



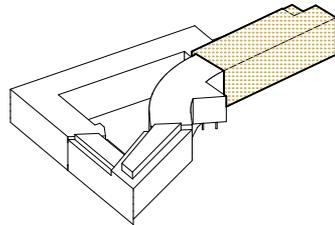




QUERSCHNITT I
GR REGELGESCHOß





ERDGESCHOß**GEBÄUDE 2.2 - CO-WORKING SPACE**

Aufgrund der großen Gebäudetiefe eignet sich dieses Bürogebäude sehr gut für eine offene, selbstorganisierte Struktur. Ein gleichmäßiges Stützenraster bietet Raum für unterschiedliche Nutzungen und die Aneignungen dieses Raums durch ihre Nutzer. Deshalb wurde ein Co-working Space geplant, der auf die sich stetig ändernde Arbeitswelt und die damit einher gehenden Anforderungen an Raum, reagieren kann.

Zwei Sanitärblöcke mit integrierten Teeküchen bilden die Grundausstattung eines jeden Geschosses.

Sowohl Einzelpersonen, Universitäten, als auch Start-Ups oder kleine Unternehmen können sich hier für einen bestimmten Zeitraum einmieten. Im hinteren Teil des Erdgeschoßes sind Werkstätten mit Umkleiden angedacht und am Vorplatz kann unter freiem Himmel gearbeitet oder einfach nur pausiert werden.

Durchbrüche in der Decke zwischen EG und 1.OG schaffen auch hier eine Verbindung der Niveaus und dieser zweigeschoßige Raum kann zudem für kleine Vorträge verwendet werden.



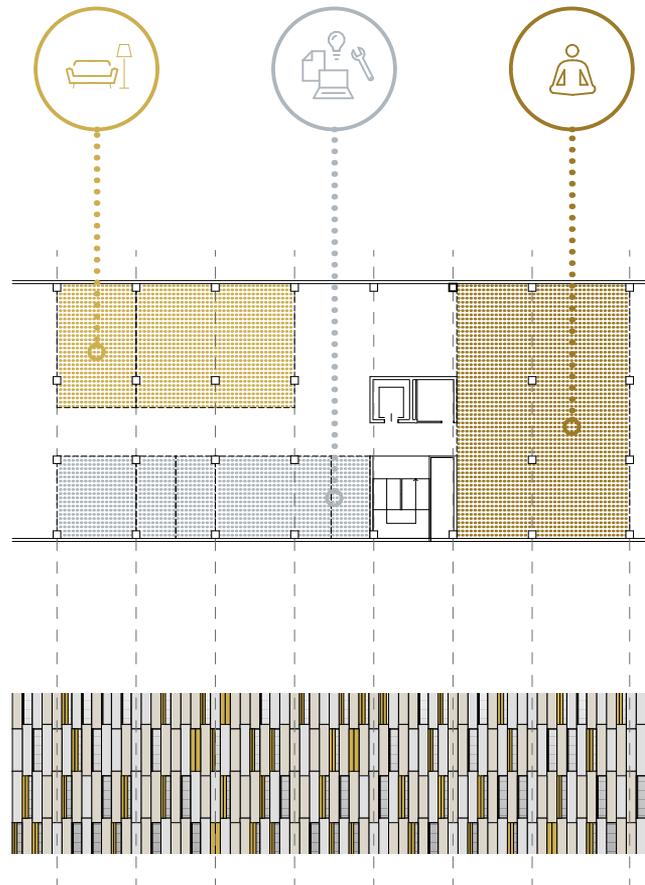


1. OBERGESCHOß





REGELGESCHOß



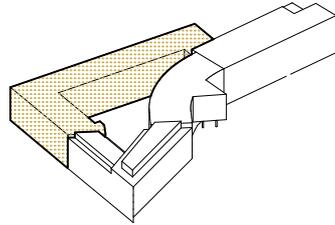
Die vorgehängte Pfosten-Riegel-Fassade ist, angepasst an das Stützenraster, in 65cm breite Elemente unterteilt. Dies ermöglicht eine flexible Gestaltung im Innenraum und wirkt sich positiv auf den Lebenszyklus des Gebäudes aus.

Die Ausfachung der Fassadestruktur kann vielfältig gestaltet werden. So ergibt sich ein interessantes Fassadenbild aus opaken und transparenten Platten mit Sonnenschutzelementen. Außerdem können nachträglich einzelne Komponenten ausgetauscht werden, etwa bei veränderten Anforderungen an das Gebäude oder auch bei Modernisierungs- oder Wartungsarbeiten.

Die Grundrissgestaltung und somit auch die Nutzung des Gebäudes bleibt flexibel, wo heute der Arbeitsplatz im Coworking Space ist, wird ein paar Jahre später vielleicht Yoga praktiziert oder gewohnt.



ERDGESCHOß



GEBÄUDE 3 - WOHNEN

Das dritte Gebäude wird auf Grund seiner ruhigeren Lage und der Gebäudetiefe zum Wohnbau umgeplant.

Gewählt wurde eine Laubengerschließung mit durchgesteckten flexiblen Wohneinheiten.

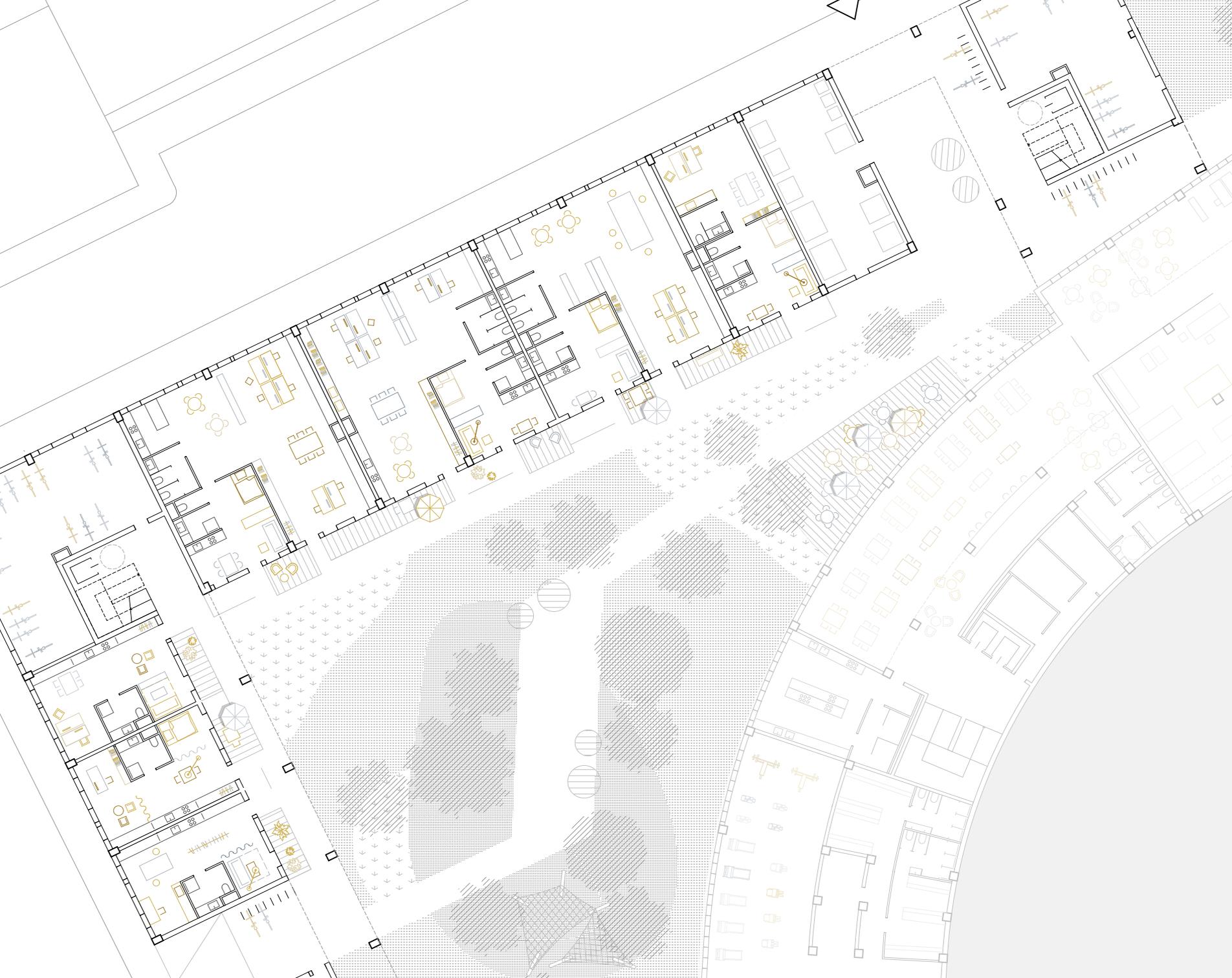
Im Erdgeschoß gibt es unterschiedlich große Einheiten, die eine Kombination aus Arbeiten und Wohnen bieten.

Die zur Straße hin orientierten, teilweise durch die Topografie tiefer liegenden Räume werden zum Arbeiten genutzt, während sich die Wohnbereiche mit kleinen Terrassen zum grünen Hof hin öffnen.

Zwei großzügige, teils zweigeschoßige Durchgänge erzeugen eine einladende Geste für Bewohner und Besucher. Über den Eingängen im 1.OG gibt es witterungsgeschützte Spielbereiche für Kinder.

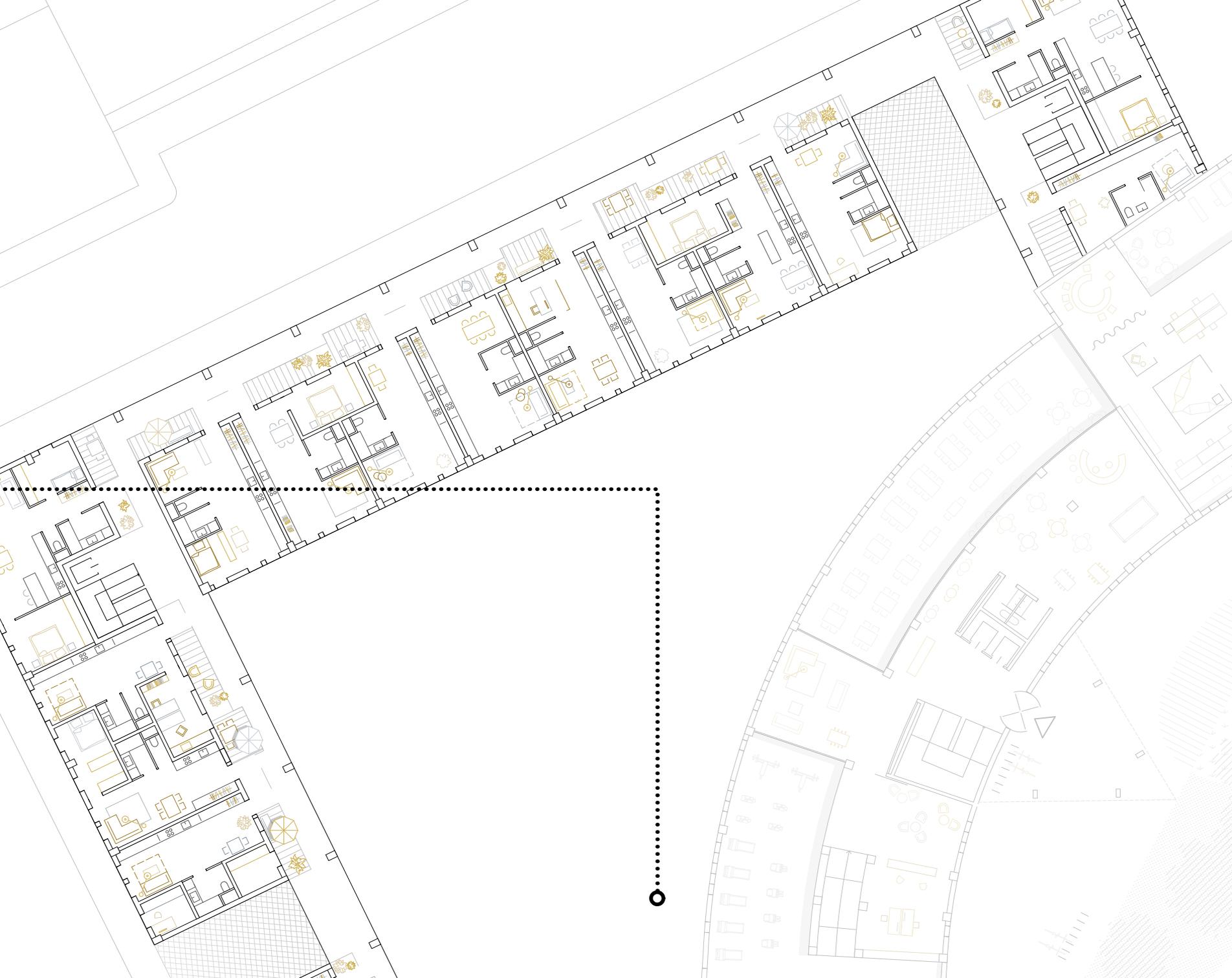
An den Zugängen und Erschließungen liegen Nebenräume wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, Wasch- und Müllraum.



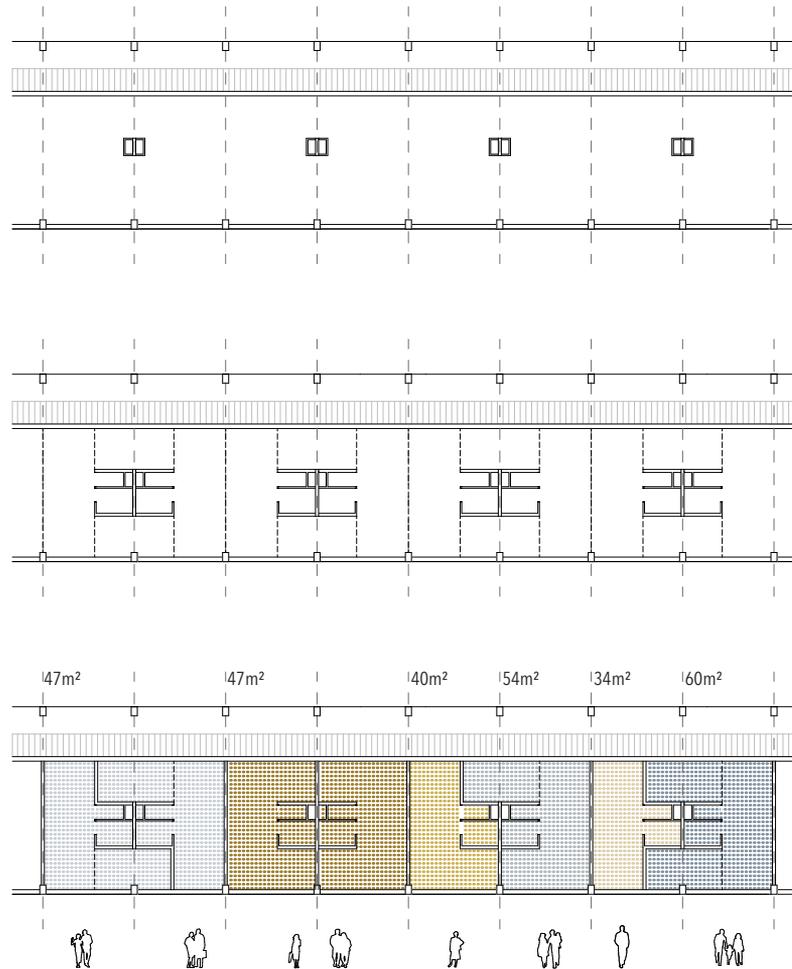


1. OBERGESCHOß





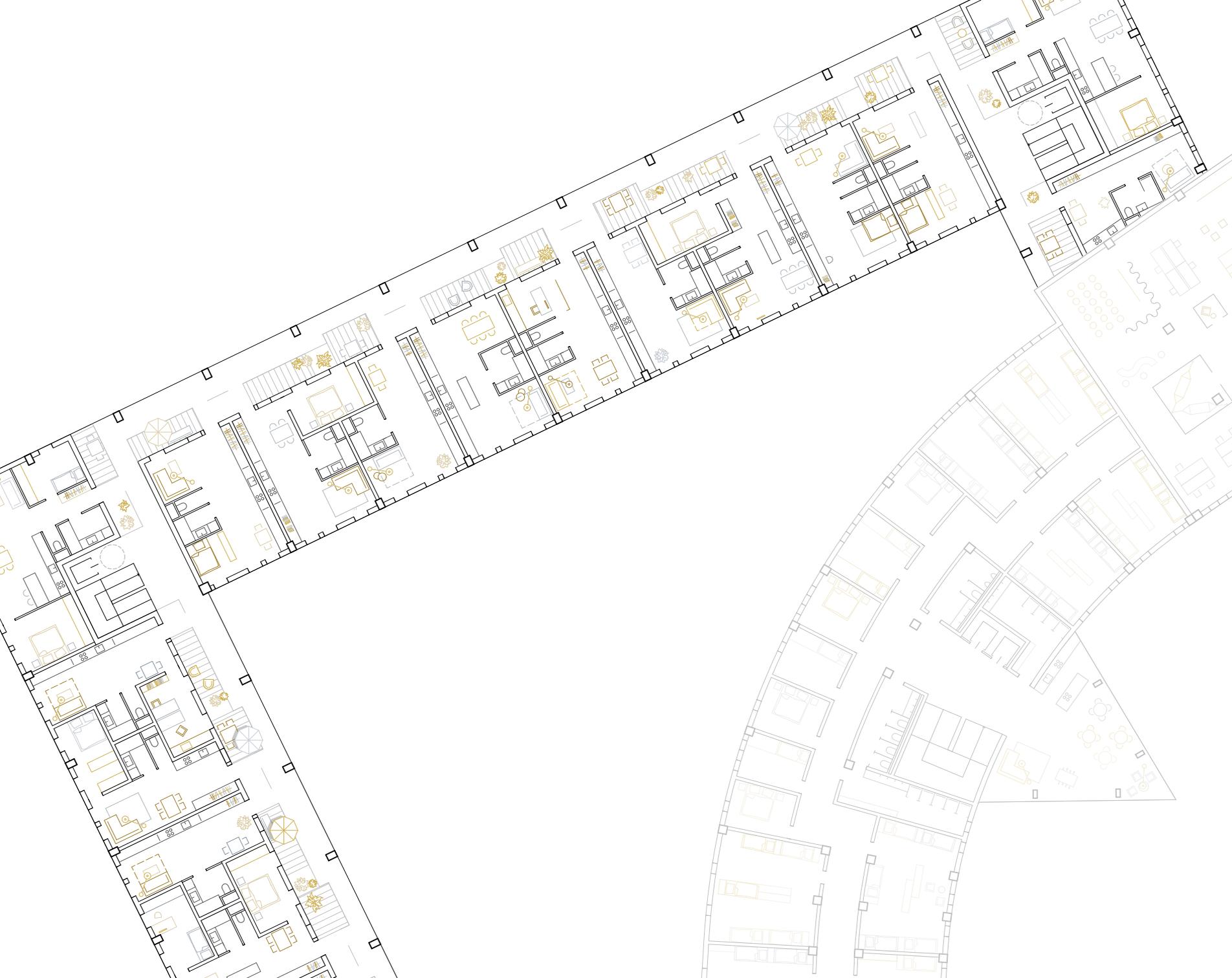
REGELGESCHOß



Auf dem Stützenraster basierend werden zweiseitig orientierte Wohnungen durchgesteckt. Es gibt fixe Sanitärkerne und Schaltzimmer welche diese flankieren.

Vorgesehene Wohnungstrennwände rund um diese Schaltzimmer ermöglichen eine spätere Grundrissflexibilität.

Dieses Schema ermöglicht Wohnungsgrößen zwischen 34 und 60m².



CONCLUSIO

Die Umnutzung dieser drei Bürogebäude hin zu unterschiedlichen neuen Funktionen hat gezeigt welche Herausforderungen sich bei der Planung ergeben, aber auch welche neuen Qualitäten an diesem Standort durch einen Umbau geschaffen werden können.



Die Skelettbauweise der Gebäude 2 und 3 und die vorhandenen Raumhöhen ermöglichen eine hohe Flexibilität im Grundriss. Diese spiegelt sich jedoch nicht immer in der Fassade wieder, wodurch die Umnutzung wieder eingeschränkt werden kann. Daher wurden die Fassaden ausgetauscht und durch eine anpassungsfähigere ersetzt.

Bei Gebäude 3 hat sich gezeigt, dass der Eingriff in die vorhandene Struktur größer ist, als ursprünglich geplant, da die Abstände und Lage der Erschließungskerne, nicht für eine Wohnnutzung geeignet sind. Außerdem verfügen Büros relativ selten über individuelle Freiräume, wodurch der breitere Laubengang und bodentiefe Fenster in Richtung Hof gewählt wurden, um kleine Terrassenbereiche und einen Bezug zum Freiraum entstehen zu lassen.

Ein Problem das häufig bei der Umnutzung von Bürobauten auftritt, ist die schlechte Eignung des Standortes für anderen Nutzungen. Denn Büros liegen nicht selten in verkehrsbelasteter Lage.

Auch bei diesem Beispiel wirkt sich die Lage an der lärmintensiven Linken Wienzeile auf die Frage nach der richtigen Nutzung aus.

Jedoch gleicht die Orientierung des Grundstücks und die damit einhergehende gute Belichtung, sowie die zentrale Lage, diesen Negativfaktor aus und bietet für das richtige Publikum einen guten Standort, sowohl zum Arbeiten, als auch zum Wohnen.

Qualitäten, die vor der Umplanung komplett vermisst werden, sind die der Lebendigkeit und Offenheit, sowie der nutzbaren Freiflächen und Grünräume.

Trotz der aktuellen Nutzung von Gebäude 2 und 3 wirkt der Standort unbelebt und der Hof ist nicht wirklich als Freiraum wahrnehmbar. Der Grünstreifen zwischen Wienzeile und Gebäuden ist leblos und weist keinen Nutzen auf. Die Entsiegelung von Flächen und der Abbruch von Gebäudeteilen wertet alle drei Gebäude auf. Das Entstehen neuer Grünflächen und das Setzen von Bäumen wirkt sich nachhaltig auf der Standort und auf das Stadtklima aus.

Herausforderungen, die jedoch nicht generell bei der Umnutzung von Bürobauten auftreten, waren bei diesen Gebäuden die außergewöhnlichen Gebäudeformen und die beiden Zugangsniveaus.

Jedoch konnten durch diese Rahmenbedingungen auch besondere Räume, für Nutzungen wie die Gastronomie oder die Gemeinschaftsflächen im Hostel und Studentenheim, entstehen.



STRATEGIE 3 - NEUBAU



Für die dritte Strategie wurde das Grundstück als ein leeres angenommen, um einen Neubau zu realisieren, der den Anforderungen eines nachhaltigen, dem Leerstand entgegen wirkenden Gebäudes, entspricht.

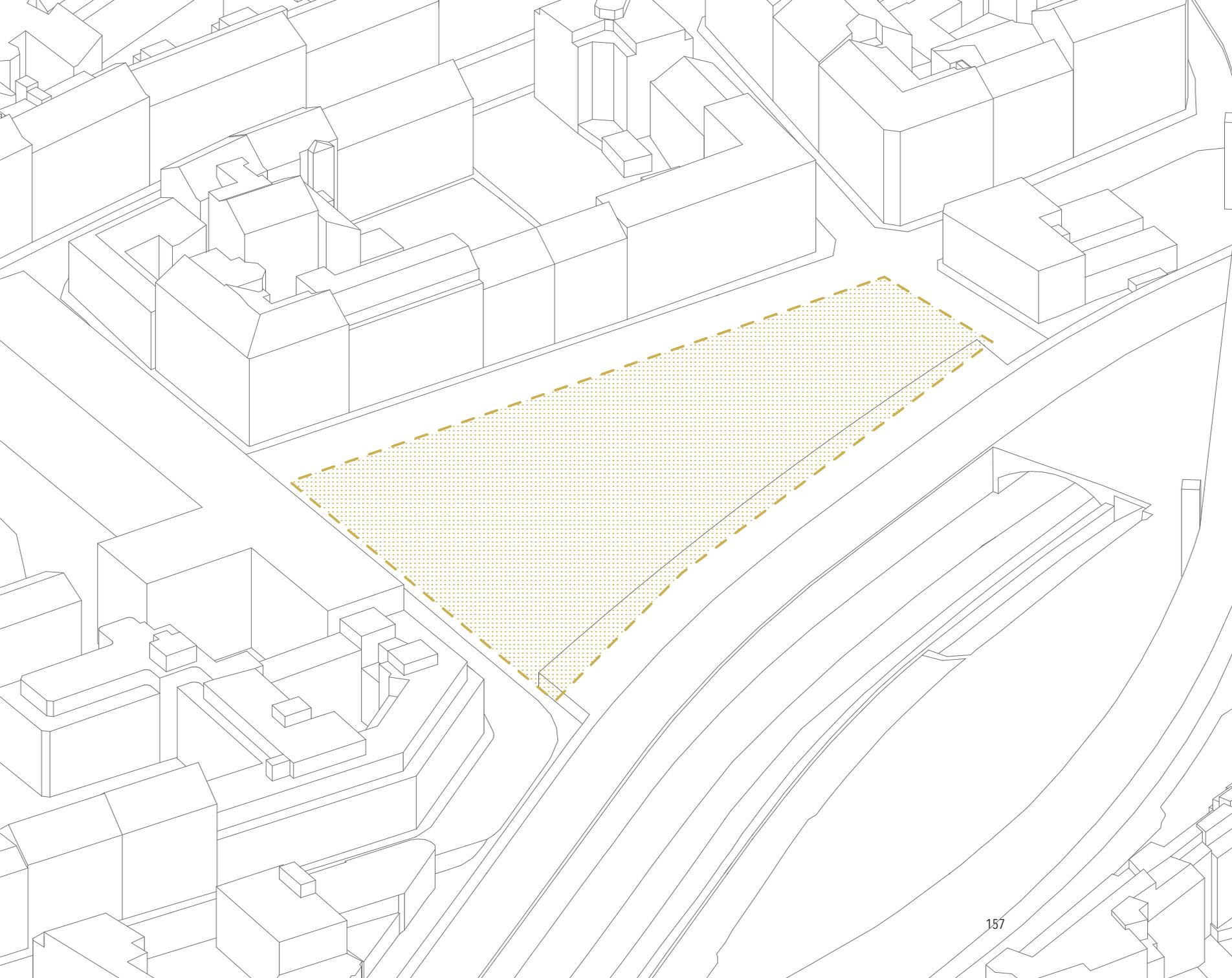


Für diesen Entwurf wird eine Nutzungsgemischte Bebauung angestrebt, mit Schwerpunkt auf Wohnen. Es soll sowohl flexible Wohnungen, als auch Büros und Einheiten, die Arbeiten und Wohnen vereinen können, geben. Darüber hinaus sind Nutzungsoffene Räume geplant, die in Zukunft je nach Bedarf angeeignet werden können. Um jüngeres Publikum anzusprechen wird es auch bei dieser Strategie ein Studentenheim geben.

Ein weiterer Schwerpunkt, den das nachhaltige Planen miteinschließt, ist die Schaffung von wohnungsnahem Grün- und Freiraum und der damit einhergehenden Verbesserung des Mikroklimas in der Stadt.

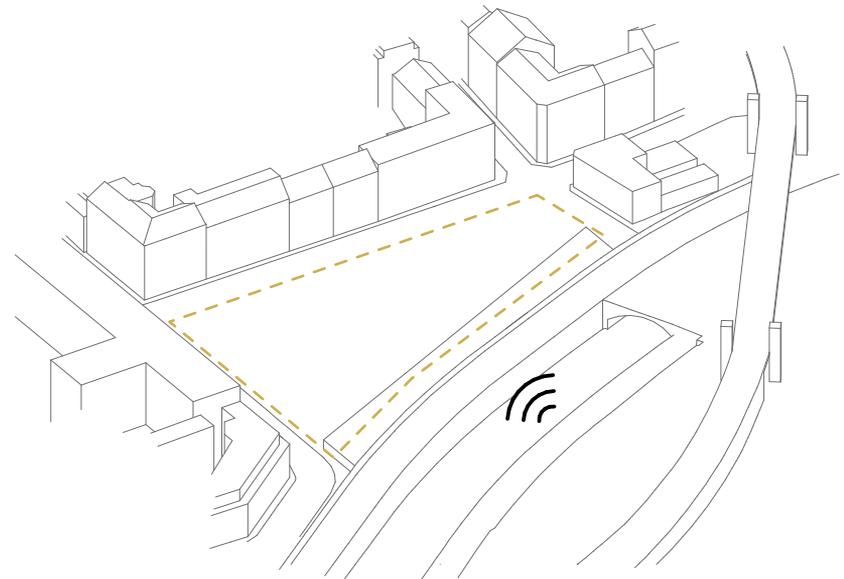
Die Versiegelung von Flächen, die der Neubau mit sich bringt, wird durch die Schaffung von Grünraum auf den Dächern der Gebäude auszugleichen sein.

Um an die Ansprüche von Strategie 2 anzuknüpfen, ist auch beim Neubau die großzügige Zugänglichkeit von beiden Niveaus ein wichtiges Thema. Außerdem wird versucht die Orientierung des Neubaus im Vergleich zu den aktuellen Bestandsgebäuden zu optimieren.



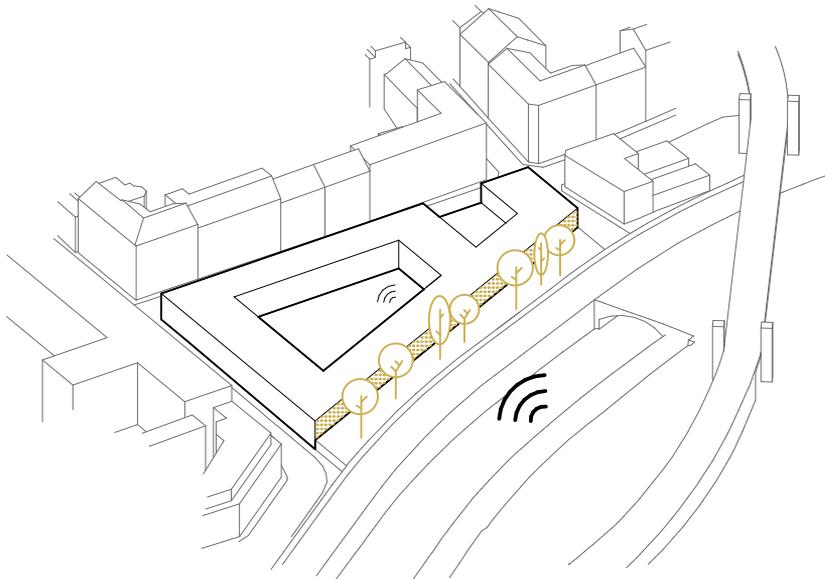
STARKE LÄRMEMISSIONEN

Durch die direkte Lage an der stark befahrenen Linken Wienzeile, die Nähe zum Gürtel und den Ubbahnbetrieb vis-à-vis, ist der Bauplatz starken Lärmemissionen ausgesetzt.



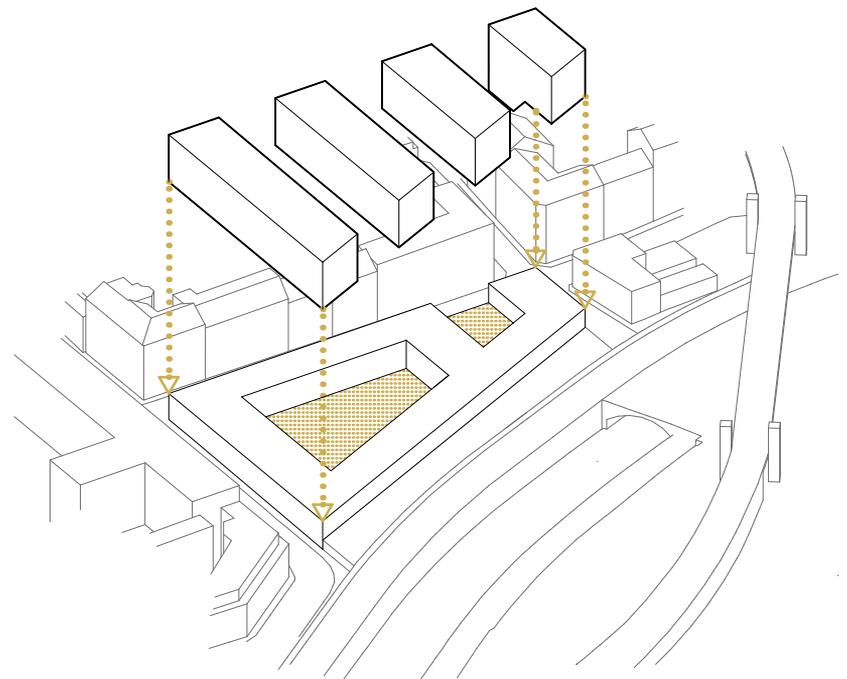
LÄRMMINDERUNG DURCH SOCKEL UND GRÜNSTREIFEN

Eine durchgehende Sockelbebauung und ein vorgelagerter Grünstreifen mindern den Lärm für Hof und Nachbargebäude in zweiter Reihe.



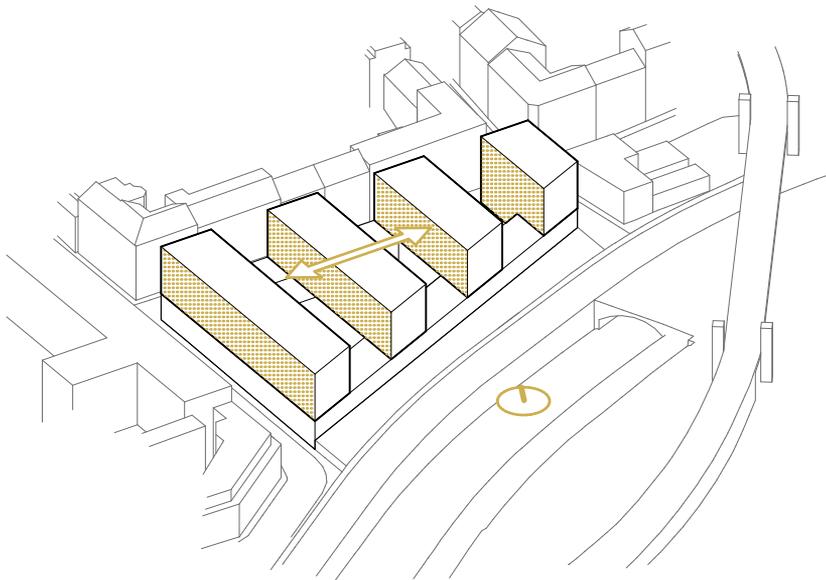
POSITIONIERUNG VON WOHNRIEGELN

Der Anteil der direkt an der Wienzeile liegenden Wohnungen wird durch die normal zur Straße liegenden Baukörper minimiert.



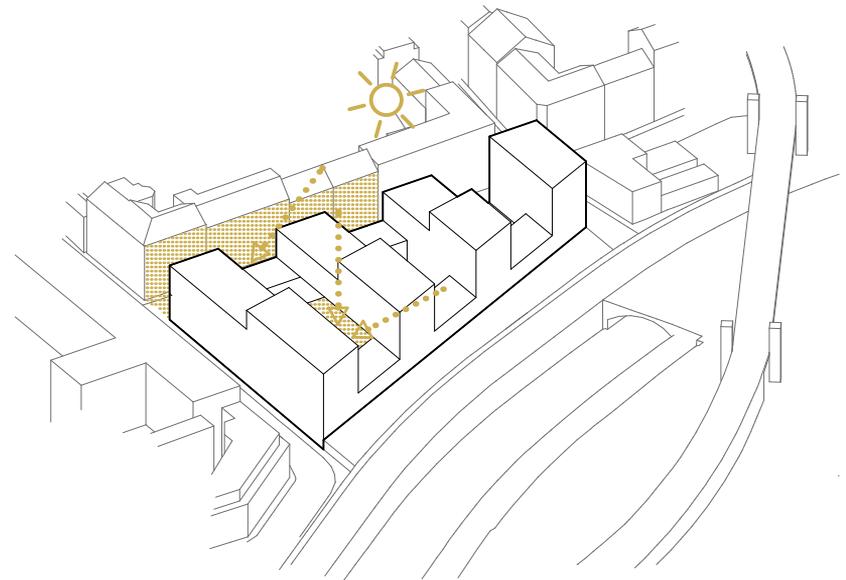
OST - WEST ORIENTIERUNG

Dazu kommt eine optimale Orientierung der Wohnungen, durch die Ausrichtung der Riegel.



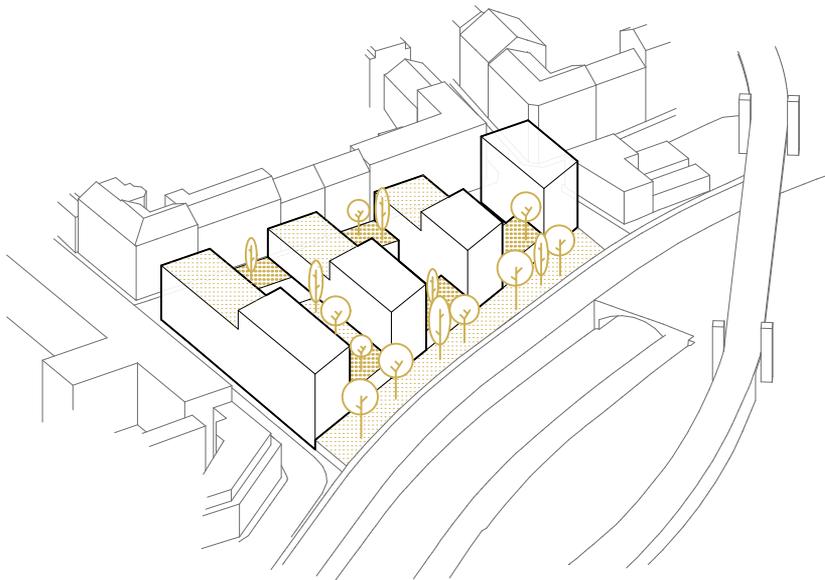
BELICHTUNG DURCH RÜCKSTAFFELUNG

Um die Belichtung des Hofes und der Nachbargebäude zu garantieren, werden die Baukörper an der der Wienzeile abgewandten Seite, zurückgestaffelt.

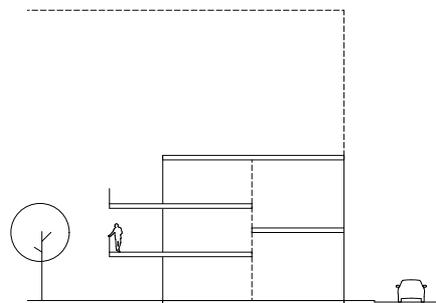


VERBINDUNG DER GRÜNRÄUME

Der Grünstreifen und der Hof werden durch die Begrünung des Sockels optisch verbunden und schaffen sowohl Lebensqualität als auch eine Aufwertung des Gebiets.



ERDGESCHOß



Der Sockel wird aufgrund des direkten Bezugs zum öffentlichen Raum und der beiden Zugangsniveaus getrennt von den oberen Geschossen behandelt.

Um einen Zugang von der Linken Wienzeile zu ermöglichen, dürfte das Erdgeschoß nicht zu hoch sein. Da es jedoch das Ziel ist, dieses flexibel und qualitativvoll zu gestalten, wurde die Sockelzone in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Raumhöhen aufgesplittet.

Zur Straße hin besteht die Sockelbebauung aus zwei Geschossen zu je 4.80m, um das Einfügen einer einheitstrennenden Geschosßdecke zu verhindern. Richtung Hof besteht der Sockel aus drei Geschossen zu je 3.20m Höhe. An den Zugängen von der Linken Wienzeile gibt es ebenfalls drei Geschosse. Alle Zugänge auf beiden Niveaus sind großzügig und offen gestaltet, was durch die darüber liegenden Laubgänge noch verstärkt wird.

Durch die Aussparung des zweiten Riegels im Sockelbereich kann ein großer Hof mit witterungsgeschütztem Bereich entstehen. An diesem überdachten Freiraum wurde ein Spielplatz über mehrere Ebenen geplant. Der Hof ist nicht unterkellert, was sich positiv auf eine großzügige Bepflanzung auswirkt.

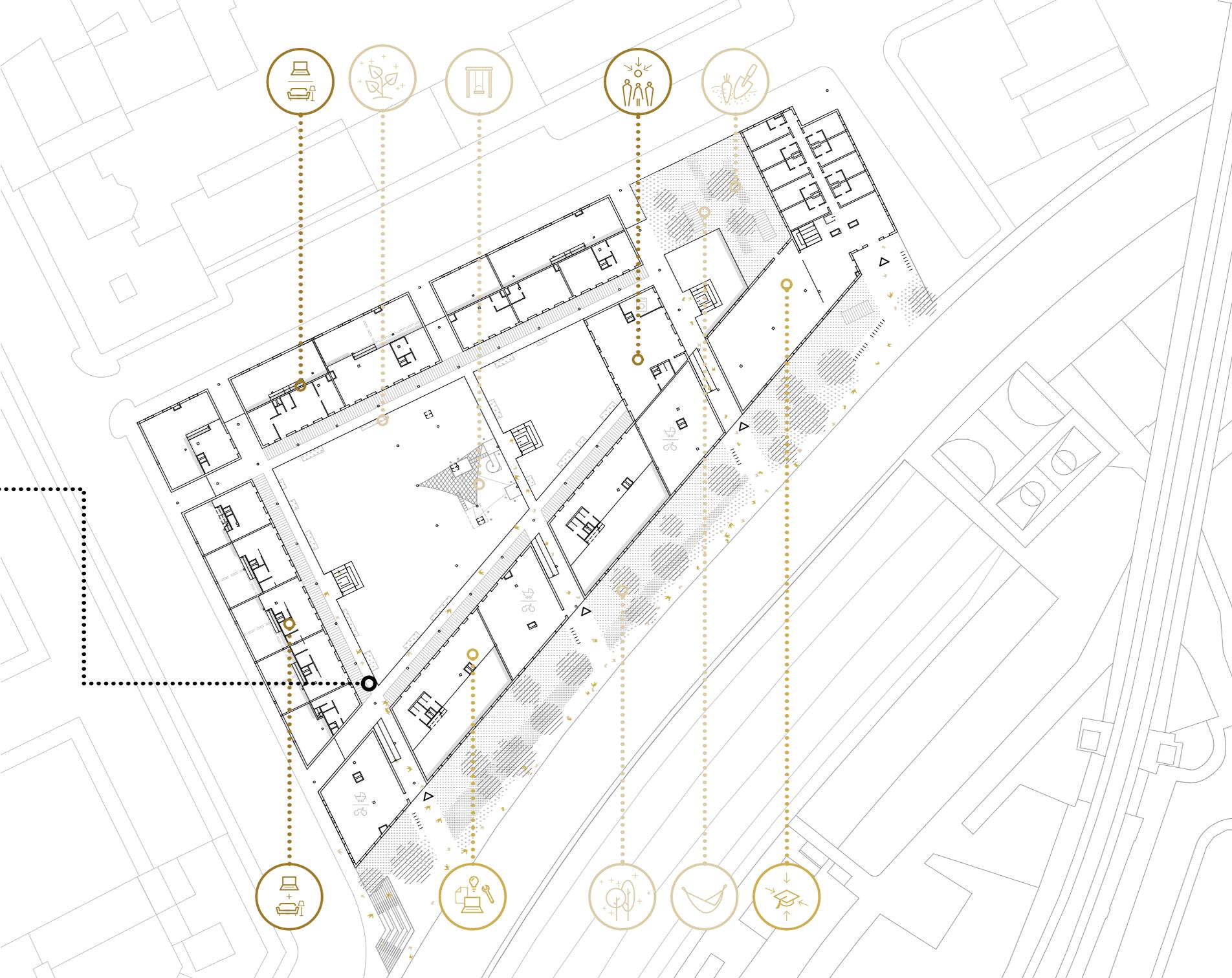
Durch die ausgezeichnete öffentliche Anbindung wird auf eine große Tiefgarage verzichtet und nur 75% der vorgeschriebenen Stellplätze werden verwirklicht. Dafür gibt es auf beiden Zugangsniveaus großzügige Fahrradabstellräume.

Bis auf das Studentenheim wird das gesamte Areal über Laubgänge erschlossen, was einen positiven Effekt auf die Lebendigkeit, die Interaktion der Bewohner und die Nutzung von Gemeinschaftsflächen hat.



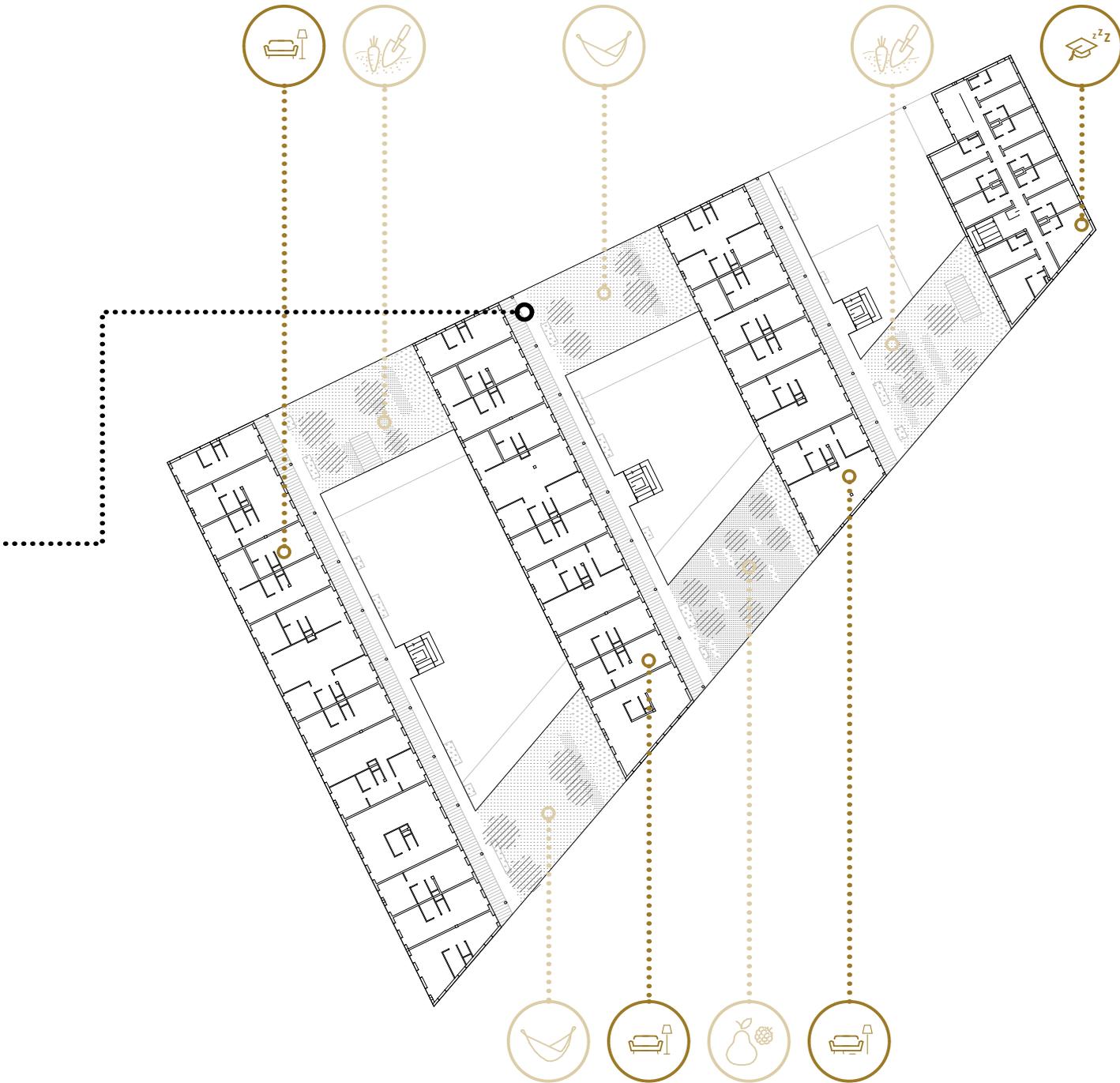
1. OBERGESCHOß

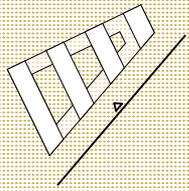




3. OBERGESCHOß

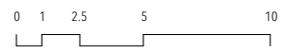


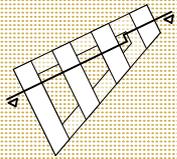




ANSICHT LINKE WIENZEILE







LÄNGSSCHNITT

+26.90
▽

+10.60
▽

+4.20
▽

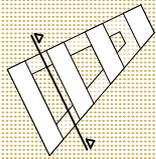
±0.00
▽

-2.60
▽



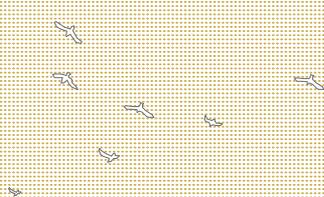
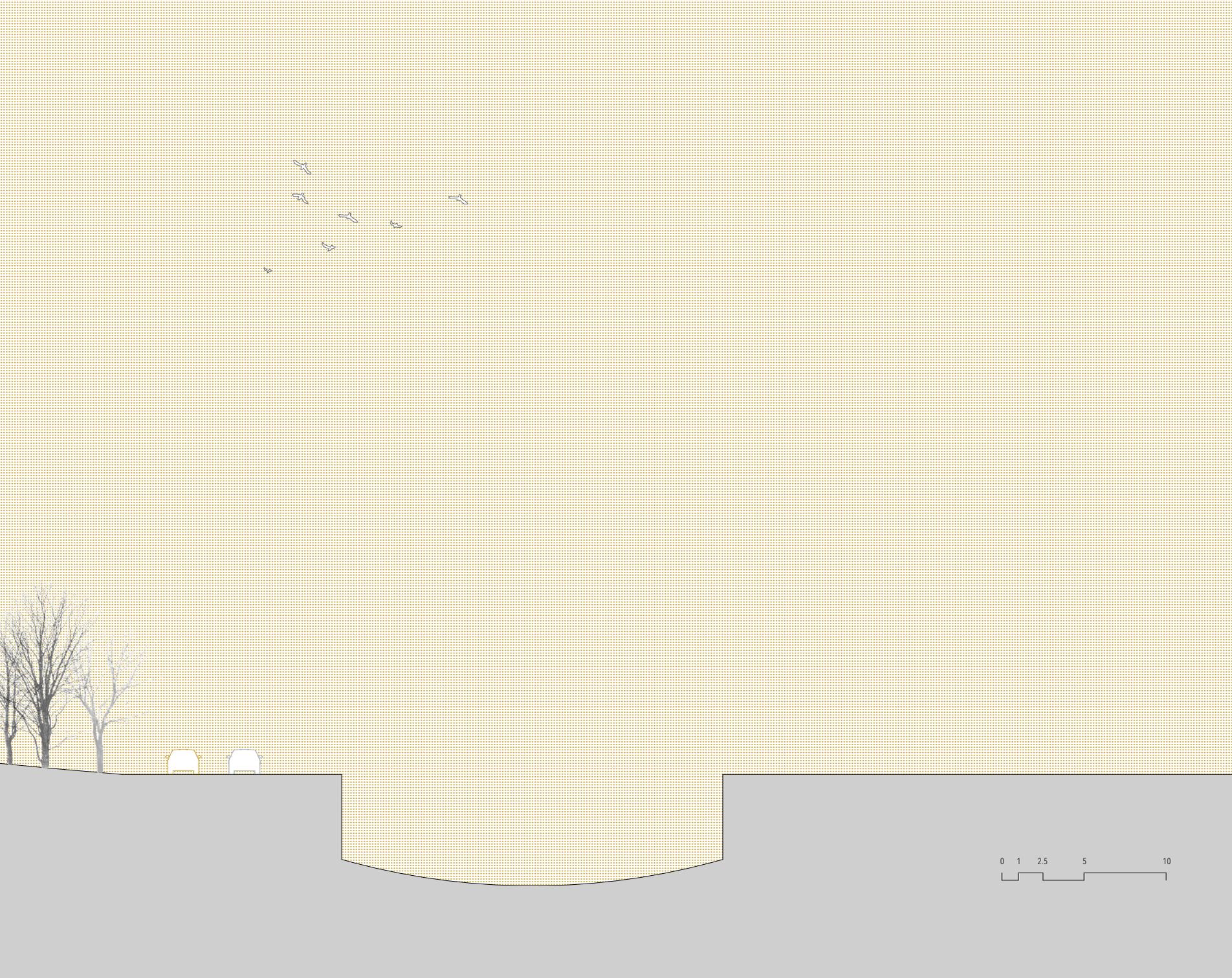


0 1 2.5 5 10



QUERSCHNITT





QUALITÄTEN



Der Anspruch eine nutzungsflexible, teils nutzungsoffene Struktur zu erhalten, darf nicht auf Kosten des Ortsbezugs und der Individualität gehen. Die Gebäude sollten auch ortsspezifische Qualitäten aufweisen und über besondere Räume verfügen, die nicht nur flexibel, sondern auch speziell sind.



Durch die unterschiedliche Ausformulierung von Sockel, Wohnriegel und Studentenheim, entstehen auch verschiedene Qualitäten, Raumhöhen und Beziehungen von Innen- und Außenraum. Die speziellen Raumhöhen der Sockelzone, die optimale Orientierung der Wohnriegel mit großer Begegnungsfläche und die zweigeschoßigen Gemeinschaftsterrassen im Studentenheim, sind einige der Besonderheiten die Qualität erzeugen.



FLEXIBILITÄT

Sowohl die Grundrisse, als auch die Gestaltung der Fassaden, kann auf zukünftige Veränderungen reagieren. Eine Regelmäßigkeit in Fassadengliederung, Trag- und Versorgungsstruktur ermöglicht eine große Grundrissvariabilität.

BEGEGNUNG UND GEMEINSCHAFT

Durch die Wahl des Laubenganges als Erschließungstyp, wird dieser zum Raum der Begegnung. Die an den Laubengängen liegenden Terrassen grenzen aneinander und stärken das Nachbarschaftsgefühl. Gemeinschaftsräume finden sich sowohl im Innen- als auch Außenraum.

GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

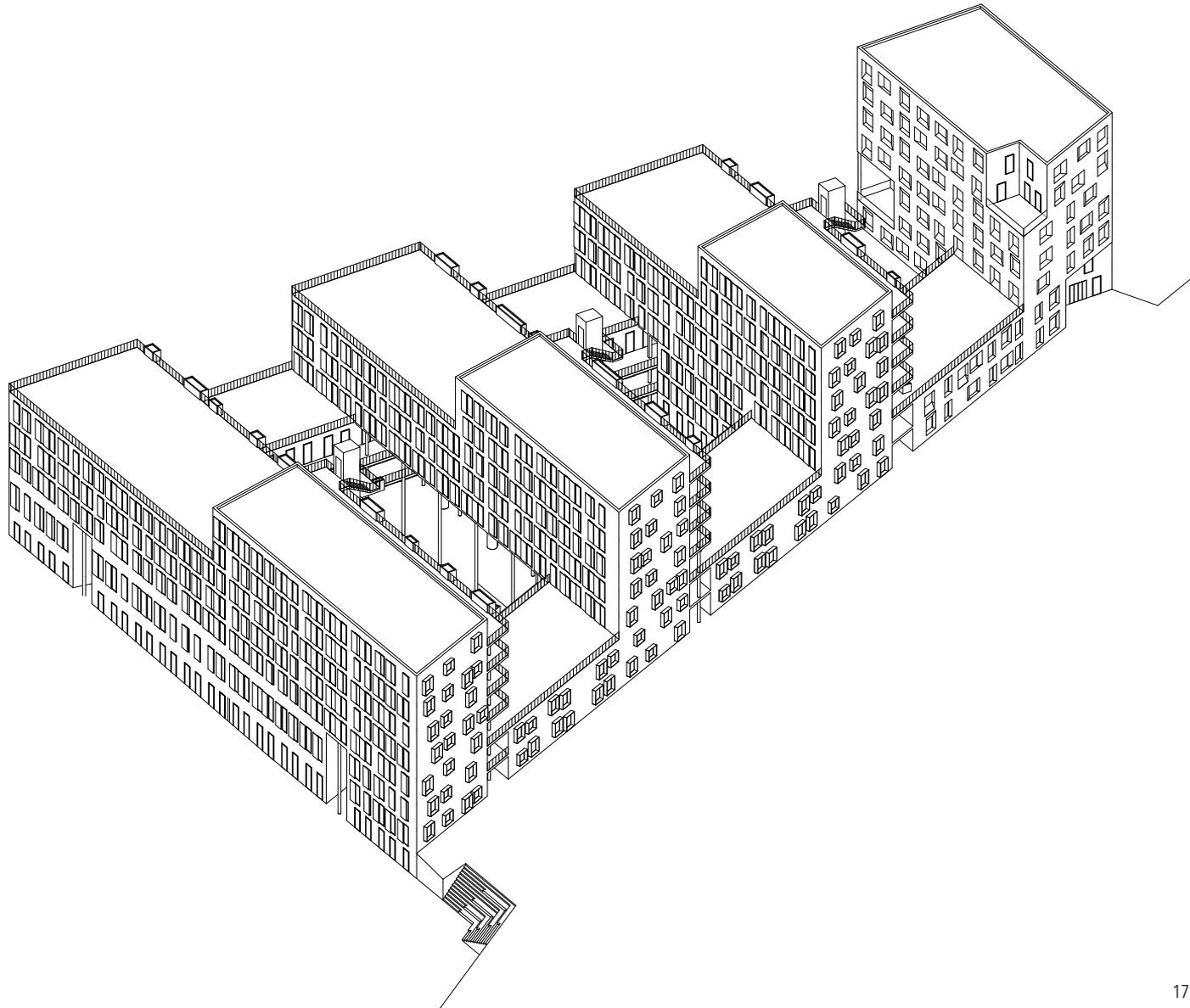
Der Neubau verfügt über eine große Anzahl an grünen Freiflächen, vom Grünstreifen an der Wienzeile, der die Zugänge aufwertet und als Pufferzone wirkt, über die begrünten Dachterrassen mit der Möglichkeit zum Grillen oder Garteln, bis hin zum Innenhof, mit geschütztem Spielplatz. Neben diesen gemeinschaftlich nutzbaren Flächen gibt es auch die privaten "Vorgärten" am Laubengang, die durch Pflanztröge aufgewertet werden.

NACHHALTIGKEIT

Der Bezug zum Grünraum und die Förderung eines gesunden Mikroklimas stehen für eine nachhaltige Gestaltung der Stadt. Dazu kommen die flexible Skelettbauweise der Gebäude, die einer nachträglichen Veränderung nicht im Wege stehen. Die Wahl recyclebarer Baustoffe, wie Holz und die Bauweise nach aktuellem Stand der Technik, tragen ebenso zu einem nachhaltigen Projekt bei.

THIRD PLACES

Die zweigeschoßigen Räume im Sockel entlang der Linken Wienzeile und zum Hof orientierte Gemeinschaftsräume im Erdgeschoß und 1.Obergeschoß bieten Raum für Aneignung und den steigenden Shareness Trend. Im Erdgeschoß des Studentenheims befindet sich außerdem ein Lokal mit anschließendem Veranstaltungsraum. Räume wie diese werten das Quartier auf und beleben es.

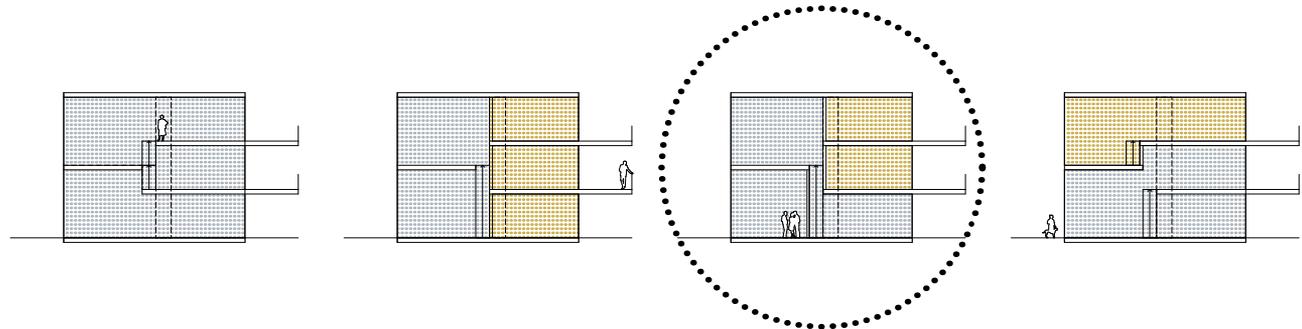


NUTZUNGSFLEXIBILITÄT



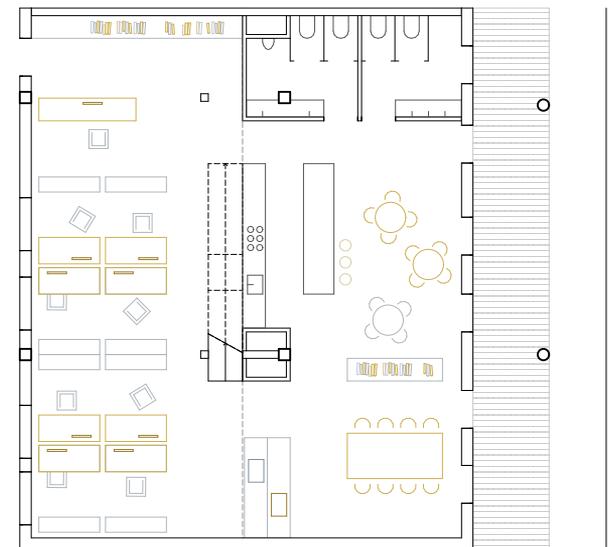
Arbeiten

Wohnen

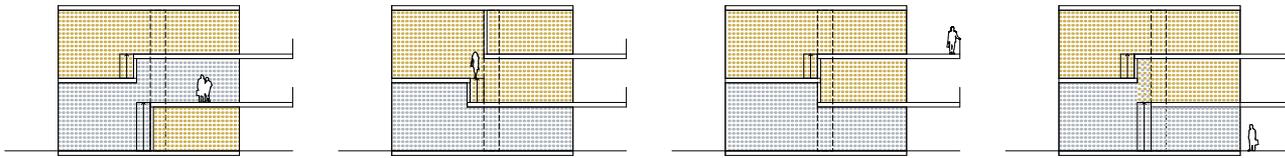


Um Offenheit für unterschiedliche Nutzungen und Entwicklungen im Gebäude zu ermöglichen, wurde eine Regelgeschoßhöhe von 3.20m gewählt. Die Erdgeschoßzone soll mit seiner Geschoßhöhe von 4.80m besonders attraktiv und einladend sein, um Erdgeschoßleerstand entgegen zu wirken. Außerdem können repräsentative Eingänge für Büros, Ateliers oder andere im Erdgeschoß liegende Funktionen geschaffen werden.

Da das Grundstück von zwei unterschiedlichen Niveaus begrenzt wird und der Zugang im oberen Niveau bei +3.20m liegt, wurde im Sockel eine Kombination aus drei Hof-orientierten Geschoßen zu je 3.20m und zwei, den Straßen zugewandten, Geschoßen zu je 4.80m entwickelt. Die gesamte Sockelzone bietet dadurch viele unterschiedliche Möglichkeiten für Arbeiten und Wohnen und schafft spannende lichtdurchflutete Räume.



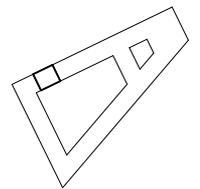
Erdgeschoß

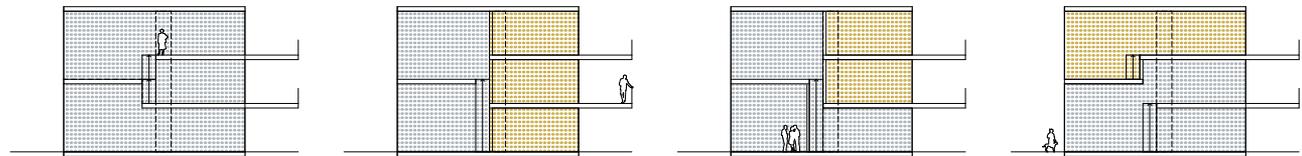


1. Obergeschoß



Splitlevel 12. Obergeschoß





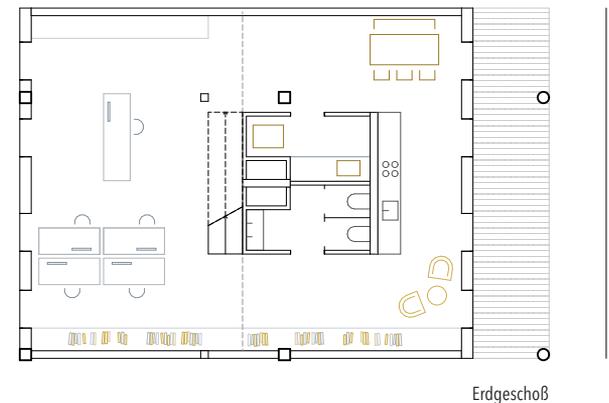
Durch die Verschränkung der unterschiedlich hohen Geschosse entstehen spannungsreiche Raumkonfigurationen, die sowohl für Arbeiten, als auch Wohnen oder andere Funktionen geeignet sind.

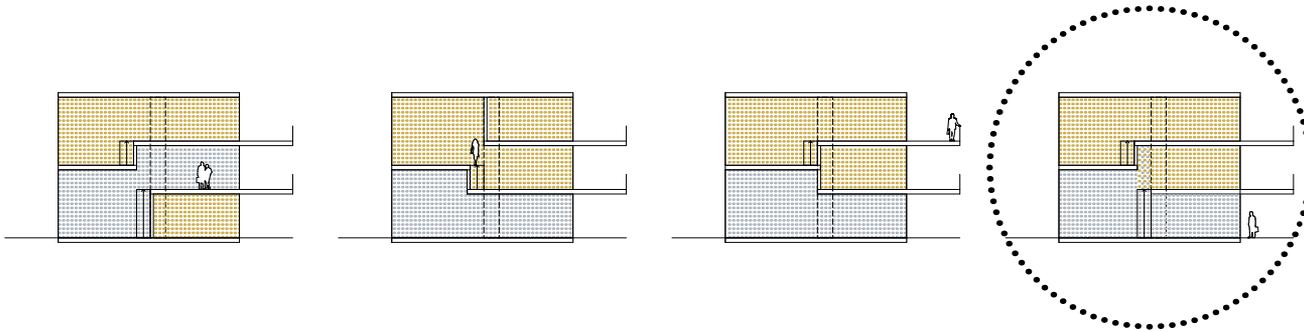
So gibt es etwa Büros mit zwei übereinander liegenden 4.50m hohen Geschossen oder hohe Atelierräume mit einem niedrigeren Backoffice-Bereich.

Wird eine Arbeits-Wohn-Kombination benötigt, so lassen sich die unterschiedlich hohen Etagen miteinander verbinden.

Besondere Wohnformen ergeben sich aus der Verbindung einer Hofwohnung im 1. oder 2.Obergeschoß, mit dem oberen 4.50m hohen straßenseitigen Bereich.

An der Grenze dieser Ebenen liegen die Versorgungsschächte, an welchen von beiden Niveaus angeschlossen werden kann, daran angelagerte sitzt die interne vertikale Erschließung.

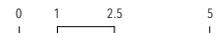
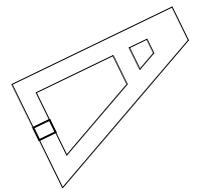




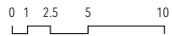
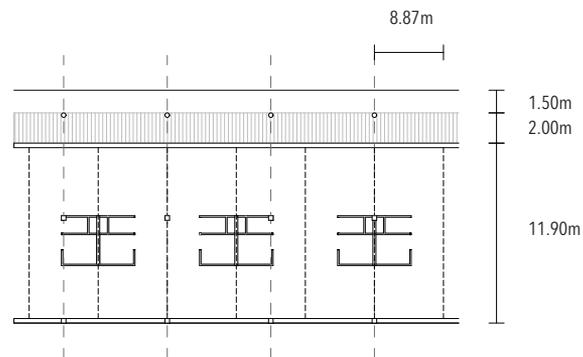
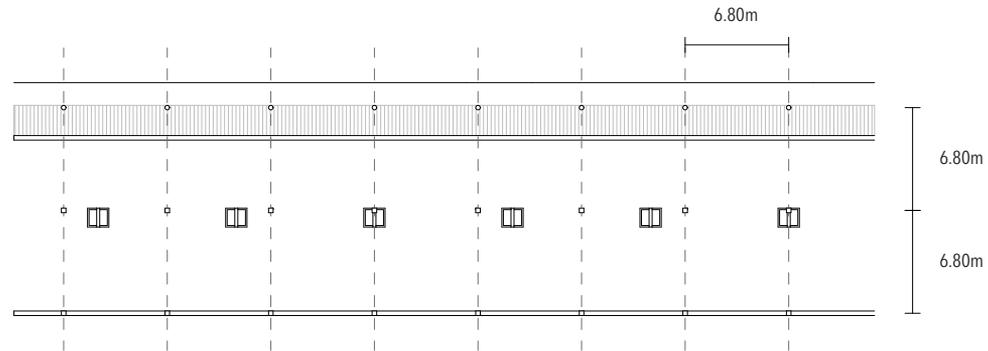
1. Obergeschoß



Splitlevel 12. Obergeschoß

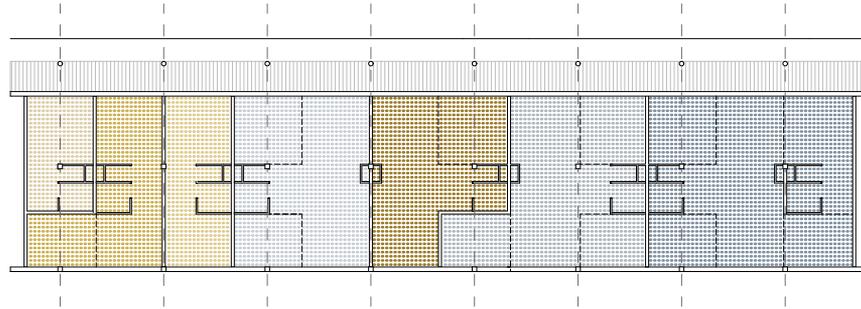
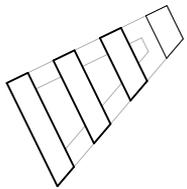


SCHEMA WOHNEN



Das Gebäude wurde in Skelettbauweise geplant, um möglichst flexibel für spätere Veränderungen zu sein. Die Grundstruktur bildet ein Stützenraster, welches mit immer gleichem Abstand über das gesamte Grundstück gelegt wurde. Ebenso der Abstand zwischen den Versorgungsschächten ist immer der gleiche. Dieses ausgearbeitete Raster ermöglicht eine Vielzahl an Wohnungstypen, bei gleichzeitig hohem Veränderungspotential.

Natürlich lässt das gewählte Raster, genau wie die Raumhöhe, neben dem Wohnen auch andere Nutzungen zu. Vielleicht wird ein Geschöß eines Tages zum Kindergarten oder Tanzstudio mit Zugang zur Dachterrasse umgenutzt?



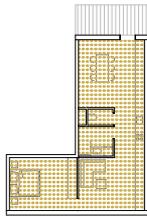
32m²



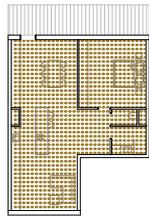
47m²



62m²



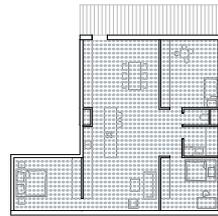
80m²



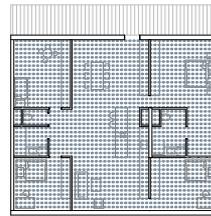
95m²

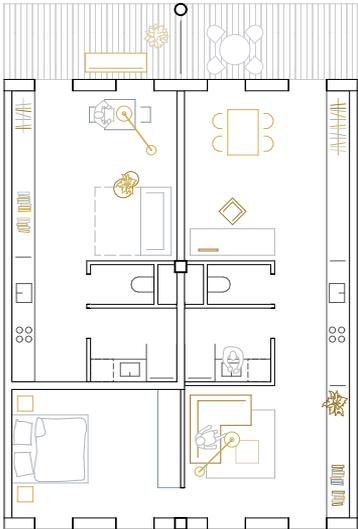
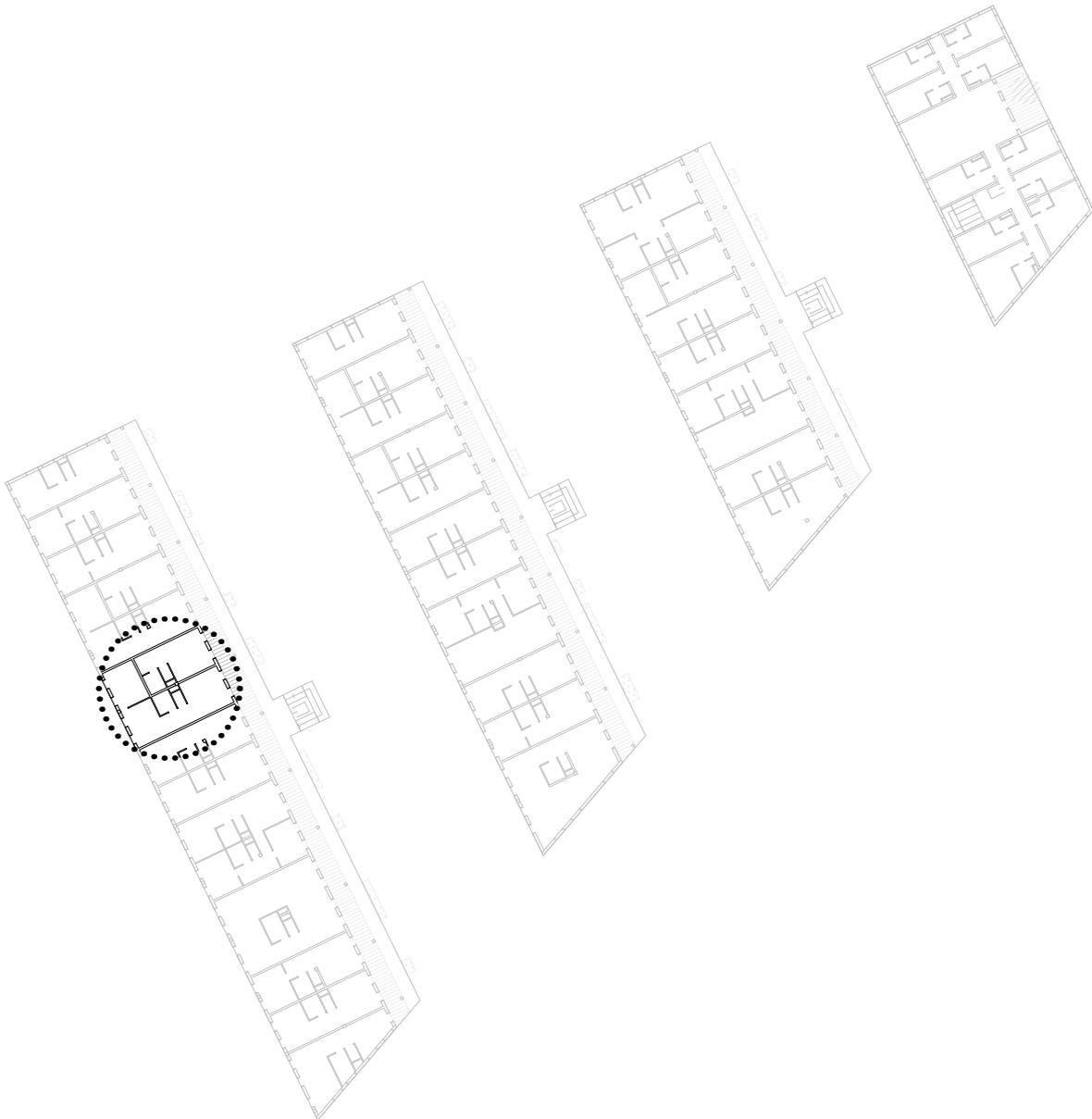


112m²



145m²

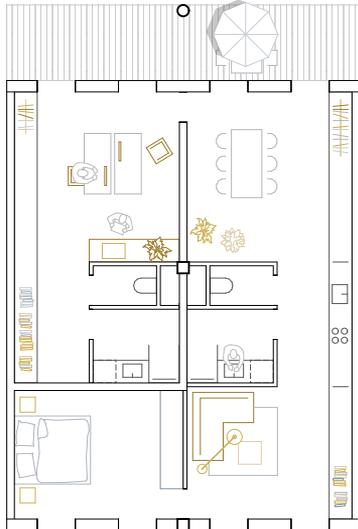




2020

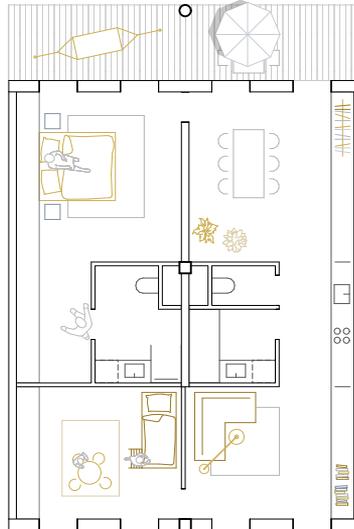


Sabine und Manfred sind die neuen Nachbarn von Amila.



2025

Als Amila umzieht, mietet das Paar die Wohnung als Büro dazu.



2030

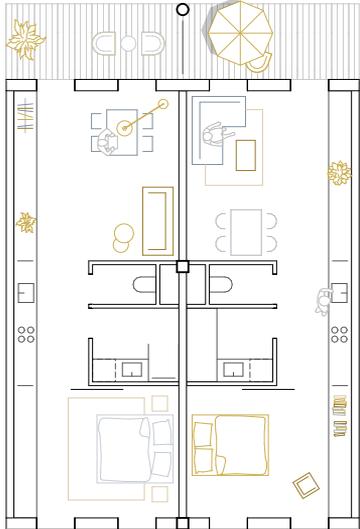
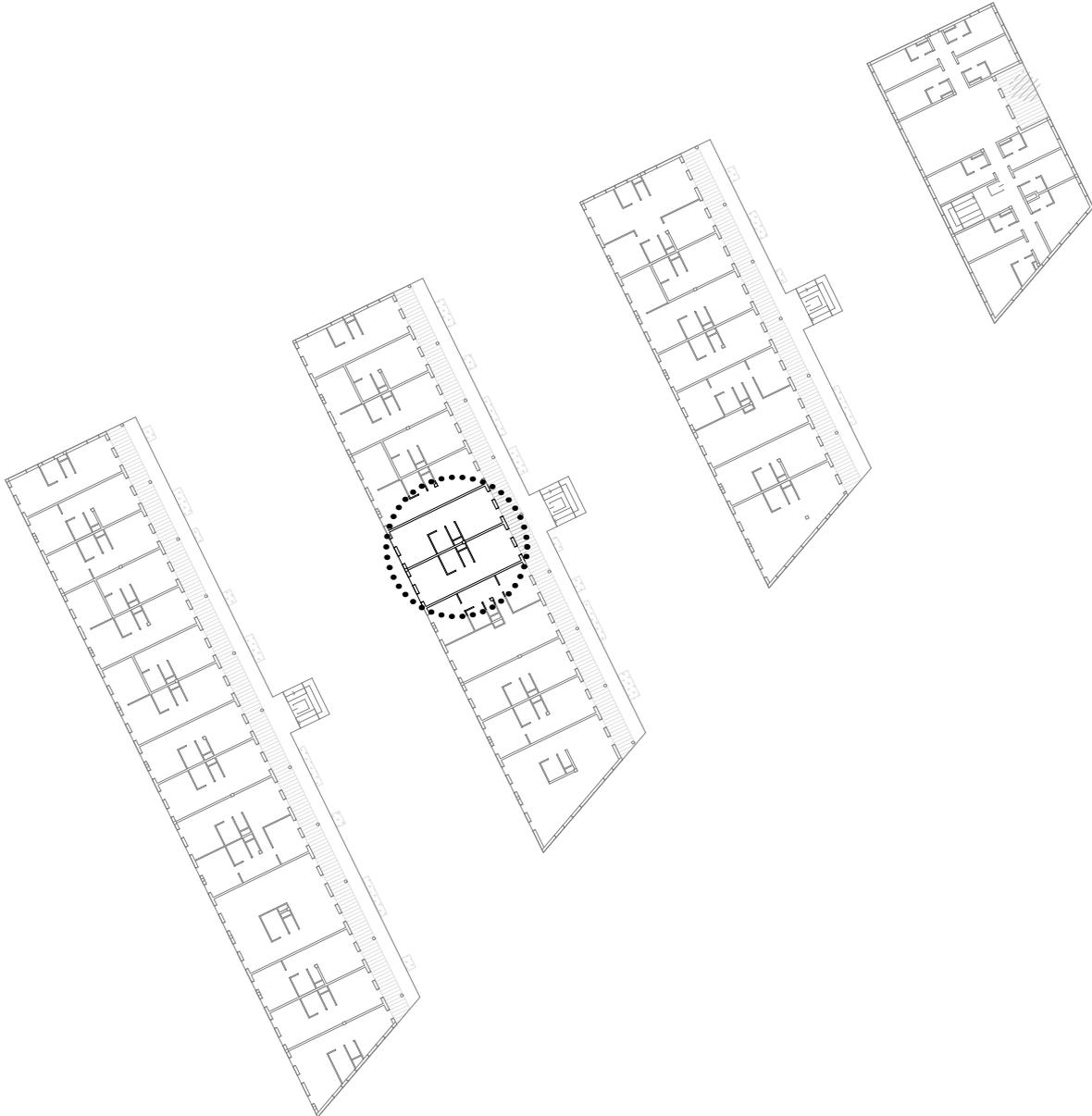
Sabine und Manfred gründen eine Familie - das Büro wird zum Schlafzimmer.



2040

Jedes der Kinder soll eine eigenes Zimmer bekommen. Ein Teil des Wohnraumes wird zur Schlafnische

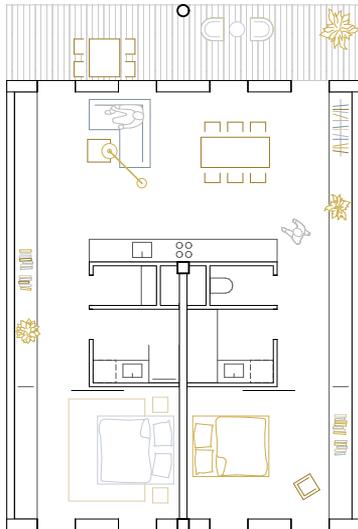
0 1 2.5 5



2020

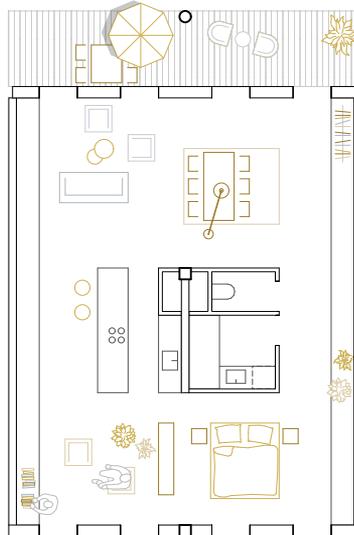


Tom und Benjamin ziehen im
Neubau in zwei 47m² Wohnungen ein.



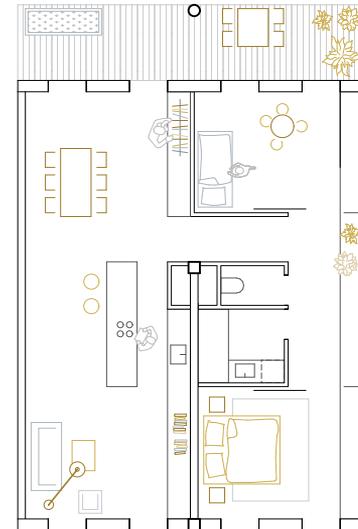
2025

Die Nachbarn freunden sich an und bilden eine Wohngemeinschaft.



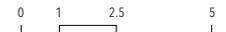
2030

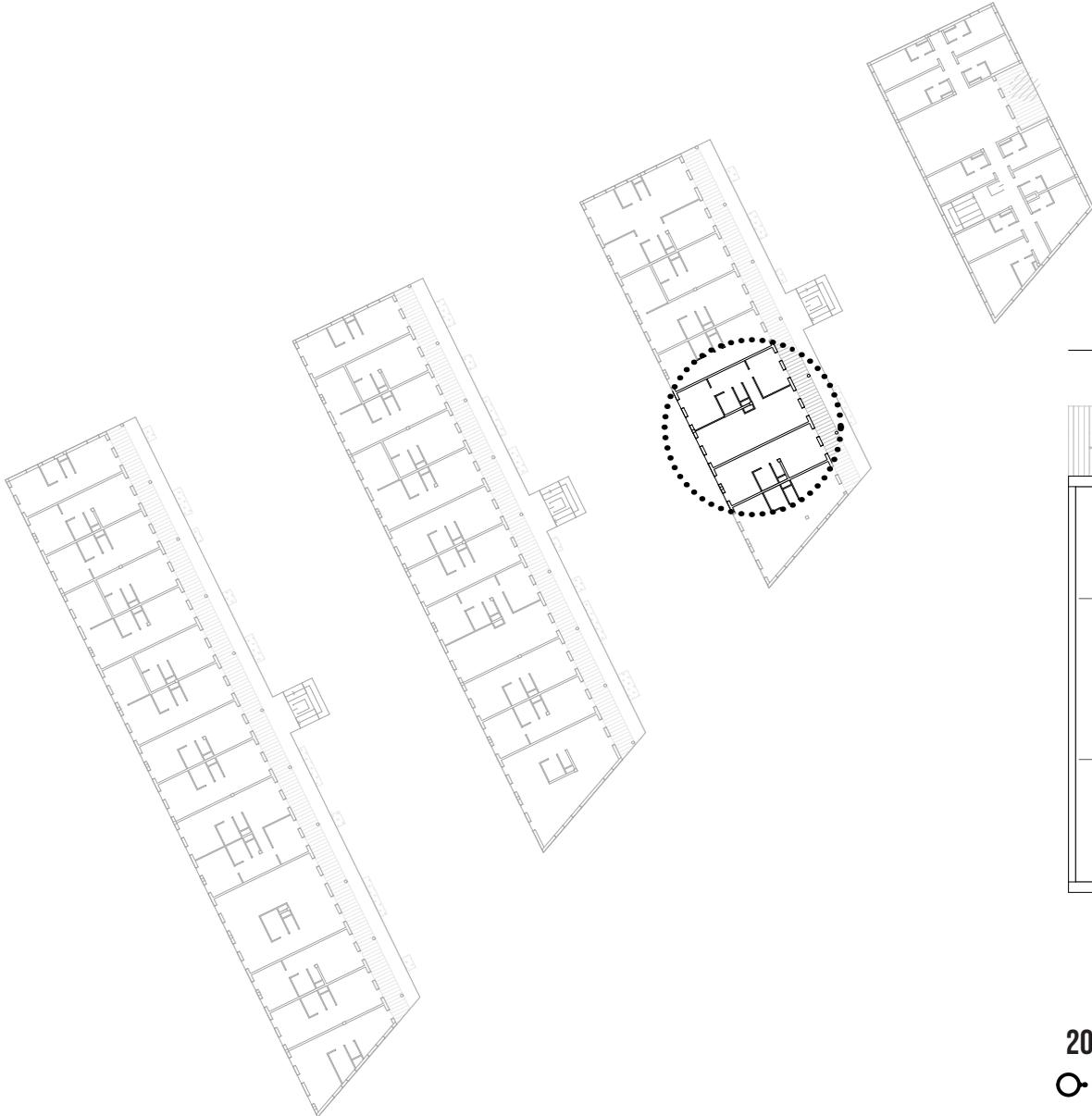
Aus Freundschaft wird Liebe - aus der WG ein großzügiges Pärchen-Loft.



2035

Tom und Benjamin freuen sich über Nachwuchs und ihre flexible Wohnung.





2020

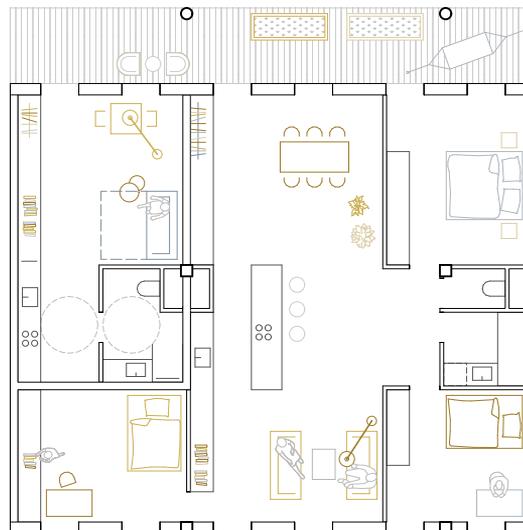


Samir lebt mit seinem Sohn in einer 3 Zimmer Wohnung neben Clemens.



2025

Als Clemens auszieht, vergrößert Samir die Wohnung, damit seine Freundin mit ihren Kindern dazu ziehen kann.



2040

Als das älteste Kind auszieht, richtet Samir für Oma eine kleine barrierefreie Wohnung nebenan ein.

0 1 2.5 5

CONCLUSIO

In Hinblick auf die heute so oft erwähnte Nachhaltigkeit ist zu hinterfragen, ob die aktuelle Praxis der Stadtentwicklung, die im wesentlichen aus dem Bau monofunktionaler Gebäudestrukturen besteht, der richtige Weg ist. Diese funktionale Trennung von Wohnen, Arbeiten und Freizeiteinrichtungen bringt viele negative Effekte mit sich, wie etwa die Entstehung langer Wege und der dafür benötigte Bau immer neuer Verkehrsstrukturen. Dazu kommt die Schaffung eines leblosen öffentlichen Raums, da dieser, abhängig von Tageszeit und der jeweilig vorhandenen Funktion der umliegenden Gebäude, genutzt wird oder leer steht.

Um den Stadtraum nachhaltig zu entwickeln und in einer qualitätvollen Umwelt leben und arbeiten zu können, braucht es Nutzungs- und Gestaltungsspielräume, die es den Gebäuden erlauben sich mit ihrer Umwelt mitzuentwickeln. Der gebaute Raum muss anpassungsfähig sein und nicht Lebensmodelle vordefinieren, die vielleicht nur auf einen bestimmten Prozentsatz der Bevölkerung und auch nur auf einen bestimmten Zeitraum zugeschnitten sind.

Die Planung von nutzungs offenen und flexiblen Gebäudestrukturen kann auf die sich verändernden Bedürfnisse des Wohnens und der Arbeitswelt reagieren. Sie bringt eine große Gestaltungsfreiheit und Potentiale für die Individualisierung durch ihre Nutzer mit sich. Das bedeutet nicht nur Vorteile und Freiheiten für die Nutzer, sondern auch für den Investor einer nutzungs offenen oder nutzungs flexiblen Immobilie.

Der Kundenkreis für ein Objekt, das mehr als nur Wohnraum oder nur Büros enthält, wird erheblich erhöht und auch die Leerstandswahrscheinlichkeit somit maßgeblich verringert.

Ein Gebäude, das durch seine flexible Struktur auf Marktveränderungen reagieren kann, wird höchstwahrscheinlich nicht leer stehen.

Die Strategie 3 hat gezeigt, dass mehrere Kriterien entscheidend sind, um Nutzungsspielräume zu gewährleisten und Potential für Individualisierung und Ortsbezug zu erzeugen.

Zum einen ist die Raumhöhe entscheidend für die Offenheit gegenüber unterschiedlicher Nutzungen. Das Mindestmaß von 2.50m lichte Raumhöhe wurde erhöht auf 2.90m und durch die besondere Raumhöhe des Sockels, wurde der Anschluss an den öffentlichen Raum qualitativ gestaltet.

Außerdem wurde die Skelettbauweise gewählt, um die Tragstruktur zu entkoppeln und damit nachträgliche Veränderung zu ermöglichen. So können Wohnungsgrundrisse einfacher verändert werden und auch die Umnutzung von Wohnraum hin zu Büros oder anderen Nutzungen ist möglich.

Zuletzt waren die Schaffung attraktiver Gemeinschaftsflächen, nutzbarer grüner Freiräume und Raum für Begegnung durch eine Erschließung mit Mehrwert, wichtige Punkte für die Planung eines nachhaltig qualitativen Neubaus, da dies nicht nur die Lebensqualität erhöht, sondern auch eine funktionierende Hausgemeinschaft fördert.



LITERATURVERZEICHNIS

ALTHAUS Marco: Leerstandsproblematik bei gewerblichen Immobilien. Bremen (2013)

BAUM Martina: Zukunftsfähigkeit braucht Wandlungsfähigkeit und Stabilität in ZIEHL Michael, OBWALD Sarah, HASEMANN Oliver, SCHNIER Daniel: Second Hand Spaces. Jovis Verlag (2012)

BISCHOF IMMOBILIEN: Immobilie erben. Was bei Erbschaft einer Immobilie alles zu beachten ist. <http://www.bischofimmobilien.at/de/services/immobilie-erben> (Zugriff 29. März 2018)

BÖRSENEWS: Leerstandsquote. <http://www.boersennews.de/lexikon/begriff/leerstandsquote/1775> (Zugriff 15. Februar 2018)

BUNDESMINISTERIUM für Arbeit und Soziales: Fortwirken weiterer Megatrends - Demografischer Wandel, Globalisierung und Wissensgesellschaft. <https://www.arbeitenvier-null.de/dialogprozess/gruenbuch/arbeitsgesellschaft-im-wandel/megatrends.html> (Zugriff 8. Februar 2018)

BUNDESMINISTERIUM für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort - Rechtssystem des Bundes: Landesrecht konsolidiert Wien. Gesamte Rechtsvorschrift für Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (2018) <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000049> (Zugriff 26. April 2018)

CHALMERS Patrick: Klimawandel - Was er für den Bausektor bedeutet (2014) <https://www.klimafakten.de/branchenbericht/was-der-klimawandel-fuer-den-bausektor-bedeutet> (Zugriff 28. Dezember 2018)

CORPUS SIREO Real Estate GmbH.: Leerstand. <https://www.corpussireo.com/CORPUSSIREO/Glossar/Leerstand.aspx> (Zugriff am 15. Februar 2018)

DANUBE PROPERTY CONSULTING IMMOBILIEN GmbH: Büromarktbericht Wien Frühjahr 2016 (2016)

DER STANDARD: Mangel an Daten zu Leerstand stellt Gemeinden vor Probleme (28. Juli 2017) <https://derstandard.at/2000061900379/Mangel-an-Daten-zu-Leerstand-stellt-Gemeinden-vor-Probleme> (Zugriff 29. März 2018)

EGGER Karin, GANTHALE Sylvia, HAIDER Stefan, KORDINA Hans, TRAGSEIL Franz, SCHAMANN Martin: Wiedernutzungspotenzial industrieller Brachflächen in Österreich. Umweltbundesamt GmbH (Hrsg.) Wien (2004)

EISELE Johann, VOLM Christine: Bürobauatlas (2006)

EISINGER Angelus, SEIFERT Jörg: Urban Reset. Birkhäuser Verlag (2012)

ExRotaprint: Was ist ExRotaprint. <https://www.exrotaprint.de/exrotaprint-ggmbh/> (Zugriff 7. Juni 2018)

FORLATI Silvia, MANN Andrea, PEER Christian, STREERUWITZ Lina, VLAY Bernd, VÖGELE Heike, ZECHNER Thekla: Mischung Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung. Wien (2017)

GATTERER Harry, BAUMGARTNER Michael, SEIDEL Adeline, VARGA Christiane: Zukunft des Wohnens - Die zentralen Trends bis 2025. Zukunftsinstitut GmbH (2013)

HEJDA Willi: Perspektive Leerstand Wien. Raum her. in KAGER Ruth, HEJDA Willi: Wer geht leer aus? Wien (2014)

HIRSCHMANN Anna: Disjunktive Raumproduktion. in KAGER Ruth, HEJDA Willi: Wer geht leer aus? Wien (2014)

IG KULTUR WIEN: Perspektive Leerstand (Bd. 1). Wien (2010)

IG KULTUR WIEN: Für mehr Transparenz und Möglichkeitsräume. <https://www.igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/leerstandsmelder/> (Zugriff 25. Mai 2018)

IG KULTUR WIEN: Studie Perspektive Leerstand. <http://www.igkulturwien.net/projekte/freiraum-leerstand/studie-perspektive-leerstand/> (Zugriff 4. Mai 2018)

IMKE WOELK UND PARTNER ARCHITEKTEN: Kollaborative Räume in RING Kristien, AA Projects: Urban Living. Berlin (2015)

JONES LANG LASALLE RESEARCH: Immobilienmarkt - Definitionen. Hamburg (2012)

KAGER Ruth, HEJDA Willi: Wer geht leer aus? Wien (2014)

KAPELLER Lukas in Der Standard: Der Donut-Effekt frisst die Ortskerne leer (25. Februar 2017) <https://derstandard.at/2000053133823/Der-Donut-Effekt-frisst-die-Ortskerne-leer> (Zugriff 25. Jänner 2018)

KECK Herbert: Grundrisskonzeptionen im Wohnbau

KREATIVE RÄUME WIEN: Service. <https://www.kreativeraumewien.at/#service> (Zugriff 25. Mai 2018)

KULTURABTEILUNG MA 7: Service für Kulturschaffende. <https://www.wien.gv.at/kultur/abteilung/> (Zugriff 31. Mai 2018)

MAX Theresa in Immowelt: Das können Vermieter von der Steuer absetzen (12. Jänner 2018) <https://ratgeber.immowelt.at/a/das-koennen-vermieter-von-der-steuer-absetzen.html> (Zugriff 15. Februar 2018)

MINKIN Christa in Der Standard: Stadtsoziologin: "Leerstand ist ein politisch umkämpftes Thema" (28. Juli 2017) <https://derstandard.at/2000061898479/Stadsoziologin-Leerstand-ist-ein-politisch-umkaempftes-Thema> (Zugriff 29. März 2018)

NEUMANN Arndt: Noch-Nicht-Unternehmer oder Immer-Noch-Präkäre?

in ZIEHL Michael, OBWALD Sarah, HASEMANN Oliver, SCHNIER Daniel: Second Hand Spaces. Jovis Verlag (2012)

NONCONFORM - Leerstandskonferenz: Leerstand ab Hof! Strategien für einen Umbau in der Landwirtschaft (2017) <http://leerstandskonferenz.at/2017/thema-2017.html> (Zugriff 18. Jänner 2018)

NOVOTNY Maik in Der Standard: Wenn Städte zu Donuts werden (2. November 2011) <https://derstandard.at/1319181759036/Wenn-Staedte-zu-Donuts-werden> (Zugriff 25. Jänner 2018)

OTTO IMMOBILIEN GEWERBE: 34. Büro- und Investmentmarktbericht (2017)

RING Kristien, AA Projects: Urban Living - Strategien für das zukünftige Wohnen. Berlin: Jovis Verlag GmbH + Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin (2015)

ROTHAUER Doris in Der Standard: Die Werft ist frei, und die Halle ist toll (1. Dezember 2009) <https://derstandard.at/1259280906963/Amsterdam-Die-Werft-ist-frei-und-die-Halle-ist-toll> (Zugriff 30. Dezember 2018)

SEIB Reinhard: Wer baut Wien? Anton Pustet Verlag (2007)

SMART CITY WIEN: Die Stadt als Rohstofflieferant. <https://smartcity.wien.gv.at/site/urban-mining/> (Zugriff 30. Dezember 2018)

SORGE Barbara in Wiener Zeitung: Urban Mining - Für ein Leben nach dem Abbruch (17. Jänner 2018) https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/941009_Fuer-ein-Leben-nach-dem-Abbruch.html (Zugriff 13. Juli 2018)

STADT WIEN: Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien - Bezirksporträts (2018) <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html> (Zugriff 27. November 2018)

STADT WIEN Presse Service Rathauskorrespondenz: Die Ergebnisse der Wohnungsleerstands-Erhebung in Wien. <https://www.wien.gv.at/presse/2015/08/27/str-ludwig-die-ergebnisse-der-wohnungsleerstands-erhebung-in-wien> (Zugriff 18. Dezember 2018)

STADT WIEN: Fokus Erdgeschoßzone. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/erd-geschosszone.html> (Zugriff 20. April 2018)

STADT WIEN, MA18, TU Wien: Perspektive Erdgeschoß. Wien

STADT WIEN, MA23: Wien in Zahlen 2018 (2018) <https://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/wien-in-zahlen.html> (Zugriff 18. Dezember 2018)

STADTENTWICKLUNG WIEN: "einfach - mehrfach" - ein strategisches Projekt der Stadt Wien. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/index.html> (Zugriff 31. Mai 2018)

STADTENTWICKLUNG WIEN, MA18: Perspektive Leerstand (Bd. 3). Wien (2013)

STAMM-TESTKE Walter, FISCHER Katja, HAAG Tobias: Raumpilot - Wohnen (Bd. 4). Kraemer-verlag (2012)

STANDORT IMMOBILIEN: Wiener Büromarkt News (2018) <https://www.standort-immobilien.at/neue-bueroprojekte-in-wien-2018/> (Zugriff 6. April 2018)

STATISTIK AUSTRIA: Österreich - Zahlen, Daten, Fakten. Wien (2008)

STATISTIK AUSTRIA: Binnenwanderung (2018) https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/wanderungen/wanderungen_innerhalb_oesterreichs_binnenwanderungen/index.html (Zugriff 18. Jänner 2018)

STEIN+SCHULTZ, STEIN Ursula, RUTSCHEK Stefanie: Fachtagung Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum - Potential für die Stadtentwicklung? Frankfurt am Main (2007)

STRABL Inge, RIEDLER Walter: Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen (Verleger). Salzburg (2015)

STURN Gudrun, HERBURGER Johannes: usgnutzt (Juni 2017) <https://issuu.com/frausturn/docs/usgnutzt-dokumentation> (Zugriff 18. Dezember 2018)

STUTTNER Dolores in Architektur-online Fachmagazin: Leerstand als Chance? (28. September 2017) <http://www.architektur-online.com/kolumnen/architekturszene/leerstand-als-chance> (Zugriff 18. Jänner 2018)

TAXACHER Ina, LEBHART Gustav: Bezirke im Fokus. MA 23, Magistrat der Stadt Wien (Hrsg.) Wien (2016)

UMWELTBUNDESAMT: Flächeninanspruchnahme. http://www.umweltbundesamt.at/umwelt-situation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/ (Zugriff 20. April 2018)

URSPRUNG Philip in GATTERER Harry, BAUMGARTNER Michael, SEIDEL Adeline, VARGA Christiane: Zukunft des Wohnens - Die zentralen Trends bis 2025. Zukunftsinstitut GmbH (2013)

VERLIČ Mara: Die Enteignung des Möglichen in KAGER Ruth, HEJDA Willi: Wer geht leer aus? Wien (2014)

WANG Yang: TU Wien Real Estate Development - Teil3 Immobilienökonomie. Wien (2016) Anlehnung an Harry Gatterer Zukunftsinstitut AT

WIENER WIRTSCHAFT: Der 15. Bezirk soll attraktiver werden (2016)

WKO: Wirtschaftskammer Wien hat über 300 leerstehende Lokale vermittelt und reaktiviert. (6. März 2017) <https://news.wko.at/news/wien/Wirtschaftskammer-Wien-hat-ueber-300-leerstehende-Lokale-ve.html> (Zugriff 4. Mai 2018)

ZELLINGER Anna Margarita: Stadträumliche Reintegration ehemaliger Industrieanlagen durch Zwischennutzung (2015)

ZIEHL Michael: Second Hand Spaces (2012)

ZIEHL Michael: Resilienz und Ressourcen in der Stadt in KAGER Ruth, HEJDA Willi: Wer geht leer aus? Wien (2014)

ZIEHL Michael, OBWALD Sarah, HASEMANN Oliver, SCHNIER Daniel: Second Hand Spaces. Jovis Verlag (2012)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Alle Darstellungen, Pläne und Fotografien, sofern nicht anders angegeben stammen von der Autorin.

- S.4 ERDGESCHOSSLEERSTAND
Am Hundsturm 9 (2018)
- S.9 URSACHEN LEERSTAND
- S.11 BINNENWANDERUNG 2017
Abb. vgl. Statistik Austria: Wanderungen 2017: Binnenwanderungen nach Politischen Bezirken (17.05.2018)
- S.13 BÜROLEERSTAND
Schönbrunner Straße 131 (2018)
- S.17 SANIERUNGSBEDÜRFTIGER LEERSTAND
Hadikgasse 46 (2018)
- S.18 EVOLUTION DER GRUNDRISSSE NACH LEBENSPHASEN
Abb. vgl. Wang Yang: TU Wien Real Estate Development - Teil3 Immobilienökonomie. Wien (2016) Anlehnung an Harry Gatterer Zukunftsinstitut AT (Grafik)
- S.21 LEERSTANDSARTEN
- S.23 TRAGSYSTEME IM WOHNBAU
- S.25 (1) FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN
Abb. vgl. Otto Immobilien Gewerbe: 34. Büro- und Investmentmarktbericht (2017) S.11
- (2) LEERSTANDSQUOTE BÜROMÄRKTE
Abb. vgl. Otto Immobilien Gewerbe: 34. Büro- und Investmentmarktbericht (2017) S.16-18
- (3) LEERSTANDSENTWICKLUNG
Abb. vgl. Otto Immobilien Gewerbe: 34. Büro- und Investmentmarktbericht (2017) S.15
- S.27 BÜROTYPOLOGIEN
Abb. vgl. Eisele Johann, Volm Christine: Bürobauatlas (2006) S.60-65
- S.28 VERÄNDERUNG DER WIRTSCHAFTSSEKTOREN
Abb. vgl. Statistik Austria: Österreich - Zahlen, Daten, Fakten. Wien (2008) und vgl. Statista: Verteilung der Erwerbstätigen in Österreich nach Wirtschaftssektoren von 2006 bis 2016 (2018) <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/217608/umfrage/erwerbstaetige-nach-wirtschaftssektoren-in-oesterreich/> (Zugriff 20.April 2018)
- S.29 INDUSTRIEBRACHE IN ÖSTERREICH IN DER FLÄCHE VON LINZ
- S.30 ERDGESCHOSSLEERSTAND
Breite Gasse 10 (2018)
- S.33 (1) MINIGARAGE IM ERDGESCHOSS
Penzinger Straße 43 (2018)
- (2) NEGATIVBEISPIEL FÜR ERDGESCHOSSGESTALTUNG
Schönbrunner Straße 231 (2018)
- S.34 AKTEURE
- S.37 DAS PACKHAUS
Abb. vgl.: Paradocks: Das Packhaus. <http://www.paradocks.at/das-packhaus/> (Zugriff 29.Dezember 2018)
- S.41 (1) BEVÖLKERUNGSDICHTE
Abb. vgl. Stadt Wien, MA23: Wien in Zahlen 2018. Wien (2018) S.7
- (2) FLÄCHENVERTEILUNG
Abb. vgl. Stadt Wien, MA23: Wien in Zahlen 2018. Wien (2018) S.8
- (3) BEVÖLKERUNGSWACHSTUM
Abb. vgl. Stadt Wien, MA23: Wien in Zahlen 2018. Wien (2018) S.4

- S.41 (4) ALTERSSTRUKTUR
Abb. vgl. Stadt Wien, MA23: Wien in Zahlen 2018. Wien (2018) S.4
- S.46 KUNSTSTAD NDSM SCHIFFSWERFT
Abb. vgl. Vanhaerents: ndsm ateliers (2. März 2017) <https://www.vanhaerents.be/magazine/ndsm-ateliers/> (Zugriff 29.Dezember 2018)
- S.49 S.49 ExRotaprint
Abb. vgl. Uncube: Blog Berlin – Always the Bridesmaid, the patient history of ExRotaprint, Berlin (11.April 2016) <http://www.uncubemagazine.com/blog/16598237> (Zugriff 29.Dezember 2018)
- S.50 HAUSBESETZUNG IN ZÜRICH
Abb. vgl. Baumgartner Immobilien Management: Hausbesetzung – Praktische Tipps für Immobilieneigentümer (30.August 2016) <https://baumgartner-im.ch/hausbesetzungen/> (Zugriff 29.Dezember 2018)
- S.56 HISTORISCHER MATERIALREUSE
am Beispiel Spolie in Orta Mahalle, Karpuzlu, Türkei (2014)
- S.57 IMMOBILIENZYKLUS
- S.64 URBAN MINING WIEN
Abb. vgl. SMART CITY WIEN: Die Stadt als Rohstofflieferant. <https://smartcity.wien.gv.at/site/urban-mining/> (Zugriff 30. Dezember 2018)
- S.69 MORIYAMA HOUSE
Theresa Amesberger (2019)
- MISCHFORMEN
- S.73 Abb. vgl. Eisele Johann, Volm Christine: Bürobauatlas (2006) S.37
- S.88-89 BAUPLATZ
Blick von U Bahnstation Längenfeldgasse
- S.100-101 (1-6) GEBÄUDE 1-3
(2018,2019)
- S.106 (1) ZWISCHENNUTZUNG PFEIFFERGASSE
Abb. vgl. Google Streetview, https://www.google.at/maps/@48.1872842,16.3363522,3a,60y,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1sYLN6ZZbpaJYuhi_!0ZwqWw!2e0!7i13312!8i6656 (Zugriff 10.Jänner 2019)
- (2-3) PFEIFFERGASSE ERDGESCHOB
(2018)
- S.112 BÜROCENTER WIENZEILE
(2018)

