



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

### RAUMUNTERNEHMEN DER WEG ZUR VERMITTELNDEN SCHNITTSTELLE IN DER ARCHITEKTUR UND STADTENTWICKLUNG

ausgeführt zum Zweck der Erlangung des akademischen Grades  
einer Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

**Dipl.Ing. Mag.phil. Dr.phil. Christian Peer**  
E253.2 Abteilung für Wohnbau und Entwerfen

eingereicht an der Technischen Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung  
von

**STEPHANIE PRETZNER-KÖCK**

01025564  
Siegfriedgasse 64/22, 1210 Wien

Wien, am 25.09.2020



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# ABSTRACT

*Raumunternehmen* treten seit einigen Jahren als neue Impulsgeber der Stadtentwicklung sowie als neuer Forschungsgegenstand in Erscheinung. In dieser Arbeit soll untersucht werden, inwiefern *Raumunternehmen* als neuartig bezeichnet werden können, in welcher Form sie sich in das Wirkungs-dreieck von Staat, Markt und Zivilgesellschaft einfügen und wie sie durch ihre vermittelnden Handlungen an bereits etablierte intermediäre Organisationen anknüpfen. Der Fokus liegt auf dem räumlichen Gefüge, in dem *Raumunternehmen* aktiv werden und den damit verknüpften architektonischen Qualitäten und Typologien. Analysiert werden die aktuellen Entwicklungen im deutschsprachigen Raum. Auf dieser Untersuchung aufbauend werden fünf Wiener Fallbeispiele ausgewählt und eingehender betrachtet. Dabei soll vertiefend untersucht werden, inwiefern *Raumunternehmen* das Potenzial besitzen, urbane Lebensräume auf gemeinschaftliche Weise zu aktivieren, als Inkubatoren für neue Ideen zu dienen und einen physischen Ort für soziale Interaktion und Vernetzung der verschiedenen Akteur\*innen der Quartiersentwicklung zu bilden.

*Raumunternehmen* as mediating interface in architecture and urban development

For some years now, *Raumunternehmen* have been appearing as new drivers of urban development and as a new object of research. In this thesis it will be examined to what extent *Raumunternehmen* can be described as novel, in which form they fit into the triangle of state, market and civil society and how they connect to already established intermediary organisations through their mediating actions. The focus is on the socio-spatial, mediating activity, on the spatial structure in which *Raumunternehmen* become active and the architectural qualities and typologies associated with them. The current developments in the German-speaking area and, based on them, selected Viennese case studies will be analysed. As a contribution to the current discourse on district development, this thesis investigates whether *Raumunternehmen* have the potential to activate urban living spaces in a communal way, to serve as incubators for new ideas and to form a physical place for social interaction and networking between the various actors in district development.



# DANKSAGUNG

An dieser Stelle möchte ich mich persönlich bei den Personen bedanken, die bei der Erstellung dieser Arbeit mitgewirkt und mich auf unterschiedlichste Weise unterstützt und inspiriert haben.

Mein besonderer Dank gilt meinem Betreuer Herrn Dipl.Ing. Mag.phil. Dr.phil. Christian Peer, der durch seine fachliche Kompetenz, seine hilfreichen Anregungen und seiner konstruktiven Kritik wesentlich zur Qualität dieser Arbeit beigetragen hat.

Ebenfalls möchte ich mich bei meinen InterviewpartnerInnen herzlich dafür bedanken, dass sie sich Zeit für das gemeinsame Gespräch genommen und mit mir ihre Erfahrungen sowie ihr Fachwissen geteilt haben. Sie gaben mir dadurch die Möglichkeit praxisnahe in dieses neue Themengebiet einzutauchen.

Zudem bedanke ich mich bei Julia Hirsch für das Korrekturlesen dieser Masterarbeit.

Weiters möchte ich mich bei allen Familienmitgliedern, Freunden und Studien- sowie ArbeitskollegInnen bedanken, die mich auf diesem Weg begleitet haben.

Ein großer Dank gilt auch meiner Frau Barbara, die mich in der Zeit der Erstellung dieser Arbeit tatkräftig unterstützt hat. Danke für deine Beistand, deine Motivation und Kreativität!

Abschließend bedanke ich mich bei meinen Eltern, die mir dieses Studium ermöglicht haben. Danke für eure Geduld und eure bedingungslose Unterstützung!

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABSTRACT</b>	<b>5</b>
<b>I EINLEITUNG</b>	<b>10 - 25</b>
Forschungsgegenstand	11- 12
Stand der Forschung	13- 15
Forschungsfragen	15
Theoretischer Hintergrund	16- 19
Methoden	20- 25
Aufbau der Arbeit	26
<b>II ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN</b>	<b>28 - 53</b>
Entstehungsgeschichte	29- 32
Intermediäre Organisationen   Vermittlungsaspekte von Raumunternehmen	33- 37
Ein Überblick	38- 39
Erkenntnisse	40- 51
Schlussfolgerungen	52- 55

<b>III</b>	<b>DETAILPROJEKTE IM WIENER KONTEXT</b>	<b>56 - 137</b>
	Creative Cluster Traktorfabrik	58- 71
	Nordbahn-Halle	72- 91
	CREAU	92- 107
	Packhaus	108- 121
	Markhof	122- 137
<b>IV</b>	<b>FAZIT</b>	<b>138 - 159</b>
<b>V</b>	<b>AUSBLICK</b>	<b>160 - 167</b>
<b>VI</b>	<b>ANHANG</b>	<b>168 - 194</b>

# I. EINLEITUNG

## FORSCHUNGSGEGENSTAND

Im Zentrum dieser Forschungsarbeit steht die Auseinandersetzung mit einer neu entstehenden Akteursgruppe im Bereich der kooperativen Stadtentwicklung. Diese sogenannten *Raumunternehmen* werden vorwiegend in ungenutzten Raumressourcen aktiv und setzen sich für deren Reaktivierung ein. Die ProjektinitiatorInnen formieren sich aus der Zivilgesellschaft, können jedoch eine Nähe zur Planungsszene aufweisen, in dem sie beispielsweise über planerische Kompetenzen verfügen (ArchitektInnen, PlanerInnen, KünstlerInnen, etc.). Raumunternehmen können sowohl in ruralen als auch im urbanen Gebieten auftreten. In dieser Forschungsarbeit wird der urbane Kontext des deutschsprachigen Raumes als Untersuchungsgebiet definiert.

Wie Christa Reicher (2016:2) schreibt, war der Bau von Städten schon immer eine Leistung von öffentlichen und privaten AkteurInnen, wenn auch mit unterschiedlichem und wechselndem Gewicht. „Mit den sich verringenden finanziellen Möglichkeiten von Städten und Gemeinden kommt den privaten AkteurInnen ein größerer Handlungsspielraum zu. Die vielen Public-Private-Partnership-Vorhaben (PPP), aber auch die zahlreichen zivilgesellschaftlichen Initiativen auf lokale, regionale und internationale Ebene zeugen von dem sich ändernden Kräfteverhältnis und von neuen Allianzen in der Stadtentwicklung und im

Städtebau.“ (Reicher 2016:2) Diese angesprochenen neuen Allianzen in der Stadtentwicklung wurde bereits durch die Etablierung intermediärer Organisationen, welche auf Grund ihres hybriden Wesens als VermittlerInnen zwischen den verschiedenen Welten von Staat, Markt und Zivilgesellschaft auftreten, sichtbar. Betrachtet man die umfassenden Funktionen von intermediären Organisationen (beispielsweise nach Selle 1991 oder Gruber 2007) näher, kann man im Hinblick auf das entstehende Phänomen der Raumunternehmen Ähnlichkeiten feststellen. Um ein klareres Bild über die mögliche vermittelnde Tätigkeit dieser Akteursgruppe skizzieren zu können, wird im ersten Teil dieser Forschungsarbeit genauer auf die thematische Nähe, aber auch auf notwendige Abgrenzungen zu intermediären Organisationen eingegangen.

Stark vereinfacht betrachtet, vermitteln Raumunternehmen durch ihr räumliches Aktionsfeld zwischen Raumhabenden (beispielsweise Immobilien-/LiegenschaftsentwicklerInnen oder AkteurInnen der Stadtverwaltung) und Raumsuchenden (beispielsweise Initiativen oder Privatpersonen).

Weiters sind lokale zivilgesellschaftliche Initiativen bereits seit Jahrzehnten in Form von Zwischennutzungen, und vereinzelt auch langfristigen Reaktivierungen von (urbanen) Brachflächen oder Leerständen aktiv. Laut Christa Reicher (2016:222) sind Zwischennutzungen im offiziellen Zyklus der Planung bisher nicht vorgesehen. „Zugleich sind sie -ob als Freiraum- oder Gebäudenutzung, als temporäre Bauten oder Flächenaktivierung - nicht nur im Osten Deutschlands, sondern längst auch im Westen Deutschlands [und anderen Ländern] zu einem viel beobachteten Phänomen geworden. Der nachlassende ökonomische Druck auf die Nutzungen innerstädtischer Brachflächen führt dazu, dass Flächen und leerstehende Gebäude zu unerwünschten Lücken, zu un- und untergenutzten Stadträumen im städtischen Gefüge werden. Eine sofortige Nachnutzung ist oft aufgrund fehlender privater Nachfrage, unklarer künftiger Entwicklungsrichtungen oder schwacher kommunaler Handlungsfähigkeit nicht möglich. In solchen Phasen des Abwartens etabliert sich eher ein Prozess des Ausprobierens, ohne zugleich schon langfristige Perspektiven vor Augen zu haben.“ (Reicher 2016:222)

Dem gegenüber stehen Städte, wie beispielsweise Wien, die auf Grund ihres zunehmenden Wachstums einem steigenden ökonomischen Druck unterstehen. Die wenigen noch unverbauten Flächen unterliegen einem hohen Verwertungsdruck. ZwischennutzerInnen, soziale Initiativen- Raumsuchende im allgemeinen haben es somit schwer an nutzbaren und vor allem leistbaren Raum zu gelangen.

Im Gegensatz zu Zwischennutzungen, deren Projektverlauf zeitlich begrenzt ist und deren Projektziele oftmals nicht den Renditeerwartungen der LiegenschaftseigentümerInnen entsprechen, streben raumunternehmerische Projekte eine Reaktivierung eines Areals mit dem Ziel einer dauerhaften Nutzung an, die sich finanziell selbst trägt.

### STAND DER FORSCHUNG

Raumunternehmen sind ein junges Forschungsgebiet, das anfänglich im Juni 2010 in einem Workshop der *Montag Stiftung Urbane Räume* in Kooperation mit der Bergischen Universität Wuppertal, dem *Institut für Arbeit und Technik* (IAT) und dem Urban Catalyst Studio bearbeitet wurde. Aus der gemeinsamen Arbeit resultierte die Erkenntnis, dass Raumunternehmen an den wissenschaftlichen Debatten um Zwischennutzung und Raumpioniere, Social Entrepreneurship und Civic Economy, Raumaneignung und Bottom-up Prozesse der Stadtentwicklung anknüpfen können (Hackenberg/Emptner 2011; Ziehl/Oßwald/Hasemann et al. 2012; Oswald/Overmeyer/Misselwitz 2013; Ring/AA projects/Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin 2013).

Erste empirische Erkenntnisse zu Raumunternehmen in strukturschwachen Quartieren und deren Potential für die Entwicklung des Quartiers lieferte eine Studie des Instituts für Arbeit und Technik in Kooperation mit *Montag Stiftung Urbane Räume*. Die daraus entstandenen Erkenntnisse wurden zum einen 2011 im Geschäftsbericht „Raumunternehmen als Raumkapital“ des IAT veröffentlicht. Darin werden Raumunternehmen als „auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtete Organisationen, die ihre Geschäftsidee auf Basis von unzureichend in Wert gesetzten räumlichen Ressourcen entwickeln und deren Erfolg sich an dem sozialen Nutzen für diesen Raum messen lässt“ (Gärtner/Flögel 2011:42; zit. n. Buttenberg/Müller 2014:22/23) interpretiert. Im Jahr 2012 veröffentlichte das IAT in Kooperation mit *Montag Stiftung Urbane Räume* den Werkstattbericht „Raumunternehmen und die Aktivierung von Nachbarschaften“, welcher den Werdegang von RaumunternehmerInnen, die Entwicklung der Projekte sowie ihre Herausforderungen beschreibt.

Im Rahmen der Lehrveranstaltung Research Real Estate Economics des Masterstudienganges Architektur an der Bergischen Universität Wuppertal (Wintersemester 2013/2014) wurden Raumunternehmen als alternative Projekt- und Stadtentwickler in Wuppertal kritisch hinterfragt und die Topografie neuer urbaner Initiativen erfasst. Dies erfolgte in Kooperation mit dem Büro *Startklar* des NRW-Förderprogramms Initiative ergreifen und der TU Dortmund. Der Kurs der TU Dortmund von Frau Prof. Christa Reicher beschäftigte sich mit Raumunternehmen in Dortmund, während der Research Kurs der Bergischen Universität unterschiedliche Raumunternehmen in Wuppertal erfasste (vgl. Bergische Universität Wuppertal/ Müller; Spars 2014:8).

Weiters forschten Lisa Buttenberg und Anja Müller 2014 an der Bergischen Universität Wuppertal zu diesem Thema und stellten in dem Beitrag „Raumunternehmen – nutzerbasierte Stadtentwicklung als neue Form der Beteiligung“, welcher im Arbeitsbericht der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 2014 erschien, erste Ergebnisse des Forschungsvorhabens „Raumunternehmen – nutzergetragene Stadt- und Projektentwicklung“ der Bergischen Universität Wuppertal vor. Das Ziel des Beitrags war es, Raumunternehmen als neue Form der Bürgerbeteiligung vorzustellen und deren Potenziale für die Stadtentwicklung zu diskutieren.

Die beiden bearbeiteten Fallstudien, das *Gängeviertel* in Hamburg und der *Schieblock* in Rotterdam, bildeten ebenfalls einen Teil der Fallstudien in der gemeinsamen Publikation „Raumunternehmen- wie Nutzer selbst Räume entwickeln“ von Lisa Buttenberg, Klaus Overmeyer und Guido Spars, welche ebenfalls 2014 erschien.

Die bisherigen Forschungen zeigen, dass sich die Thematik der Raumunternehmen in den Diskurs rund um Zwischennutzungen, kooperative und partizipative Stadtteilentwicklung einfügt. Im Gegensatz zu

Zwischennutzungen und Raumpionieren erheben Raumunternehmen den Anspruch eine langfristige, passgenaue Nutzungsperspektive zu entwickeln, die ihnen Planungssicherheit und Investitionsmöglichkeiten schaffen und suchen dementsprechend nach sukzessiven Entwicklungs- und Finanzierungsstrategien. Aus den Untersuchungen von Buttenberg und Müller (2014) geht hervor, dass die InitiatorInnen der deutschen Raumunternehmen vorwiegend keine Fachleute der Stadtentwicklung oder Immobilienwirtschaft sind. Sie werden entweder von NutzerInnen zu EigentümerInnen oder schließen langjährige Miet- oder Pachtverträge mit den LiegenschaftseigentümerInnen ab. Raumunternehmen tragen somit zur Neuinterpretation und Aktivierung von Raumressourcen bei. Dies geschieht auf Grund einer alternativen Herangehensweise zur Projektentwicklung, bei der nicht die Renditeerwartung, sondern die Realisierung ihrer Vorstellungen von lebenswerter Stadt und Gemeinschaft im Vordergrund steht (vgl. Buttenberg/Müller 2014:22).

Wie diese Arbeit zeigen wird und im Forschungsgegenstand (vgl. Seite 11;43) bereits angedeutet wurde, können Raumunternehmen, vor allem im Wiener Planungskontext, eine Nähe zur Planungsszene aufweisen.

Der Begriff Raumunternehmen taucht im Wiener Planungskontext seit 2016 durch Pionierprojekte wie beispielsweise die *CREAU- Creative Au* am Areal der Stallungen des Trabrennbahnvereins im 2. Bezirk zunehmend auf. Die Agentur für Leerstandsmanagement *NEST* wurde vom Liegenschaftsentwickler *IC Projektentwicklung* beauftragt, gemeinsam ein Nutzungskonzept für das Areal zu entwickeln. Dieses Konzept wurde in Form einer Pioniernutzung vor Ort erprobt, welche in eine langfristige Nutzung übergehen sollte (vgl. Kapitel 3).

2018 veranstaltete die Plattform *imGrätzl.at* als Teil des Smart-City-Demoprojekt *Mischung: Nordbahnhof* (in der Leitung der TU Wien) das erste sogenannte „Raumteilerfestival“, bei dem unter anderem RaumunternehmerInnen aus dem deutschsprachigen Raum zusammenkamen und sich austauschen konnten. In diesem Zuge wurde der erste „Raumteiler Guide“, eine Informationsbroschüre der Plattform *imGrätzl.at*, veröffentlicht, in dem Wiener Raumunternehmen thematisiert wurden. Im selben Jahr veröffentlichte auch die Magistratsabteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18) der Stadt Wien die Publikation „Einfach – Mehrfach“, bei der das Thema Raumunternehmen kurz angeschnitten wurde. Seit 2019 setzt sich auch das Büro für Leerstandsaktivierung *Kreative Räume Wien*, welches von der Stadt Wien beauftragt wurde, vermehrt für Raumunternehmen ein.

Die Forschung zeigt, dass raumunternehmerische Projekte durchaus als Zwischennutzungen starten können. Die Grenzen zwischen Raumunternehmen und Zwischennutzungen können daher fließend erscheinen.

Da es sich um einen noch entstehenden Forschungsgegenstand handelt werden Erhebung, Analyse und Interpretation der Veränderung von Raumunternehmen, ihrem Akteur-Netzwerk sowie den Herausforderungen über ihren Entstehungsprozess hinaus ein wichtiger Teil dieser Forschungsarbeit darstellen. Es soll untersucht werden, in welcher Form sich Raumunternehmen in das Wirkungs-dreieck von Staat, Markt und Zivilgesellschaft einfügen, wie sie durch ihre vermittelnden Handlungen an intermediäre Organisationen anknüpfen und somit eine neue Position in der Planungs- und Baukultur einnehmen

## EINLEITUNG

können. Der Fokus liegt zum einen auf der möglichen vermittelnden Tätigkeit zwischen den verschiedenen AkteurInnen innerhalb der urbanen Zivilgesellschaft und Stadtteilentwicklung und zum anderen auf dem räumlichen Gefüge - dem urbanen Schauplatz, in dem Raumunternehmen aktiv werden sowie den architektonischen Qualitäten und Typologien.

Als Beitrag zum aktuellen Diskurs der Stadtteilentwicklung soll untersucht werden, inwiefern Raumunternehmen das Potenzial besitzen, urbane Lebensräume zu aktivieren, als Inkubator für neue Ideen zu dienen und einen physischen Ort für soziale Interaktion und Vernetzung verschiedener AkteurInnen der Quartiersentwicklung zu bilden.

## FORSCHUNGSFRAGEN

Die übergeordneten Forschungsfragen dieser Arbeit zielen auf das Verstehen des Spannungsfelds von Raumunternehmen als vermittelnde Schnittstelle im Untersuchungsfeld der Stadtentwicklung und der Architektur ab.

Der theoretische Teil umfasst die Auseinandersetzung mit dem Wesen und den handlungsleitenden Eigenschaften (Nutzungsschwerpunkte, Aufgaben, Ziele) von Raumunternehmen und ihrer vermittelnden Rolle innerhalb ihres Akteur-Netzwerks.

Im empirischen Teil werden raumunternehmerische Projekte aus dem Wiener Planungskontext herangezogen und auf ihre strukturellen, Akteurs- und Prozessbezogenen Rahmenbedingungen detailliert betrachtet.

Ausgehend von den bisherigen Überlegungen stellen sich folgende zentrale Forschungsfragen, mit folgenden Unterfragen:

### **A Welche Charakteristika zeichnen raumunternehmerische Projekte aus?**

- A1** Wie positionieren sich Raumunternehmen im Kontext von Stadtentwicklung und Architektur?
- A2** Welche Funktionen, Aufgaben und Ziele haben Raumunternehmen?

### **B Wie finden vermittelnde Handlungen von Raumunternehmen statt?**

- B1** Welche Schnittstellen können Raumunternehmen im Kontext der lokalen Planungskultur bedienen?
- B2** Wie verändert sich das Akteur-Netzwerk über die Projektdauer?

### **C In welchen physischen Räumen werden Raumunternehmen aktiv und warum?**

- C1** Wie sind Raumunternehmen städtebaulich eingebettet?
- C2** Welche architektonischen Qualitäten weisen Raumunternehmen auf?

## THEORETISCHER HINTERGRUND

Als theoretische Grundlage dieser Forschungsarbeit dient zum einen die städtebauliche Planungstheorie von Christa Reicher (2016), auf welche unter anderem hinsichtlich der thematischen Einbettung im Städtebau, der prozessorientierten Herangehensweise sowie der Bürgerbeteiligungsprozesse im städtebaulichen Planungsprozess Bezug genommen wird.

Zum anderen wird das analytische Planungskultur-Modell nach Levin-Keitel und Sondermann (2015) und der akteurszentrierte Institutionalismus nach Mayntz und Scharpf (1995) als Analysegrundlage herangezogen.

„Planungskulturen sind kulturelle System, die sich im Zusammenspiel von verschiedenen Organisationskulturen der beteiligten Akteursgruppen im Kontext der räumlichen Planung herausbilden. Sie werden durch

kulturelle Artefakte sichtbar und lassen sich durch räumliche, zeitliche und inhaltliche Kriterien von anderen Planungskulturen abgrenzen. Diese kulturellen Systeme beeinflussen die Handlung der Akteure und werden zugleich durch diese fortwährend verändert.“ (Levin-Keitel/Sondermann 2015:36)

Die Betrachtungsebenen und Betrachtungselemente des Planungskultur-Modells werden im nächsten Abschnitt „Methoden/Fallauswahl“ im Detail erklärt.

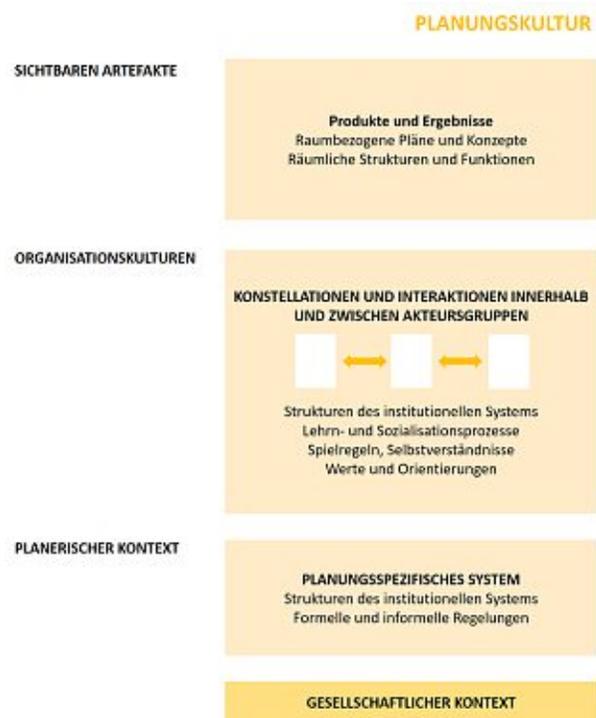


Abb.1: Analytisches Modell der Planungskultur (Levin-Keitel/Sondermann 2015:37)

Die Praxis räumlichen Planens vollzieht sich innerhalb eines vorherrschenden Planungs- und Gesellschafts-systems. Diesem Gedanken liegt die Annahme zu Grunde, dass individuelle Entscheidungen durch die Struktur eines Systems beeinflusst werden (vgl. Levin-Keitel/Sondermann 2015:32).

Der Akteurszentrierten Institutionalismus wurde zur Beobachtung der „Steuerung und Selbstorganisation auf der Ebene ganzer gesellschaftlicher Teilbereiche“ (Mayntz/Scharpf, 1995: 39) entwickelt. Dessen zentrale analytische Kategorien Institutionen, AkteurInnen, Akteurskonstellationen, sowie Handlungsorientierungen der AkteurInnen und deren Handeln in Akteurskonstellationen darstellen. Dabei wird keine gegenstandsbezogene Theorie, sondern eine Methodik zur Erfassung und Ordnung empirischer Tatbestände beschrieben (vgl. Mayntz/Scharpf 1995:39; Scharpf 2000:75).

Des Weiteren ist durch das Handeln von Raumunternehmen im urbanen Gefüge und dem komplexen Netzwerk der Stadtteilentwicklung der Vergleich mit intermediären Organisationen interessant. Anhand theoretischer Grundlagen (Selle 1991, 1996; Gruber 2007) können beispielsweise Unterschiede, Gemeinsamkeiten oder Kooperationsmöglichkeiten erkannt und herausgearbeitet werden.

## EINLEITUNG

Dabei definiert Selle (1991:46) intermediäre Organisationen wie folgt:

„Zwischen Staat, Markt und Haushalt gibt es einen hier ‚intermediär‘ genannten Bereich. In diesem agieren unterschiedlichste Projekte und Initiativen. Verschieden von diesen Selbsthilfegruppen oder Bewohnerinitiativen sind jene, die ‚Hilfe zur Selbsthilfe‘ anbieten, Vermittlungsfunktionen übernehmen (...). Dies sind die intermediären Organisationen, die zumeist nicht isoliert, sondern innerhalb von Netzen operieren.“

Selle (1991:40ff) identifiziert fünf zentrale Funktionen intermediärer Organisationen:

- **Kommunikations-, Koordinations- und Kooperationsfunktion**  
(Kernfunktionen intermediärer Organisationen):  
Sie führen unterschiedliche Interessen zusammen, übersetzen sie und schaffen Voraussetzungen für (neue) Kooperationen)
- **Innovationsfunktion/Pionierfunktion**  
Aufgrund ihrer Position und den damit verbundenen (Netzwerk-)Beziehungen sind sie besonders geeignet, um neue Arbeits- und Kooperationsformen zu entwickeln und anzuwenden
- **Mobilisierungsfunktion**  
Das Entdecken und Aktivieren von endogenen Potentialen der Akteurinnen aus allen drei Sphären (Staat, Markt, Zivilgesellschaft)
- **Entlastungsfunktion**  
Durch ihre Arbeit können sie vor allem das politisch-administrative System, aber auch die privaten Haushalte entlasten
- **Stabilisierungsfunktion**  
Das Übernehmen bestimmter Dienstleistungen und stete Reflexionsangebote zu ablaufenden Prozessen der Projektentwicklung haben eine stabilisierende Wirkung

Bei näherer Betrachtung weisen raumunternehmerische Projekte ähnliche Funktionen auf.

Es stellt sich die Frage welche Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede zwischen intermediären Organisationen und der neuen Akteursgruppe, der Raumunternehmen, auftreten.

Im Hinblick auf das zentrale Thema dieser Forschungsarbeit, welches sich mit Raumunternehmen als „vermittelnde Schnittstelle“ befasst, werden die Vermittlungsaspekte der Raumunternehmen im Kapitel zwei (vgl. Seite 31) herausgearbeitet.

Darüber hinaus stellt sich die Frage, woran sich das neuartige Wesen eines Raumunternehmens erkennen lässt. In seinem Artikel „Die Innovationen der Gesellschaft“ beschreibt der deutsche Soziologe Werner Rammert (2010:34) das Neue „als das in der Gesellschaft zunächst Anormale“. Laut ihm wird es dann zur Innovation, „wenn es von immer mehr sozialen Akteuren oder einer relevanten sozialen Gruppe als neue

Normalität mit anderen Regeln angeboten, bekämpft oder anerkannt wird, die sich zeitlich als zukunftsweisend und richtungsverändernd, sachlich als folgerichtig andersartig und überlegen und sozial als bessere Problemlösung oder als Fortschritt in einer bestimmten Hinsicht erweisen und so als wertvoll erfahren werden kann.“

Hierbei ist sein Verständnis der *sozialen Innovation* für diese Arbeit von Interesse: “Soziale Innovationen sind neue Wege, Ziele zu erreichen, insbesondere neue Organisationsformen, neue Regulierungen, neue Lebensstile, die die Richtung des sozialen Wandels verändern, Probleme besser lösen als frühere Praktiken, und die es deshalb wert sind, nachgeahmt und institutionalisiert zu werden.” (Zapf 1989:177 zit. n. Rammert 2010:43) Weiters spricht er davon, dass *soziale Innovation* in Bezug mit dem Zusammenleben in der Gemeinschaft und als neue Form der Teilhabe gesetzt wird.

Welche Rolle Partizipation, Teilhabe sowie das gemeinschaftliche Zusammenleben und-arbeiten bei Raumunternehmen spielt, wird ebenso wie weitere Aspekte dieser neuartigen Akteursgruppe in dieser Arbeit beleuchtet. Die Erkenntnisse werden im 4. Kapitel diskutiert und zusammengefasst.

Auf Grund der Aktualität des Forschungsgegenstands ist die Auswahl an wissenschaftlichen Nachschlagewerken begrenzt. Neben den beiden Quellen “Raumunternehmen und die Aktivierung von Nachbarschaften” (Montags Stiftung urbane Räume 2012) und “Raumunternehmen- wie Nutzer selbst Räume entwickeln” (Buttenberg/Overmeyer/Spars 2014) bilden Literatur zu Neuinterpretation und Aktivierung von Raumressourcen, Projekt- und Werkstattberichte von raumunternehmerischen Projekten sowie zu kooperativen Stadtteilentwicklungsprozessen, Fachkonzepte und Studien den theoretischen Rahmen dieser Arbeit.

Seit 2019 werden Raumunternehmen auch in österreichischen Publikationen thematisiert. Während Raumunternehmen in der bereits erwähnten Publikation “Einfach- Mehrfach”(Kleedorfer/Wiegand 2019) nur eine untergeordnete Rolle spielen, stehen sie in der 2020 vom Verein *paradocks* (vgl. Projekt *Packhaus*) veröffentlichten Publikation “Unseen Profit” (Verein Paradocks 2020) im Fokus der Betrachtung. Dabei wird, im Gegensatz zu den Blickwinkeln von Overmeyer, Buttenberg und Spars (2014), ein Raumunternehmen auch als reine temporäre Nutzung verstanden, welche sich während ihrer Laufzeit intensiv mit dem urbanen Kontext auseinandersetzt und einen sozialen Mehrwert für das Quartier bietet.

Dies weist bereits auf die unterschiedliche Wahrnehmung von Raumunternehmen im deutschen und österreichischen Planungskontext hin.

Aufbauend auf den Erkenntnissen der verschiedenen theoretischen Quellen sowie den darauf folgenden empirischen Untersuchungen wurde im Zuge dieser Forschungsarbeit eine eigene Definition des Forschungsgegenstands entwickelt. Die Herleitung dieser Definition wird im zweiten Kapitel (vgl. Seite 26ff) durch die Entstehungsgeschichte von Raumunternehmen, den Vergleich mit intermediären Organisationen und der Ausarbeitung der groben Stichprobe an Fallbeispielen vertiefend ausgearbeitet.

An dieser Stelle kann jedoch bereits verraten werden, dass RaumunternehmerInnen (wie auch inter-

## EINLEITUNG

mediäre Organisationen) im Wirkungsdreieck von Staat, Markt und Zivilgesellschaft agieren. Sie wirken als Brückeninstanzen, indem sie die unterschiedlichen Bedürfnisse der drei Sphären verstehen und zwischen ihnen vermitteln.

Die Zusammensetzung des Wortes aus “Raum” und “Unternehmen” lässt einen ökonomischen Handlungsschwerpunkt vermuten. Jedoch Im Gegensatz zu rein unternehmerisch orientierten RaumanbieterInnen steht bei Raumunternehmen die gemeinschaftliche und soziale Komponente im Mittelpunkt ihres Handelns. Sie sind stark an ihrem Standort vernetzt- mit dem Bestreben eine Verbindung zwischen dem bereits vorhanden Netzwerken und ihrem eigenen NutzerInnen-Netzwerk anzustoßen und zu pflegen.

In dieser Forschungsarbeit werden Raumunternehmen unter anderem auch als raumunternehmerische Projekte bezeichnet, da sie gerade im Wiener Planungskontext noch am Anfang ihrer Entwicklung stehen. Auf Grund der Neuartigkeit dieser Akteursgruppe und ihres offenen Umgangs mit einem potenziellen Scheitern, werden auch temporäre Nutzungen, die bereits Ansätze von raumunternehmerischen Charakterzügen aufweisen als raumunternehmerische Projekte verstanden.

Diese Charakterzüge und somit der “Geist” des Raumunternehmens kann somit nach Beendigung der Nutzung, losgelöst vom Standort, auch an anderen Orten wieder aufleben. Dies zeigt sich unter anderem in den detaillierten Projektberichten im 3.Kapitel.

## METHODEN

Bei der qualitativen Forschung agiert man als ForscherIn laut Uwe Flick (1991) nicht als „Neutrum“ im Feld, sondern als zentrales kommunikatives „Erkenntnisinstrument“ und im Kontakt mit den Subjekten. Somit nimmt man im Feld eine bestimmte Rolle ein oder bekommt eine zugewiesen. Daraus resultiert zum einen die eigene Positionierung und zum anderen das Spektrum der möglichen Informationsgewinnung. Dieser Aushandlungsprozess zwischen Forschenden und Beforschten, sowie der Zugang zur Innen- und Außensicht und der damit verbundenen Fremdheit oder Vertrautheit gegenüber dem Forschungsfeld ist für die Wahl der Methoden entscheidend. (vgl. Flick 1991:154f.)

Im Falle der hier vorliegenden Forschungsarbeit bewege ich mich als Studentin und Forscherin im Wissensgebiet der Architektur und konnte im Laufe meines Masterstudiums selbst Erfahrungen durch die Mitarbeit in einem der vorgestellten Fallbeispiele sammeln sowie Kontakte zu weiteren Initiatoren knüpfen.

Für die Erhebung der Daten wird bei dieser Arbeit ein Methodenmix gewählt, welcher sich aus Literaturrecherche und Desk Research zur Informationsgewinnung in der Grundlagenforschung, Feldforschung mit punktueller teilnehmender Beobachtung sowie qualitative, leitfadenorientierte ExpertInneninterviews zusammen setzt. Durch die Berücksichtigung mehrerer Quellen können die vielfältigen Perspektiven auf ein bestimmtes Thema in einem bestimmten räumlichen Kontext ausführlich erfasst werden. Laut Levin-Keitel und Sondermann (2015:39) ist ein Methodenmix für die Erfassung von komplexen Forschungsgebieten wie Planungskultur gut geeignet. Dabei erscheinen insbesondere Interviews mit AkteurInnen notwendig, um die subjektiven Wahrnehmungs-, Bewertungs- und Handlungsweisen zu verstehen.

Der Untersuchungsgegenstand der Raumunternehmen weist eine geringe Bandbreite wissenschaftlicher Literatur auf und ist noch relativ unerforscht. Aus diesem Grund bieten sich vor allem qualitative Interviews, sowie die Untersuchung vor Ort im Feld an (vgl. Diekmann, 2001:30 f).

Der Forschungsprozess wurde so angelegt, dass durch die immer wieder vertiefende Recherchearbeit die Forschungsfragen verfeinert und dem aktuellen Wissensstand im Forschungsprozess angepasst werden können.

Zur Identifikation raumunternehmerischer Charakterzüge werden anfangs Praxisbeispielen nutzergetragener und gemeinwohlorientierter Zwischennutzungen und Raumunternehmen analysiert. Dafür werden Analyse Kriterien entwickelt, nach denen ausgewählte raumunternehmerische Projekte im deutschsprachigen Raum verglichen werden. Die Auswahl dieser ersten Stichprobe umfasst 34 raumunternehmerisch anmutende Projekte, welche durch die vorab erfolgte Literatur- und Onlinerecherche, persönliche Kontakte in Form von Lehrveranstaltungen oder fachlichen Veranstaltungen identifiziert werden konnten. Die Erhebung geht von grob vordefinierten Rahmenbedingungen aus, die ein raumunternehmerisches Projekt von anderen urbanen Initiativen unterscheiden sollen.

In weiterer Folge wurden fünf Projekte im Wiener Planungskontext auf Grund ihrer Aktualität und dem persönlichen Bezug ausgewählt und detaillierter untersucht. Zu dem wurden in diesem Rahmen leitfadenorientierte ExpertInneninterviews durchgeführt, um herauszufinden, wie sich Raumunternehmen selbst definieren und wie sie ihre Arbeit selbst bewerten.

# EINLEITUNG

## GRUNDLAGENFORSCHUNG

Als Ausgang für diese Forschungsarbeit dient eine Literaturrecherche, welche sich insbesondere (aber nicht ausschließlich) auf den deutschsprachigen Raum bezieht.

Um dieses junge und komplexe Themengebiet verständlich darstellen zu können, wurden einerseits Informationen anhand bereits publizierter Literatur erhoben, andererseits durch Onlinerecherchen, in Form von Projektvideos, Podcasts, Beiträgen in Onlinemagazinen oder Projektwebseiten erarbeitet. Zur Vertiefung der Forschung wurden fachliche Veranstaltungen, wie beispielsweise das "Raumteiler Festival" 2018 besucht oder eine Exkursion nach Berlin zum Areal von *ExRotaprint* vorgenommen.

## FELDFORSCHUNG UND PUNKTUELLE TEILNEHMENDE BEOBACHTUNG

Feldforschung bedeutet Forschung im Lebensraum einer Gruppe. Dabei werden die Bedingungen nicht für die Untersuchungszwecke verändert (vgl. Frick 1991:189). Man geht explorativ in die Tiefe und erkundet detektivisch das Forschungsfeld. Dies kommt dann zur Anwendung, wenn das zu untersuchende Gebiet noch relativ unerforscht und wenig Literatur dazu zu finden ist. Hierfür bieten sich vor allem qualitative Interviews an (Diekmann, 2001:30 f).

Um die ausgewählten Projekte besser verstehen zu können und vor allem um die Handlung des Vermittelns in realen Situationen zu erfassen, wird die Methode der teilnehmenden Beobachtung gewählt. Diese wird mit informeller Gesprächsführung im Feld kombiniert. Unmittelbar vor Ort werden die Wahrnehmungen, Interpretationen und theoretische Gedanken im Feldtagebuch festgehalten. Zusätzlich wirken Fotodokumentationen unterstützend. Die zentralen Fragestellungen der Forschung werden im Feld kritisch überprüft.

Wie bereits beschrieben, werden fünf raumunternehmerische Projekte detaillierter betrachtet und durch Feldforschung sowie punktueller teilnehmender Beobachtung untersucht.

Es handelt sich dabei um die *Nordbahn-Halle* am Areal des ehemaligen Nordbahnhofs, die *CREAU* in der Krieau im 2. Bezirk, den *Markhof* und das *Packhaus* im 3. Bezirk, sowie den *Creative Cluster Traktorfabrik* im 21. Bezirk. Bei eingehender Betrachtung weisen die ausgewählten Fallbeispiele unterschiedliche Projektlaufzeiten auf, sodass der Betrieb zweier Projekte (die *Nordbahn-Halle* und die *CREAU*) bei Abschluss dieser Forschungsarbeit bereits beendet war. Der *Creative Cluster* hat sich von seinem Standort im 21. Bezirk gelöst. Das Konzept konnte in einer ehemaligen Schule im 5. Bezirk weiter verfolgt werden. Diese Entwicklungen machen die Fragilität von raumunternehmerischen Projekte spürbar. Um die noch jungen Entwicklungen Wiens in Bezug zu eines bereits etablierten Raumunternehmens zu stellen, wurde zusätzlich das Pionierprojekt *ExRotaprint* aus Berlin besucht.

Die ausgewählten Projekte weisen in ihrer architektonischen Ausgestaltung eine hohe Varianz auf und sind städtebaulich unterschiedlich eingebettet. Wenn es sich beispielsweise bei dem Areal *ExRotaprint* in Berlin um einen Gewerbeblock in einem bestehenden Quartier handelt, findet man sich in der Wiener *Nordbahn-Halle* in einer ehemaligen Lagerhalle an einem stillgelegten Bahnareal und aktuellem städtebaulichen Entwicklungsgebiet wieder. Durch das Forschen im Feld, sollen auch die verschiedenen architektonischen Potenziale erkundet werden.

## QUALITATIVE INTERVIEWS

Durch die zirkuläre Strategie der qualitativen Forschung, bei der auf einander folgende Forschungsschritte mehrmals durchlaufen werden und der jeweils nächste Schritt vom Ergebnis des vorherigen abhängt, können innerhalb der Informationsgewinnung neue Fragestellungen aufgeworfen werden, die in die folgenden Interviews aufgenommen werden können.

Bei der Vorbereitung auf die jeweiligen Interviews werden die Untersuchungsgebiete vorab in Form von Onlinerecherchen, Begehungen, informelle Gespräche im Kontakten mit NutzerInnen analysiert. In den ExpertInneninterviews werden anfangs die zentralen AkteurInnen (InitiatorInnen) der fünf ausgewählten raumunternehmerischen Projekte entsprechend der Forschungsfragen selbst befragt. Zusätzlich sollen jedoch auch die Positionen aus der Planungskultur Wiens eingeholt werden. Dazu werden unter anderem VertreterInnen der Stadt Wien (Jutta Kleedorfer, Projektkoordination für Mehrfach- und Zwischennutzung der MA 18 der Stadt Wien; Thomas Kerekes, Mitglied der *Kreative Räume Wien- Büro für Leerstandsaktivierung*) sowie Initiativen zur Raumvernetzung (Mirjam Mieschendahl, Vernetzungsplattform *imGrätzl.at* und Initiatorin der Raumteilerhubs) interviewt.

Als ExpertInnen werden jene Personen verstanden, die selbst eine aktive Rolle im Handlungsfeld der Raumunternehmen einnehmen.

Die InterviewpartnerInnen werden so gewählt, dass das Wissen zur Beantwortung der zentralen Fragen vorausgesetzt werden kann.

Zur Informationserhebung wird die Methode des Leitfadengesprächs gewählt. Dies sind offene, teilstandardisierte Befragungen. „Offen“ bezieht sich auf die Möglichkeit des Befragten, sich frei zu äußern und das wiederzugeben, was ihm bezüglich des Themas als wichtig erscheint. Teilstandardisiert bezieht sich auf die Vorgehensweise der Befragung durch den Interviewer (Mayring 2002:66). Es gibt keine vorformulierten Fragen und keine strikte Reihenfolge. Während des Interviews liegt nur ein Leitfaden zur Seite, der an relevante Aspekte erinnern soll, und die InterviewpartnerInnen soll frei erzählen. Tauchen die relevanten Aspekte jedoch nicht, oder kaum im Interview auf, kann der Interviewer nachhaken (vgl. Kromrey 2000:364).

Es soll gewährleistet werden, dass alle interessanten Themenbereiche angesprochen werden, ohne den Erzählfluss durch vorformulierte Fragen zu stören.

Der Interviewleitfaden kann nach Bedarf an die jeweiligen InterviewpartnerInnen angepasst werden. Die Kernfragen bleiben bei jedem Interview gleich, um den Kontext festzulegen sowie die Gespräche und Diskussionen vergleichbar zu gestalten.

Bei der Auswertung der Leitfadeninterviews wurde nach dem Schema von Mayring (1988) vorgegangen. Zunächst wurden alle Interviews vollständig transkribiert und eine Inhaltsanalyse (Kategoriensystem erstellen, Interviews paraphrasieren, Kernaussagen ausarbeiten) vorgenommen. Zwischen den jeweiligen Kategorien soll ein Gesamtzusammenhang entstehen.

Zusätzlich wird eine Vergleichstabelle erstellt, welche die Aussagen der jeweiligen Themenschwerpunkte auflistet.

# EINLEITUNG

Die Erkenntnisse aus den Gesprächen, Leitfadeninterviews und aus den Beobachtungen aus der Feldforschung werden in die Erkenntnisse der Recherche eingebettet und interpretiert.

## FALLAUSWAHL

Da sich der Forschungsgegenstand um eine Neuerscheinung in der Planungskultur handelt, war es notwendig am Beginn der Forschung eine Eingrenzung des Sachverhalts zu erarbeiten. Im zweiten Kapitel der vorliegenden Arbeit wurden 34 raumunternehmerisch anmutende Projekte ausgewählt. Für die Fallauswahl wurden unter anderem Projekte herangezogen, die bereits in den Quellen „Raumunternehmen und die Aktivierung von Nachbarschaften“ der Montag Stiftung urbane Räume (2012) und „Raumunternehmen- wie Nutzer selbst Räume entwickeln“ von Lisa Buttenberg, Klaus Overmeyer und Guido Spars angeführt (2014) worden sind.

Zusätzlich wurden weitere Projekte durch Onlinerecherchen und persönlichen Kontakten durch Lehrveranstaltungen und weiteren Veranstaltungen in die Stichprobe aufgenommen.

Dabei wurden die ausgewählten Projekte anhand physischer Kriterien, wie Verortung, verfügbarer Nutzfläche, städtebauliche Lage sowie Gebäudetypologie und Architektur untersucht.

Zudem wurden projektbezogene Daten erhoben. Sie umfassten die ProjektinitiatorInnen, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse, die Organisationsform, das Entstehungsjahr, die Kosten für die NutzerInnen, das Nutzungs- sowie das Vernetzungsangebot des Raumunternehmens.

Ziel dieser Ausarbeitung war es, die Charakteristika von Raumunternehmen zu erfassen.

Im dritten Kapitel der Forschungsarbeit wurden fünf Raumunternehmen im Wiener Kontext detaillierter untersucht. Auf Grund der geografischen Nähe konnten Feldstudien und ExpertInneninterviews durchgeführt werden.

Die vertiefende Betrachtung wurde anhand der Betrachtungsebenen und Betrachtungselemente des analytischen Planungskultur-Modells für „sichtbare Artefakte“ vorgenommen (nach Othengrafen 2012; übersetzt und ergänzt von Levin Keitel und Sondermann 2015:38). Bei „sichtbaren Artefakten“ handelt es sich um Produkte und Ergebnisse räumlicher Planung und Entwicklung.

BETRACHTUNGSEBENEN	BETRACHTUNGSELEMENTE
<b>Raumbezogene Pläne und Konzepte</b> (Sichtbare Produkte der Planung)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herausforderungen, Ziele und Inhalte</li><li>• Geltungsbereiche, Grade der Verbindlichkeit</li><li>• Symbolische Repräsentation (Sprache und Darstellung)</li><li>• Beteiligte Akteure und Zielgruppen</li></ul>
<b>Räumliche Strukturen und Funktionen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Räumliche Strukturen und Muster der Landnutzung (z.B.: Städtebau – Freiräume; öffentliche – private Räume)</li><li>• Räumliche Funktionen (z.B.: Wohnen, Arbeiten, Erholen, Infrastruktur; Funktionen eines Teilraums im Verhältnis zum Gesamtraum)</li></ul>

Tab.1: Darstellung Sichtbare Artefakte (Levin-Keitel/Sondermann 2015: 38)

Insbesondere die Betrachtungselemente der Betrachtungsebene Raumbezogene Pläne und Konzepte (Herausforderungen, Ziele und Inhalte, Geltungsbereiche, Grade der Verbindlichkeit, Symbolische Repräsentation und beteiligte AkteurInnen und Zielgruppen) werden in Hinblick auf die ersten beiden Forschungsfragen beleuchtet.

Die Betrachtungselemente der zweiten Betrachtungsebene Räumliche Strukturen und Funktionen (Räumliche Strukturen und Muster der Landnutzung, Räumliche Funktionen) werden zu den Analyse- kriterien zur Beantwortung der dritten Forschungsfrage herangezogen.

BETRACHTUNGSEBENEN	BETRACHTUNGSELEMENTE
<b>Akteure</b> (Betrachtung von Individuen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuelle Wahrnehmungen, Bewertungen und Handlungen</li> <li>• Zu Grunde liegende Einstellungen, Werte, Interessen und Fähigkeiten</li> </ul>
<b>Akteursgruppen</b> (Betrachtung von organisierten Gruppen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gruppeninterne Lern- und Sozialisierungsprozesse</li> <li>• Selbstverständnisse von Gruppen</li> <li>• Gemeinsame Werte und Orientierungen</li> <li>• Interne Organisation und Spielregeln</li> </ul>
<b>Akteursbeziehungen</b> (Betrachtung von Beziehungen zwischen den Gruppen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konstellationen und Interaktionen</li> <li>• Machtverhältnisse, Handlungsspielräume</li> <li>• Aufgaben und Rollen</li> </ul>

Tab.2: Darstellung Organisationskultur (Levin-Keitel/Sondermann 2015: 38)

BETRACHTUNGSEBENEN	BETRACHTUNGSELEMENTE
<b>Strukturen des institutionellen Planungssystems</b>	• Gesetzgebung (insbesondere das Planungsrecht)
	• Politisch-administrative Struktur (Hierarchie, Zuständigkeiten und Befugnisse)
	• Planungs- und Steuerungsinstrumente (z.B.: Instrumente der Bauleitplanung)
<b>Formelle und informelle Regelungen in Planungsprozessen</b>	• Organisatorische Regelungen (z.B.: Organisation eines konkreten Planungsverfahrens)
	• Handlungsspielräume, Routinen (z.B.: individuelle „Freiheiten“)

Tab.3: Darstellung planungsspezifische Systeme (Levin-Keitel/Sondermann 2015: 38)

Aus den oben beschriebenen Betrachtungsebenen und deren Betrachtungselementen wurden Analyse- kriterien erarbeitet, die Antworten auf die jeweiligen Forschungsfragen und ihren Unterfragen liefern sollen (siehe Anhang).

# EINLEITUNG

## NETZWERKDYNAMIK

Um die Dynamik des Akteursnetzwerk über den zeitlichen Verlauf darstellen zu können, wird das Raumunternehmen grob in drei übergeordnete Projektphasen eingeteilt. Hier wird zwischen Initiierungsphase, Instandsetzungsphase und Betriebsphase unterschieden.

Es handelt sich dabei, um den Versuch die Veränderungen der Akteursströme und deren Rollen zu erfassen. Die Darstellung zur Netzwerkdynamik findet sich in den Projektbeschreibungen der fünf Detailprojekte aus dem Wiener Planungskontext (vgl. Seiten 66/67; 84/85; 102/103; 116/117; 130/131)

Durch eine Zeitleiste, die mit der Phasenübersicht gekoppelt zu lesen ist, wird ein Bezug zum zeitlichen Projektverlauf hergestellt. Der aktuelle Abschnitt wird bei jeder Grafik hervorgehoben.

Um die Komplexität der Akteursgruppen zu vereinfachen, wurde eine Farblogik gewählt, die in drei Bereiche unterscheidet:

### BLAU

Markierte projektinterne Personen (-gruppen), wie beispielweise die ProjektinitiatorInnen, die projektinternen NutzerInnen oder so wie im Projekt der *Nordbahn-Halle* das gesamte Projektkonsortium.

### SCHWARZ

Steht für projektrelevante Personen (-gruppen) oder Organisationen, die nicht Teil des Projektteams, jedoch eine wichtige Rolle in der jeweiligen Projektphase spielten.

### GRAU

Markierungen stellen Organisationen und Personen (-gruppen) im Umfeld des Projekts dar.

Die Linienstrichstärke gibt die Intensität der Interaktion zwischen den jeweiligen AkteurInnen oder Akteursgruppen in der gezeigten Projektphase an. Durchgezogene Linien zeigen direkte Interaktion auf Projektebene an, strichlierte Linien weisen auf indirekte Interaktionen im Projekt (-umfeld) hin.

Laut Klaus Selle (1996: 64) beruhen die Verbindungen zwischen den verschiedenen AkteurInnen in kooperativen Projekten nicht auf Weisungen, sondern auf deren Freiwilligkeit und den jeweils eigenen Handlungsinteressen. Er versteht viele Kooperationsbeziehungen als lose, flexibel und widerrufbar. Dieses Erkenntnis wird auch in den folgenden Grafiken sichtbar. Die Größe der Kreise gibt Aufschluss über die Relevanz des Akteurs, der Akteursgruppe oder der Organisation in der jeweiligen Projektphase. Der Durchmesser kann je nach Phase variieren, Interaktionslinien können sich verändern oder ganz verschwinden, neue AkteurInnen erweitern das Netzwerk und andere verlassen es. Die Darstellungen geben einen Ausschnitt der komplexen Akteurslandschaft der jeweiligen Projekte wider.

Die erfassten Interaktionslinien und Akteurskonstellationen basieren auf den unternommenen Recherchen, den durchgeführten Interviews und Feldforschungen der Autorin im Zuge dieser Masterarbeit.

## AUFBAU DER ARBEIT

Nach der Einleitung, die eine Darstellung des Forschungsgegenstandes, des aktuellen Stand der Forschung, der theoretischen Hintergründen sowie der methodischen Herangehensweise enthält, gliedert sich diese Forschungsarbeit in vier weitere Teile.

Der erste Teil beschäftigt sich mit der thematischen Einführung und theoretischen Einbettung des Themengebiets. Hier wird die Entstehungsgeschichte raumunternehmerischer Projekte, die zur Entstehung beitragenden Entwicklungen sowie die entsprechenden AkteurInnen-Netzwerke erörtert (siehe Kapitel 2). Um Raumunternehmen und ihre potenzielle vermittelnde Rolle in der Stadtentwicklung in der Planungskultur zu kontextuieren, wird in diesem Teil auch ein Vergleich zu intermediären Organisationen hergestellt.

Weiters werden die sozio-ökonomischen Potenziale raumunternehmerischer Projekte sowie ihr städtebauliches Wirkungsfeld und die räumlichen Qualitäten ihres Handlungsraums eingehend betrachtet. Dabei werden zum Ende des zweiten Kapitels 34 raumunternehmerische Projekte im deutschsprachigen Raum vergleichend untersucht. Die erhobenen Daten werden in weiterer Folge ausgewertet und Erkenntnisse daraus abgeleitet. Mit Hilfe der Untersuchungen der 34 Projekte können Herausforderungen, Ziele und konkrete Nutzungsschwerpunkte identifiziert werden.

Das dritte Kapitel der Forschungsarbeit beschäftigt sich mit der detaillierten Betrachtung des Forschungsgegenstands. Fünf raumunternehmerische Pionierprojekte im Wiener Planungskontext werden folglich empirisch untersucht. Hierbei handelt es sich um die ersten Erscheinungen raumunternehmerischer Strukturen in Wien. Nach der kontextuellen Einbettung werden einige Wirkungskräfte identifiziert und unter Zuhilfenahme selbst entwickelter Analyse Kriterien (siehe Anhang), welche in Anlehnung an das analytische Planungskultur-Modell nach Levin-Keitel und Sondermann (2014) entstand, untersucht. Die potentielle Rolle als vermittelnde Schnittstelle wird unter anderem ins Zentrum der Betrachtung gestellt. Im Zuge dessen wird das Akteur-Netzwerk der jeweiligen fünf Projekte nach Möglichkeit erhoben und skizziert. Zudem wird das räumliche Gefüge - der urbane Schauplatz, an dem sich Raumunternehmen wiederfinden- und die architektonische Qualität der Räumlichkeiten darstellen.

Nach der Erarbeitung der Projektberichte für die untersuchten Beispiele, werden die daraus gewonnen Erkenntnisse sowie die Erfahrungen aus den ExpertInnen-Interviews im Kapitel 4, dem Fazit, untereinander verglichen und der Bezug zu zwei weiteren aktuellen Projekten im deutschen Planungskontext hergestellt.

Im letzten Teil der Forschungsarbeit wird ein Ausblick über die Entwicklung des Forschungsgegenstands sowie auf die Positionierung von Raumunternehmen und ihr Potential zur Stärkung der Stadt(-teil-)entwicklung gegeben.

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Dissertation ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Alles sagten  
dass geht doch nicht, da  
bamen welche die messen  
von nix und  
machten es  
einfach ♥

CONSENT

Grundstück

Bild 1: Holzmarkt Berlin, 2018 ©SPK

## II. ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

Auf Grund des Wandels von Industrie zur Wissensgesellschaft verändern sich die Ansprüche an den urbanen Raum ständig. Die Deindustrialisierung führt, vor allem in Deutschland, wie auch in Österreich, zu einer Vielzahl an innerstädtischen Leerständen. Durch die Abwanderung der Industrie entstanden vermehrt auch verlassene Industriebrachen im urbanen Kontext. Die LiegenschaftseigentümerInnen scheiterten zunächst daran neue InvestorInnen für neue Nutzungen zu gewinnen. Zeitgleich eignen sich „experimentelle Milieus“ die urbane Brachflächen an. Dies geschieht teils durch illegale Nutzungen, wie beispielsweise Nachbarschaftsgärten oder informelle Clubs.

(vgl. Oswald, Overmeyer/Misselwitz 2007:84)

## ENTSTEHUNGSGESCHICHTE

Um zu begreifen, wie aus informellen RaumpionierInnen und ZwischennutzerInnen die heutigen RaumunternehmerInnen wurden, werfen wir einen Blick auf die Entwicklung der letzten Jahrzehnte.

Ab den späten 1960er Jahren zeigte die zivilgesellschaftliche Protestkultur, welche ihren Höhepunkt in den 1970er bis 1980er Jahre hatte, mit aktivistischen Mitteln viele Missstände in der Stadtverwaltung auf und forderte damit die alteingesessenen Institutionen. Aus dieser Bewegung der Zivilgesellschaft entstand eine große Bereitschaft selbst Verantwortung zu übernehmen und sich in BürgerInnen-Initiativen zu organisieren. Somit wandelten sich die Protestgruppen der 1970er Jahre in den 1980er Jahren zu Selbsthilfeinitiativen der Stadtgesellschaft. (vgl. Knieling 1994:116f, Seite 1991b:35, Seite 1996:67, Nußbaumer/Schwarz 2012)

Beispiele für BürgerInnen-Initiativen in Wien zu jener Zeit waren unter anderem die Besetzung des Kulturgeländes der Arena in Wien Simmering und die zeitgleiche Entstehung des unabhängigen Werkstatt- und Kulturhauses, kurz WUK, in der Wiener Innenstadt.

## EXKURS WUK

Die ehemalige Lokomotiven- und Maschinenfabrik aus dem Jahr 1855 wurde zu einem Pionierprojekt der dauerhaften kulturellen Umnutzung eines ehemaligen Industriegebäudes in Wien.

Von 1884 bis 1979 beherbergte das Gebäude das Technologische Gewerbemuseum, kurz TGM. Nach dessen Auszug bildete sich eine BürgerInnen-Initiative zum Erhalt des Gebäudes. Die Initiative „Rettet das TGM“, welche aus SozialarbeiterInnen, KünstlerInnen, LehrerInnen, ArchitektInnen, Frauengruppen, StudentInnen und PensionistInnen bestand, hatte zum Ziel das Areal für einen autonomen Kulturbetrieb zu öffnen.

Im selben Jahr wurde der „Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, kurz WUK, gegründet.“ Das Gebäude konnte 1981 friedlich „unter wohlwollender Duldung der Bundes- und der Stadtregierung“ übernommen, gereinigt und instandgesetzt werden. Somit überließ der Bund dem Verein WUK das TGM zur Nutzung und das WUK erhielt die erste nennenswerte öffentliche Subvention, für die der damalige Kulturstadtrat Helmut Zilk als Privatbürge auftrat. Die Eröffnung im Oktober 1981 markiert die offizielle Inbesitznahme des Gebäudes als alternatives Werkstätten- und Kulturhaus. (WUK; Stand:20.04.2020)



Bild 2: Versammlung der Initiative 1980 © WUK

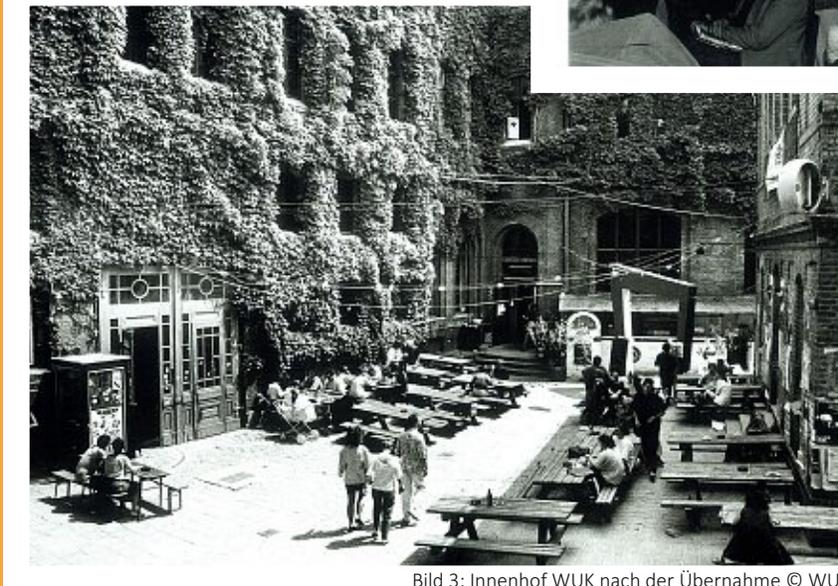


Bild 3: Innenhof WUK nach der Übernahme © WUK

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

Aus dieser aktivistischen Herangehensweise der 1980er Jahre entwickelte sich die Raumpioniere und ZwischennutzerInnen, welche seit den 1990er Jahren in unterschiedlichen Ausprägungen auftraten. Im urbanen Kontext nahm Berlin dabei eine Vorreiterrolle im deutschsprachigen Raum ein. Hier entstand, vor allem auf Brachflächen oder in leerstehenden Gebäuden im Osten der Stadt, eine vitale Szene der Zwischennutzung, welche sich dem Radar der klassischen Stadtplanung entzog. Die benannten Raumpioniere gingen aus Initiativen der Zivilbevölkerung, welche Großteils der Subkultur Berlins entsprangen, hervor und setzten durch teils illegale Raumaneignungen den aktivistischen Charakter der Raumnutzung fort. Neben den nomadischen Bars der Clubszene und der offenen Kunst- und Kulturstätten Berlins entstanden beispielsweise auch andere Arten der temporären Nutzung von Raumressourcen. In Leipzig beispielsweise wurde 2004 das Projekt Haus-Halten ins Leben gerufen, welches sich mit dem Nutzungskonzept der Wächterhäuser auseinandersetzte. Dieses Konzept diente dem Erhalt von Bestandsgebäuden, durch deren Nutzung der Schutz vor Vandalismus und Verfall gewährleistet werden sollte. Es handelte sich dabei um ein Übereinkommen zwischen EigentümerInnen und WächterInnen, welche kostenlos oder zu sehr geringen Kosten großflächige Gebäudestrukturen nutzen konnten. (Oswalt/Overmeyer/Misselwitz 2007:242) Ihren Ursprung hat diese Art der Zwischennutzung und Gebäudeverwaltung in den Niederlanden.

Die Aktivitäten der BürgerInnen wurden als Potential für die Quartiersentwicklung erkannt, lokale Partnerschaften, Beratungs- und Stadtteilbüros sowie Kooperationsnetze entstanden (vgl. Seite 1996:67). In weiterer Folge gewannen die lokalen AkteurInnen der Raumpioniere für die informelle Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung und rückten laut Klaus Overmeyer (2014:4) seit den 2000er Jahren in den Fokus der Stadtforschung und des Stadtentwicklungsdiskurs.

Auch in Wien wuchs die Szene an temporären Nutzungen in den letzten Jahrzehnten. Seit 1998 kümmerte sich Jutta Kleedorfer als Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung, welche an der Magistratsabteilung 18 für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien angesiedelt war, zunächst um die Aktivierung von Frei-, Spiel- und Sportflächen im urbanen Raum. Im Laufe der Zeit wuchs ihr Tätigkeitsbereich auch in Richtung der Ermöglichung von Zwischennutzung und AkteurInnen-Vernetzung.

Zeitgleich entwickelten sich ab dem Jahr 1995, mit dem *c-base* Hackerspace in Berlin, kooperative Arbeitsräume zur gemeinschaftlichen Nutzung innerhalb der Zwischennutzungsszene. In diesen Räumen der Kooperation und Kollaboration stand die Gemeinschaft und der interne Austausch im Fokus ihres Handelns. In Wien entstand 2002 mit der *Schraubenfabrik* das erste gemeinschaftliche Zentrum für GründerInnen- noch bevor die *Coworking*-Bewegung in aller Munde war.

Mit der Verschmelzung von gemeinschaftlich genutzten Arbeitsräumen und Werkstätten wurden ab Beginn der 2000er Jahre *Maker-Spaces* in Deutschland und Österreich ins Leben gerufen. Wie die Recherchen und Untersuchungen zeigen, spielen *Coworking*- und auch *Comaking*-Bereiche eine wesentliche Rolle in den Nutzungskonzepten aktueller Raumunternehmen.

Raumunternehmen richten ihr Nutzungsangebot an den Bedürfnissen ihrer NutzerInnen aus. Dabei

reagieren sie auch auf bisher fehlende Angebote im Quartier und nehmen somit oftmals eine Pionierfunktion als InnovationstreiberInnen ein.

Zudem trug auch die Szene der Pop-Up-Kultur als Teil der oben benannten Subkultur zur Entwicklung von Raumunternehmen bei. Durch temporäre Nutzungsformate wie Märkte oder Clubbings oder auch Restaurants wurden leerstehende Flächen in den Städten aktiviert. Manche AkteurInnen aus dieser Szene wurden zu späteren RaumunternehmerInnen oder beratend für sie tätig.

Heute stehen urbane Räume vor neuen Herausforderungen. Durch den Wandel der klassischen Arbeitswelt hin zu mehr Flexibilität und Individualität verändern sich auch die Ansprüche an Arbeits- und Lebensräume innerhalb der Stadt. (vgl. Ziehl/Oßwald/Hasemann/Schnier 2012:107)

Weiters haben Städte, wie beispielsweise Wien, auf Grund des erhöhten Zuzugs, zum einen der Landbevölkerung in die Städte aber auch durch Zuwanderung aus dem Ausland, mit einer Knappheit von räumlichen Ressourcen zu kämpfen. Brachliegende Flächen im urbanen Kontext, beispielsweise stillgelegte Bahnhofsareale oder abgewanderte innerstädtische Industrieareale, werden zunehmend entwickelt und von der Verwertungsindustrie eingenommen. Jene leerstehende Bestandsgebäude, die noch zu Verfügung stehen, entsprechen zum Teil nicht mehr den aktuellen räumlichen Vorstellungen oder Standards und finden auf Grund ihrer ungünstigen städtebaulichen Lage sowie der unterentwickelten Infrastruktur vor Ort keine NachmieterInnen. Die InvestorInnen für solche Immobilien fehlen. Dem entgegen steht die bereits in der Einleitung erwähnte Entwicklung der Deindustrialisierung sowie der Schrumpfung von Städten, wie beispielsweise in Ostdeutschland.

Die Vision von Raumunternehmen geht jedoch über die reine Aktivierung von urbanen Flächen hinaus. Sie vertreten den Anspruch, eine Nutzung dauerhaft an einem Standort zu etablieren und eine Gemeinschaft vor Ort aufzubauen. Dabei agieren die lokalen AkteurInnen, welche früher als Raumpioniere aktiv waren, jetzt als RaumunternehmerInnen, die sich fachlich und politisch professionalisieren und organisatorisch sowie finanziell verstetigen, erklärt Anna Bernegg, Mitglied von Urban Catalyst, in einem Interview mit dem Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, kurz vhw, zum Thema „Neue urbane Akteure in der Stadtentwicklung“ 2018. Dieser Prozess geschieht unter anderem durch die aktive Beteiligung der ehemaligen PionierInnen am Stadtentwicklungsprozess.

In dieser Forschungsarbeit wird das Vermittlungspotenzial von Raumunternehmen in den Fokus gerückt. Wie bereits eingangs erwähnt weisen Raumunternehmen das Potential auf, als Schnittstelle zwischen den im Quartier beteiligten AkteurInnen zu vermitteln. Ähnlich wie die bekannten intermediären Organisationen der Stadtentwicklung agieren sie im intermediären Bereich zwischen den Sphären Staat, Markt und Zivilgesellschaft.

# ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

## INTERMEDIÄRE ORGANISATIONEN | VERMITTLUNGSASPEKTE VON RAUMUNTERNEHMEN

Laut Duden (2020) entspringt der Begriff „intermediär“ entspringt dem Lateinischen und bedeutet „in der Mitte liegend“, „dazwischen befindlich“, „ein Zwischenglied bildend“.

Klaus Selle (vgl. 1996:66f) erklärt, dass es zwischen den drei Sphären Staat, Markt und Zivilgesellschaft eine „Welt besonderer Art“ gibt, in der die verschiedenen „Werte, Handlungsweisen und Ordnungsprinzipien der sie umgebenden Sphären zusammengeführt“ werden. Er nennt dies, den „Ort der Kooperation“ oder auch den „intermediären Bereich“.

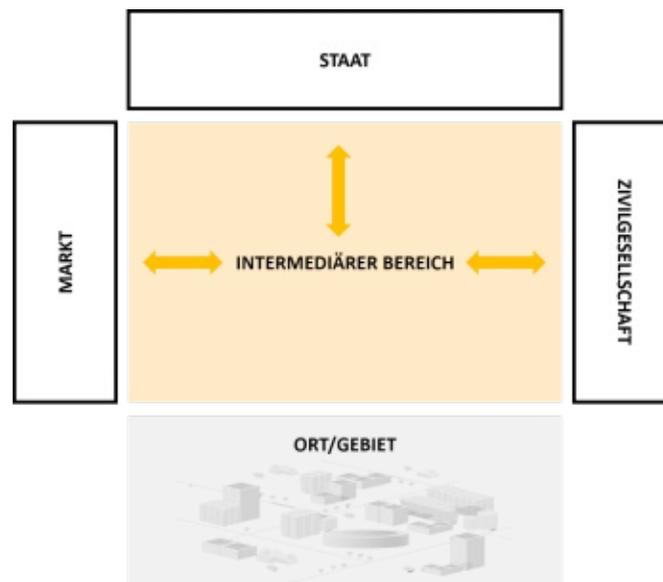


Abb.2: Eigene Darstellung Intermediärer Bereich (nach Selle 1996: 69)

Laut Selle werden Kooperationen nicht nur in Prozessen oder Verhaltensweisen der beteiligten AkteurInnen ersichtlich, sondern auch durch die Entstehung von vermittelnd agierenden Organisationen. Diese sogenannten intermediären Organisationen können dauerhaft oder auch nur temporär aktiv sein und werden auf Grund ihres mediativen Charakters ebenfalls als „Brücken-Instanzen“ oder „Bypass-Organisationen“ bezeichnet. Zum einen vermitteln sie zwischen den verschiedenen Welten der beteiligten AkteurInnen und zum anderen können sie helfen Kommunikationsblockaden zwischen und innerhalb von Organisationen aufzuheben. Die Vernetzung findet dabei sowohl auf horizontaler Ebene, zwischen beteiligten AkteurInnen zu einer spezifischen Thematik als auch auf vertikaler Ebene, zwischen VertreterInnen des politisch-administrativen Systems und der Zivilgesellschaft statt. (vgl. Gruber 2007: 61f)

Wie bereits auf Seite 11 und 12 dieser Arbeit angeführt, sind intermediäre Organisationen auch dadurch bekannt, endogene Potenziale der beteiligten AkteurInnen im Quartier zu erkennen und zu aktivieren, durch ihre Arbeit das politisch-administrative System, aber auch die Zivilgesellschaft zu entlasten und durch bestimmte Dienstleistungen und Reflexionsangebote eine stabilisierende Wirkung auf die unter-

schiedlichen Prozesse der Projektentwicklung zu haben. Aufgrund ihrer intermediären Position zwischen den Sphären und den damit verbundenen (Netzwerk-)Beziehungen sind sie besonders geeignet, um neue Arbeits- und Kooperationsformen zu entwickeln und anzuwenden. Zudem führen sie unterschiedliche Interessen zusammen und schaffen Voraussetzungen für (neue) Synergien. Weiters fördern intermediäre Organisationen die Weitergabe von Wissen und die Lernbereitschaft aller Beteiligten. Dabei werden Informations- und Kommunikationslücken zwischen den Welten geschlossen, wechselseitiges Verständnis gefördert und dadurch umsetzungsorientiertes Handeln ermöglicht. (vgl. Seite 1991a:79f; Seite 1996:233f) So entsteht ein hohes Innovationspotential, welches oftmals in einer Vorreiterrolle resultiert.

Sabine Gruber (vgl. 2007:13) spricht in ihrem Werk „Intermediäre Organisationen in der Stadtentwicklung“ von intermediären Organisationen als neue Steuerungsinstrumente, für die es aufgrund gesellschaftspolitischer Transformationsprozesse einen steigenden Bedarf gibt. Die Ursachen dafür sind vielfältig, so nennt sie beispielsweise „die Krise des fordistischen Sozialstaates“ und die damit verbundenen Herausforderungen, welche „im Umbruch der Ökonomie und des Arbeitsmarktes, dem sozialdemographischen Wandel und dem einhergehenden Wandel der Lebensstile, der Liberalisierung und Deregulierung staatlicher kommunaler Eingriffe oder der Krise der öffentlichen Finanzierung“ (vgl. Häußermann/Kapphan 2000:14ff; vgl. auch Grimm 2004:49 und Dangschat/Breitfuss 2000:7) spürbar werden. Laut Gruber stellen diese Entwicklungen „regionale und nationale Regierungen vor neuen inhaltlichen und organisatorischen Herausforderungen und üben auf das politisch-administrative System Veränderungsdruck aus. Aufgrund der komplexen Herausforderungen werden immer öfter sektorübergreifende bzw. integrierte Handlungskonzepte der Stadtentwicklung gefordert“ (vgl. Klöck 2004:169, Riege/Schubert 2002:35). Als Reaktion werden intermediäre Organisationen gegründet, die zwischen den Sphären als VermittlerInnen auftreten (Seite 1991: 167ff).

Um in diesem Spannungsfeld umsetzungsorientiert zu agieren, benötigt es einerseits genügend Nähe zu allen Seiten, um Akzeptanz zu erhalten und genügend Erfahrung aus allen Perspektiven zu erlangen. Andererseits bedarf es gleichzeitig genügend Abstand, um einen gewissen Grad an Unabhängigkeit zu bewahren- sowohl politisch als auch finanziell. (vgl. Seite 1996a:69)

Zu Mitgestaltung neuer Stadtteile ist es von Vorteil den Kontakt mit den für die räumlichen Entwicklungen beauftragten Fachplanern auf zu nehmen, den Dialog zwischen planenden Verwaltungen und politischen Gremien zu pflegen, Abstimmungsprozesse zwischen öffentlichen AkteurInnen und privaten MaßnahmenträgerInnen (InvestorInnen, GrundeigentümerInnen, ProjektentwicklerInnen) zu gestalten, betroffene BürgerInnen zu beteiligen und die Öffentlichkeit zu informieren. (vgl. Seite 1996:61ff)

Für den Übergang der BürgerInnenbeteiligung zur Kooperation müssen die AkteurInnen in der Stadt miteinander in Verbindung gebracht werden. „Viele Aufgaben in Quartier und Stadt bedürfen zu ihrer Bewältigung das Zusammenwirken öffentlicher und privater AkteurInnen, das über „Beteiligung“ hinaus geht.“ (vgl. Seite 1996:66)

Beispiele für stadtverwaltungsnahe intermediäre Organisationen in Wien sind die Gebietsbetreuung, das Stadtteil-, das Quartiers- sowie das Grätzlmanagement oder die lokale Agenda 21 der Stadt Wien.

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

In dieser Arbeit werden vor allem die Kreativen Räume Wien und die ehemalige Projektkoordination für Mehrfach und Zwischennutzung als von der Stadtverwaltung beauftragten Vermittlungsinstanzen beleuchtet werden.

Zudem werden lokale Initiativen aus der Zivilgesellschaft oder verwaltungsexterne Beratungsunternehmen, wie beispielsweise das Büro PlanSinn, welches im Projekt Nordbahn-Halle für die Betreuung des Stadtraums zuständig war, in diesem Bereich tätig.

Ihr Aufgabengebiet liegt auf Quartiersebene unter anderem in der Aktivierung von BürgerInnen, Organisation von Beteiligungsprozessen, der Stadtteilkoordination, dem Aufbau und der Unterstützung von Kooperationsprozessen, der Stärkung der Eigenverantwortlichkeit der BürgerInnen im Quartier, der Projektinitiierung, -begleitung und -management sowie administrativen und organisatorischen Tätigkeiten. (vgl. Gruber 2007:15)

Weiters können intermediäre Organisationen in der Stadtteilarbeit in der Einrichtung eines Vor-Ort-Büros oder bei der Erarbeitung, Steuerung und Fortschreibung von Quartiersentwicklungskonzepten involviert sein.

Bei näherer Betrachtung wird klar, dass Raumunternehmen in genau jenem intermediären Bereich aktiv werden und ähnliche Funktionen wie intermediäre Organisationen, jedoch in unterschiedlicher Intensität, aufweisen. Die Aufgaben von Raumunternehmen in Bezug auf die Stadtteilarbeit ähneln, je nach Fokus des Projekts, den von Sabine Gruber (2007:15) angeführten Aufgaben und können je nach lokalem Kontext variieren. Auch Raumunternehmen können Projekte oder ein Vor-Ort-Büro einer intermediären Organisation beinhalten. Im Gegensatz zu RaumunternehmerInnen, handeln StadtteilmanagerInnen im Auftrag der öffentlichen Hand.

Wie man jedoch am Projekt *Nordbahn-Halle*, aber auch bei den anderen vier detailliert betrachteten Projekten, erkennen konnte, kann es zu Kooperationen mit intermediären Organisationen kommen.

In der Arbeit von intermediären Organisationen und auch von Raumunternehmen spielt das Erkennen des endogenen Potentials des Quartiers und der beteiligten Bevölkerung eine große Rolle.

Sowohl für die Stadtarbeit der bereits genannten Organisationen als auch für raumunternehmerische Projekte ist die Interaktion mit der Stadtgesellschaft vor Ort essenziell. Das „Alltagswissen der OrtsbürgerInnen sowie der lokalen BürgerInnen-Initiativen, wirtschaftliche Entwicklungspotentiale am Ort und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Administration können als Bezugspunkte der Konzept- und Projektentwicklung“ (Selle 1996:68) verstanden werden.

Raumunternehmen setzen sich intensiv mit dem lokalen Kontext und den Handlungsweisen der lokalen AkteurInnen auseinander, stellen Verbindungen zwischen den unterschiedlichen Akteursgruppen her, fördern durch ihre Projekten die Eigeninitiative von NutzerInnen und BesucherInnen, motivieren zur Mitarbeit und initiieren Lernprozessen innerhalb des eigenen Projekts. Ähnlich wie intermediäre Organisationen wollen sie durch ihre Arbeit neue Denkanstöße bewirken sowie Einstellungen und Handlungsweisen hinterfragen und modifizieren, sodass „selbsttragende, nachhaltig Wirksame Entwicklungen eingeleitet werden können. Die Mobilisierung innovativer, sozialer und kultureller Potentiale verlangt, sehr unterschiedliche AkteurInnen aus verschiedenen Handlungssystemen zusammenzuführen und genau

jene Milieus miteinander zu verbinden, die bisher wenig miteinander zu tun hatten.“ (vgl. Selle 1996:68) Das von Selle (1996) angesprochene Potential kann an Hand von räumlichen Andockmöglichkeiten durch raumunternehmerische Projekte gewährleistet werden. Hier finden AkteurInnen aus den verschiedenen Spannungsfeldern die bis dahin keine gemeinsamen Treff- oder Berührungspunkte hatten, Orte der Vernetzung vor. Dieser Vorgang wird durch das vielfältige, bedarfsorientierte Nutzungsangebot der Raumunternehmen zusätzlich unterstützt.

Eine weitere Ähnlichkeit zu raumunternehmerischen Projekten ist der hohe Stellenwert der lokalen Verbundenheit von intermediären Organisationen. Ihre Handlungsansätze werden lokal wirksam und beeinflussen die Entwicklungen vor Ort.

Raumunternehmen sehen sich selbst auch als Experimentierräume, die sich ähnlich wie intermediäre Organisationen durch dezentrales und auch informelles Agieren auszeichnen. Durch ihren Pioniergeist und dem Mut zu einem Entwicklungsprozess mit lösungsoffenem Ausgang entsteht meist eine hohe Lernkurve mit einem ebenfalls hohem Innovationspotential. Dazu bereichert die Bereitschaft Fehler zuzulassen und deren Folgen flexibel gegenüberzustehen die Entwicklungen vor Ort.

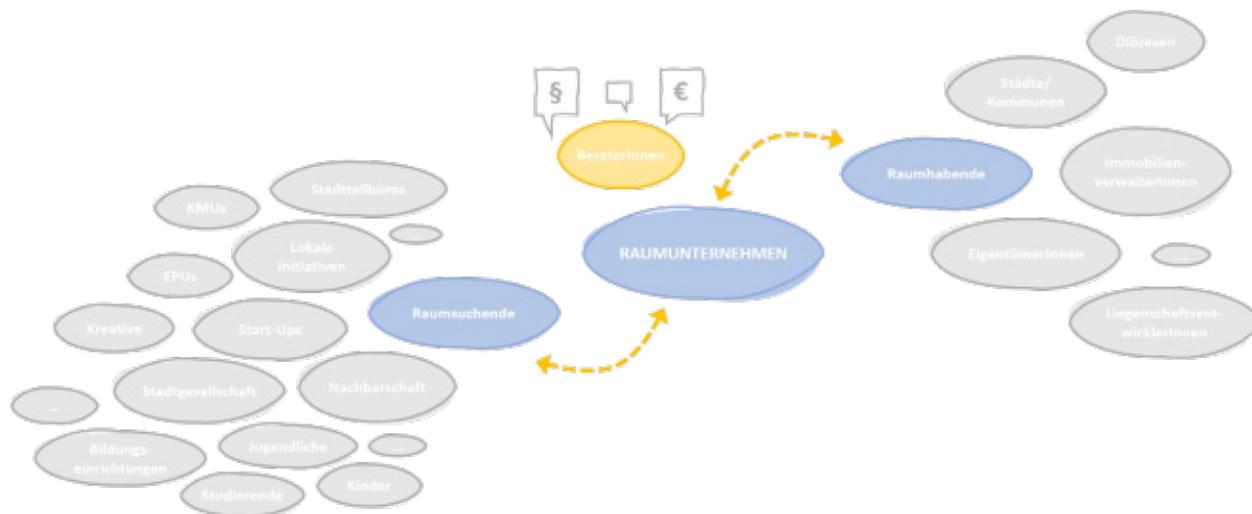


Abb.3: Eigene Darstellung vermittelnde Tätigkeit eines Raumunternehmens

Im Gegensatz zu den genannten intermediären Organisationen im Wiener Planungskontext, sind Raumunternehmen nicht als Teilbereich der Stadtverwaltung oder als Akteursgruppe aus dem Beratungsbereich zu verstehen. Weiters werden sie selbst als BetreiberInnen der Projekte aktiv tätig, was nur selten auf intermediäre Organisationen zutrifft.

In ihrer vermittelnden Tätigkeit handeln sie als MediatorInnen zwischen den unterschiedlichen Welten und vermitteln nicht nur innerhalb der Projektstruktur zwischen den Interessen von NutzerInnen und LiegenschaftseigentümerInnen, sondern auch in Richtung projektrelevanter AkteurInnen aus der Stadt- und Bezirksverwaltung, der (lokalen) Ökonomie, ArchitektInnen und PlanerInnen, lokalen Initiativen aus der Zivilgesellschaft, der direkten Nachbarschaft sowie der Stadtgesellschaft.

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

Als Stadtverwaltungen das Potential von Zwischennutzungen innerhalb eines Stadtteilprozesses erkannt, beauftragten sie Agenturen als Zwischennutzungs- und LeerstandsmanagerInnen. Mit Auftreten der RaumunternehmerInnen unterstützen nun diese Agenturen raumunternehmerische Projekte in ihrer Entstehung und helfen mit ihrer fachlichen Beratung im weiteren Projektverlauf. Beispiele dafür stellen die Zwischenzeitzentrale in Bremen und die Kreativen Räume in Wien dar.

### EXKURS ZWISCHENZEITZENTRALE (ZZZ) BREMEN

Die Zwischenzeitzentrale Bremen entstand 2010 durch eine Ausschreibung einer Zwischennutzungsagentur für das Stadtgebiet Bremen als ein Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Ziel war es, „neue Handlungsansätze im Umgang mit den Herausforderungen des Strukturwandels und neuer Arbeitsformen zu erproben.“ Das beauftragte vierköpfige Team aus ArchitektInnen, RaumplanerInnen und GeografInnen wurde auf Grund ihrer Erfahrungen als ZwischennutzerInnen und ihres Netzwerks zu lokalen AkteurInnen ausgewählt. ZZZ Bremen wirkt in ihrer Arbeit als VermittlerInnen zwischen den NutzerInnen, den EigentümerInnen, der Stadtverwaltung und der Stadtbevölkerung. Ihr Aufgabengebiet erstreckt sich vom Akquirieren von Leerständen und NutzerInnen, über die Moderation von NutzerInnenkonstellationen, dem Abklären von rechtlichen Fragen, dem Erwerben von Projektfinanzierungen und Kostenkalkulationen, dem Erstellen von Nutzungskonzepten, bis hin zu Öffentlichkeitsarbeit und dem Schreiben von Projektberichten. (vgl. Ziehl et al. 2012:83 f)

„ZZZ ist ein Gemeinschaftsprojekt verschiedener Behörden auf Bund- und Landesebene.“ Diese Tatsache ist mit einem hohen Kommunikationsaufwand und regelmäßigen Abstimmungen verbunden. „Trotz dieser Bürokratie ist der ressortübergreifende Kontext der ZZZ überaus hilfreich und Voraussetzung für so manches unkonventionellen Projekt. Denn der Zugang zu öffentlichen Immobilien wie auch zu städtischen Entscheidungsträgern wird dadurch maßgeblich erleichtert.“ (Ziehl et al. 2012:86)

### EXKURS KREATIVE RÄUME WIEN

Das Büro für Leerstandsaktivierung wurde von den drei Stadtratsbüros für Kultur und Wissenschaft, für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales sowie für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung der Stadt Wien 2016 beauftragt. Es befasst sich mit der Thematik der Leerstandsaktivierung und Raumnutzung durch Kultur, Soziales, Kreativwirtschaft und Stadtteilarbeit. (Kreative Räume; Stand April 2020)

Das Team unterstützt längerfristige sowie temporäre Leerstandsaktivierungsprojekte durch die Beratung von Raumsuchenden und RaumanbieterInnen. Zudem betreiben sie Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit in diesem Bereich. Dadurch erreichen sie ein gesteigertes Bewusstsein für die Themen Leerstandsaktivierung und -vermeidung, Zwischennutzung sowie kooperative Nutzungskonzepte.

Weiters haben sich unabhängige lokale Initiativen zu ähnlichen Agenturen zusammengeschlossen, welche auch selbst als RaumunternehmerInnen aktiv wurden. In Wien geschah das bereits 2014 durch den Verein Paradocks (Projekt Packhaus) und 2015 durch die Agentur für Leerstandsmanagement NEST (Projekt CREAU). Sie nahmen sich dem Thema der Aktivierung leerstehender Areale sowie der Vermittlung zwischen den beteiligten AkteurInnen an.

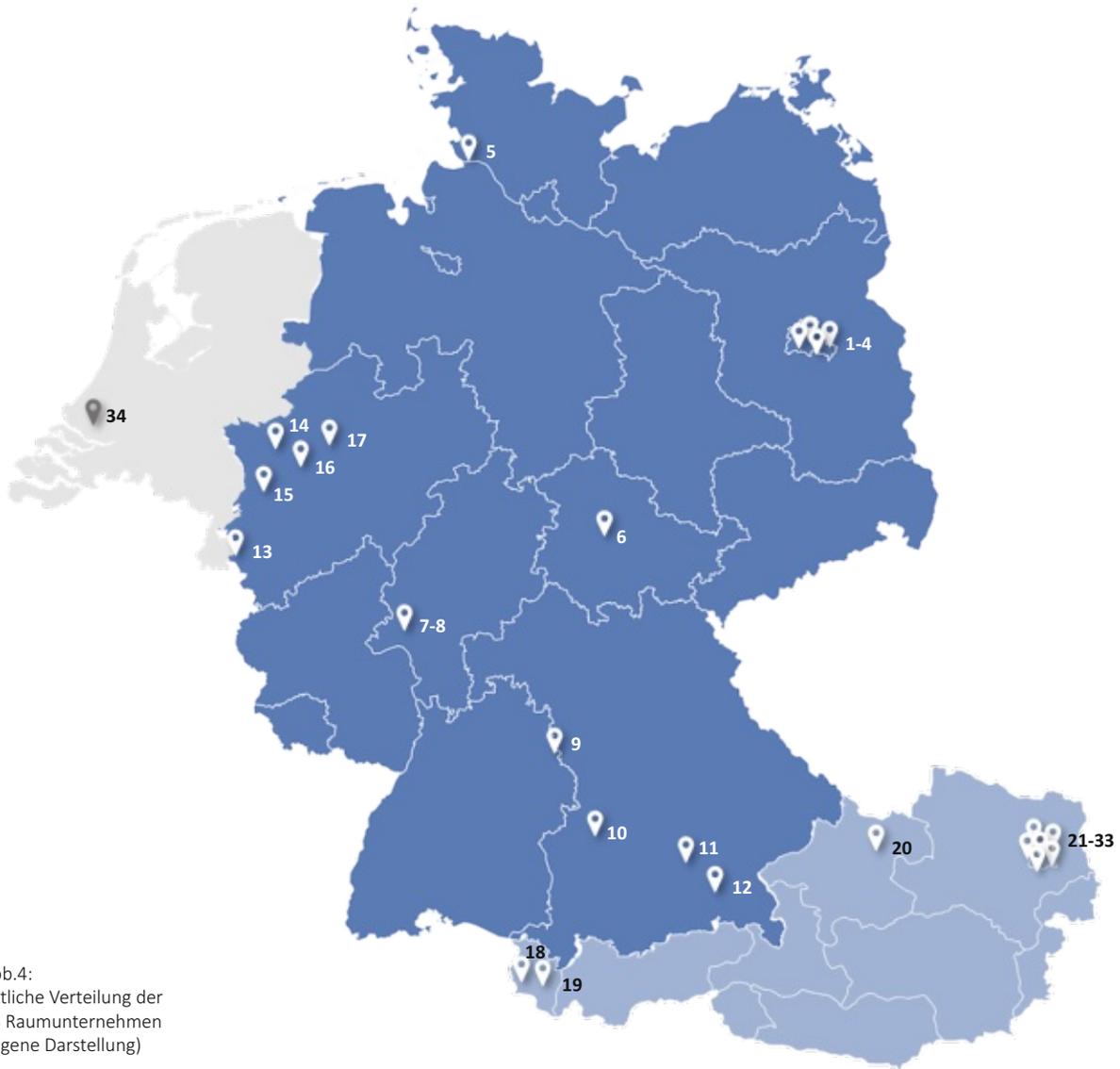


Abb.4:  
 Örtliche Verteilung der  
 34 Raumunternehmen  
 (Eigene Darstellung)

- |  |                                     |                                   |                           |  |
|--|-------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--|
| 1 ExRotaprint   Berlin                                 | 8 Änderungsschneiderei   Frankfurt  | 14 Schuhmann Haus   Gelsenkirchen | 21 CREAM   Wien           | 28 Creative Cluster Traktorfabrik   Wien |
| 2 Haus der Statistik   Berlin                          | 9 Zukunftswerkstatt   Tempelhof     | 15 Samtweberei   Krefeld          | 22 Packhaus   Wien        | 29 F23   Wien                            |
| 3 Holzmarkt   Berlin                                   | 10 Grandhotel Cosmopolis   Augsburg | 16 Utopiastadt   Wuppertal        | 23 Nordbahn-Halle   Wien  | 30 SchloR   Wien                         |
| 4 ufa Fabrik   Berlin                                  | 11 Pathos Theater   München         | 17 Union Gewerbehof   Dortmund    | 24 Markhof   Wien         | 31 Am Kanal 27   Wien                    |
| 5 Gängeviertel   Hamburg                               | 12 Landmühle   Stephanskirchen      | 18 Villa Müller   Feldkirch       | 25 Schraubenfabrik   Wien | 32 Das weisse Haus   Wien                |
| 6 Saline34   Erfurt                                    | 13 Burg Frankenberg   Aachen        | 19 Fabrik Klarenbrunn   Bludenz   | 26 Werkstatt15   Wien     | 33 House of Bandits   Wien               |
| 7 Stadtteil-Initiative Koblenzer Str. e.V.   Frankfurt |                                     | 20 Tabakfabrik   Linz             | 27 Musikraum   Wien       | 34 Schieblock   Rotterdam                |

## EIN ÜBERBLICK

Um die Entwicklungen von Raumunternehmen, ihr Tätigkeitsfeld und ihr bevorzugtes räumliches Areal besser verstehen zu können, wurden 34 raumunternehmerisch anmutende Projekte im deutschsprachigen Raum untersucht und vergleichend gegenübergestellt. In Anlehnung an die Vorgehensweise von Buttendorf, Overmeyer und Spars (2014) als auch der *Montag Stiftung urbane Räume* (2012) wurden Analyse Kriterien entwickelt. Die vergleichende Untersuchung der Fallbeispiele soll dazu beitragen, einen Überblick über den bisherigen Wissenstand auf diesem Gebiet zu erheben.

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

So gingen Buttenberg, Overmeyer und Spars (2014) mit den von ihnen ausgewählten acht Vergleichspunkten (Ort, InitiatorInnen, Organisationsform, Raumverfügbarkeit, Fläche, Laufzeit, Nutzung und Mietpreise) bereits sehr genau auf die Projektstruktur ein. Die *Montag Stiftung urbane Räume* setzte ein zusätzliches Augenmerk auf den Raum und die Umgebung, in dem die von ihnen als Raumunternehmen bezeichneten Projekte agieren. In ihrer Studie untersuchten sie die Projekthistorie, die Ideenfindung und Entwicklung des Projekts, die Gebäudestruktur und deren Verortung in der Stadt, die Raumnutzung sowie den Projekterfolg, mögliche Barrieren und Unterstützer-Strukturen.

Der Fokus dieser Arbeit liegt auf der potenziellen vermittelnden Tätigkeit von Raumunternehmen, auf der Vernetzung dieser Pioniere mit der Zivilbevölkerung, so wie anderen AkteurInnen der Stadtentwicklung. Dies geschieht sowohl räumlich durch die architektonischen Rahmenbedingungen des Gebäudes selbst, sowie durch seine städtebauliche Lage im urbanen Kontext, also auch sozial-räumlich durch die verschiedenen dort stattfindenden Nutzungen, die daraus resultierenden Gemeinschaften und deren Aktivitäten.

Die konkreten Analyse Kriterien für diese Stichprobe sind dem dem Anhang zu entnehmen (vgl. S.:174-178). Untersucht wurden die raumunternehmerischen Projekte zum einen in Hinblick auf ihrer Verortung, Größe der Nutzfläche und städtebaulichen sowie architektonischen Qualität, wie beispielsweise der Gebäudetypologie oder Wahl der Materialien. Bei diesem Analyseblock liegt der Fokus auf den physischen Merkmalen der Projekte.

Weiters wurden projektbezogene Merkmale erfasst und in weiterer Folge miteinander verglichen. Untersucht wurden dabei die fachlichen Hintergründe der ProjektInitiatorInnen, die Besitz- und Eigentumsverhältnisse auf dem Projektareal und die gewählte Organisationsstruktur sowie deren Rechtsform. Zudem wurde ein Überblick über den Projektverlauf, die angebotenen Nutzungen und Aktivitäten auf dem Areal, die Nutzungskonditionen für die NutzerInnen sowie über die Möglichkeiten zur konsumfreien Nutzung des Areals und über die Vernetzungsbestrebungen in Bezug auf die Interaktion von Projektgemeinschaft und Stadtgesellschaft gegeben.

Die Auswahl der Projekte erfolgte durch die bereits erwähnte Literatur „Raumunternehmen und die Aktivierung von Nachbarschaften“ der Montag Stiftung urbane Räume und „Raumunternehmen- wie Nutzer selbst Räume entwickeln“ von Lisa Buttenberg, Klaus Overmeyer und Guido Spars sowie weiteren Projektberichten in weiterführender Literatur, Vorträge, Online-Auftritten und Projektwebseiten. Zusätzlich konnten ich auf Grund meines gewählten Masterschwerpunkts Kontakte, in Form von Exkursionen und Lehrveranstaltungen, zu AkteurInnen der Stadtentwicklung und potenziellen RaumunternehmerInnen hergestellt werden.

Die untersuchten Projekte wurden mittels einer Untersuchungstabelle vergleichend betrachtet. Diese ist im Anhang zu finden.

In weiterer Folge wurden, nach Erhebung der Projektdaten dieser 34 raumunternehmerischen Projekte, ExpertInnen-Interviews (siehe Methodenteil, Seite 22) mit ProjektinitiatorInnen von fünf Wiener Raumunternehmen durchgeführt. Zusätzlich wurden drei Personen aus dem Naheverhältnis der InitiatorInnen sowie der Stadtverwaltung, welche innerhalb der Projekte beratend tätig waren, zur aktuellen Entwicklung von Raumunternehmen befragt. Die Erkenntnisse aus diesen Interviews fließen ebenfalls in die Auswertung mit ein.

## ERKENNTNISSE

Die untersuchte Stichprobe skizziert die Entwicklung von Raumpionieren zu Raumunternehmen innerhalb der vergangenen 20 Jahre. Es wurden insgesamt 34 raumunternehmerische Projekte bearbeitet, wobei sich 33 Projekte in Deutschland und Österreich befinden. Zusätzlich wurde ein niederländisches Projekt, der Schieblock in Rotterdam, auf Grund seines Bekanntheitsgrads in die Liste der untersuchten Projekte aufgenommen.

Die oben genannten 33 Projekten teilen sich in 17 Projekte aus Deutschland und 16 aus Österreich auf. 30 der untersuchten 34 Projekte befinden sich im städtischen Umfeld. Die verbleibenden vier Projekte liegen in ruralen Gebieten. Davon jeweils zwei in Deutschland und zwei in Österreich.

Nur die Projekte im urbanen Kontext wurden weiter analysiert, die Daten der vier ruralen Projekte können der Analysetabelle im Anhang entnommen werden.

## STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG

Raumunternehmerische Projekte finden sich beispielsweise in ehemaligen Industriegebieten am Stadtrand, sozialen Brennpunkt-Bezirken, ehemaligen Arbeiterbezirken mit urbanen Produktionsarealen oder stillgelegte Bahnhofsareale wieder. In Anlehnung an die im Rahmen der Studie der *Montag Stiftung urbane Räume* (2012:13) identifizierten Untersuchungsgebiete wurden sechs Kategorien von Raumtypen erarbeitet, um die Projekte in Hinblick auf ihren räumlichen Kontext vergleichen zu können

<p><b>1) ALTINDUSTRIELLE PRODUKTIONSSTÄTTEN IM URBANEN GRÜNDERZEITQUARTIER</b></p> <p>Innerstädtische Quartiere mit vorwiegend gründerzeitlicher Bebauung, hohem Migrationsanteil, junger Bevölkerung und mit niedrigem sozialem Rang und weggebrochenem Sektorprofil im produzierenden Gewerbe</p>	<p><b>2) ALTINDUSTRIELLE EHEMALIGE URBANE BAHNHOFSSAREALE</b></p> <p>Brachliegende, oftmals zentral gelegene Bahnhofsareale, zeichnen sich durch größere Freiflächen und industrielle, nutzungs offene Bestandsbauten aus. Können Teil von Stadtentwicklungsgebieten und Nachverdichtung sein.</p>	<p><b>3) EHEMALIGE BÜROGEBÄUDE IM URBANEN GRÜNDERZEITQUARTIER</b></p> <p>Leerstehende Bürohausstrukturen aus den 1960er und 1970er Jahren, mit veralteter Raumaufteilung und Ausstattung. Meist innerstädtisch gelegen, mit guter infrastruktureller Anbindung</p>
<p><b>4) Ladenlokale im urbanen Gründerzeitquartier</b></p> <p>Leerstehende Ladenlokale auf Grund von Abwanderung des Kleingewerbes aus innerstädtischen Gebieten. Oftmals hoher Migrationsanteil, jedoch auch Zuzug von neuer junger (kreativer) Bevölkerung, wegen vergleichsweise niedriger Mietpreise</p>	<p><b>5) PERIPHERE URBANE GWERBEGBIETE</b></p> <p>Schlecht integrierte brachliegende Gewerbeflächen, befinden sich meist zwischen gut vernetzter Innenstadt und Neubauwohnquartieren- im Zwischenraum. Oft Konversionsflächen, Teil von Stadtentwicklungsgebieten und Nachverdichtung</p>	<p><b>6) Historische Gebäude im urbanen Gefüge</b></p> <p>Denkmalgeschützte, leerstehende Strukturen. Sanierungsbedürftig, auf der Suche nach neuen NutzerInnen</p>

Tab. 4: Verortungstypologie (Eigene Darstellung nach Montag Stiftung urbane Räume 2012: 13)

Die Auswertung der Analysetabelle hat ergeben, dass ehemalige Industrie- oder Gewerbegebiete (Typ 1 & 5) sowie Bezirke mit einem hohen Migrationsanteil sehr anziehend auf Raumunternehmen wirken.

Ein knappes Drittel der untersuchten Projekten, nämlich neun von 30, können Typ 5, dem peripheren urbanen Gewerbegebiet, zugewiesen werden. Diese Gebiete bestehen oftmals aus großflächigen Gewerbearealen mit geringer urbaner Dichte, die von vereinzelt Brachflächen ehemaliger Produktionsstätten durchzogen werden. Am (ehemaligen) Stadtrand gelegen, wirken sie wie eine Pufferzone zwischen den gut vernetzten Stadtteilen und/oder dem städtischen Umland. Auf Grund der hohen Nachfrage an Wohnraum rücken sie selbst zunehmend in den Fokus von Stadtentwicklungs- und Nachverdichtungsinteressen.

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

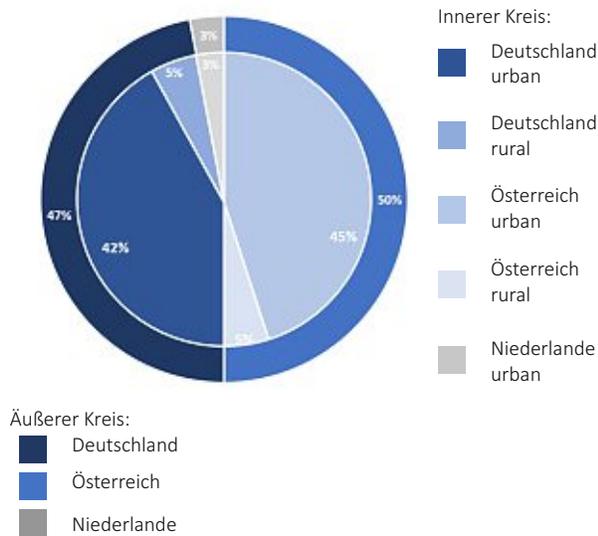


Diagramm 1: Standort (Eigene Darstellung)

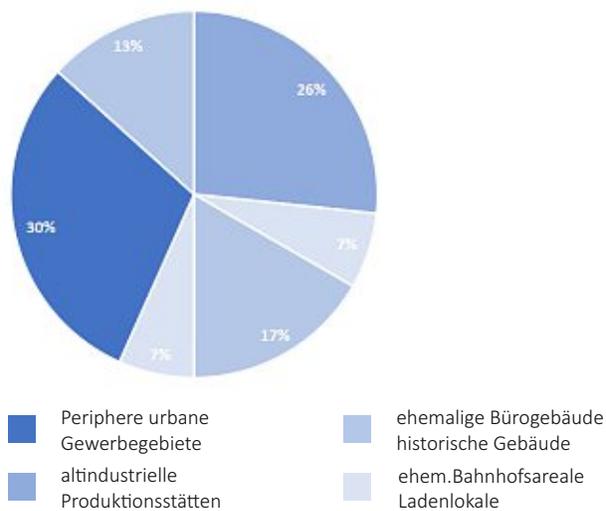


Diagramm 2: Verortungstypologie (Eigene Darstellung)

Ein weiteres knappes Drittel, acht der 30 Projekte, kann Typ 1, dem altindustrielle Produktionsstätten im urbanen Gründerzeitquartier, zugeordnet werden. Die zentral gelegenen Quartiere weisen oftmals einen hohen Migrationsanteil auf.

Ehemalige Produktionsstandorte wanderten im Laufe der Zeit aus den innerstädtischen Arbeiterbezirken an den Stadtrand, ins Umland oder in steuerbegünstigte Gebiete ab. Dabei hinterließen sie weiträumige Industriebrachen und eine Vielzahl an ungenutzten Flächen. Die zentrale Lage, niedrige Mietpreise, eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine gewachsene Infrastruktur zog eine junge, studentische Bevölkerungsschicht an und führte zu einer Durchmischung der Stadtgesellschaft im Quartier.

Zusammen machen diese beiden Typen rund 56 % der untersuchten Projekte aus. Auffällig ist, dass sich raumunternehmerische Projekte somit am häufigsten in strukturschwachen Umgebungen mit einer hohen Migrations- und Leerstandsichte, an den durch verlassene Industrie- und Gewerbeareale gekennzeichneten Stadträndern und in Stadtentwicklungsgebieten ansiedeln. Dies ist auf das noch geringe Interesse der EigentümerInnen, der daraus resultierenden

vernachlässigten Kontrolle der Grundstücke durch ihre EigentümerInnen oder die Unklarheiten über die Besitzverhältnisse zurück zu führen.

Daraus resultiert häufig eine höhere Gestaltungsfreiheit im Umgang mit der Immobilie oder brachliegenden Fläche, welche durch lokale Gruppen Privatpersonen, wie beispielsweise KünstlerInnen, angeeignet werden. Diese neuen NutzerInnen sehen ein Potential in den Gebieten, in denen sie ihre Ideen verwirklichen wollen und/oder dem Quartier ein bisher nicht vorhandenes (notwendiges) Angebot (an beispielsweise Weiterbildungsplätzen) bieten.

Je zwei der untersuchten Projekte sind in altindustriellen ehemaligen urbanen Bahnhofsberealen (Typ 2) beziehungsweise in Ladenlokalen im urbanen Gründerzeitquartier (Typ 4) zu finden.

## FLÄCHENGRÖSSE

In weiterer Folge wurden die Projekte hinsichtlich der Größe ihrer Nutzfläche analysiert. Die Bandbreite reichte von Minimum 30 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche im Projekt *Musikraum* bis hin zu 10.000 m<sup>2</sup> im Projekt *ExRotaprint* in Berlin oder sogar 50.000 m<sup>2</sup> auf dem gesamten Areal des *Münchner Kreativquartier*. Zur Untersuchung wurden vier Kategorien entwickelt, die Raumunternehmen nach ihrer Flächengröße einteilen.

< 200 m <sup>2</sup>	201 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>	1.001 m <sup>2</sup> - 2.000 m <sup>2</sup>	> 2.000 m <sup>2</sup>
Ein Geschoss eines Gebäudes, Erdgeschosslokal, kaum Freiflächen	Ein bis mehrere Geschosse eines Gebäudes, kleines Produktionsgelände, geringer Anteil an Freiflächen	Mittleres Produktionsgelände, mittlerer Anteil an Freiflächen	Großes Produktionsgelände, kann von großzügigen Freiflächen umgeben sein

Tab.5: Zuteilung nach Flächengröße (Eigene Darstellung)

Die Untersuchungen zeigen, dass rund zwei Drittel der Raumunternehmen eine Nutzfläche von über 2.000 m<sup>2</sup> aktivieren. Dabei handelt es sich hauptsächlich um großflächige, ehemalige Produktionsareale, mehrstöckige Bürogebäude oder einer Ensemblestruktur aus Gebäuden und Freiflächen, wie beispielsweise in der Wiener *CREAU* oder im *Kreativquartier in München*.

Sechs der 30 Projekte bespielen eine Fläche von 200 bis 2.000 m<sup>2</sup> und die restlichen vier Projekte aktivieren Flächen von unter 200 m<sup>2</sup> für ihre Nutzungen.

Bei Projekten unter einer Flächengröße von 200 m<sup>2</sup> werden einzelne AkteurInnen als RaumanbieterInnen aktiv indem sie beispielsweise leerstehende Ladenlokale aktivieren und umnutzen. Hier stellt sich die Frage nach der Notwendigkeit eines Raumunternehmens, da es sich um eine überschaubare Flächengröße handelt.

Das Konzept des Raumunternehmens wird erst ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> attraktiv und finanziell tragbar, da der zeitliche Aufwand sowie die notwendigen personellen Ressourcen sehr hoch sind. Bis zu dieser Größe kommen vor allem selbstorganisierte Zusammenschlüsse aus RaumnutzerInnen zum Einsatz.

Silvia Forlati, vom Forschungsprojektteam des Wiener Projekts *Nordbahn-Halle*, bestätigt diese Erkenntnisse in einem Interview, welches im Zuge dieser Arbeit durchgeführt wurde. Auch sie beschäftigt sich u.a. im Zuge des Projekts mit Raumunternehmen und anderen Konzepten der Flächenaktivierung. Ihrer Meinung nach gibt es in Hinblick auf die Flächengröße eine „Bandbreite, bei der raumunternehmerische Konzepte sinnvoll sind und gut im Betrieb funktionieren.“ Dabei handelt es sich um Flächengrößen von über 500 m<sup>2</sup>. Darunter „gibt es andere Lösungen, die auch relevant sind. Bei denen raumunternehmerische Aspekte vorkommen, welche jedoch auf die NutzerInnen-Gruppe verteilt werden.“ (vgl. Raumteiler Hub; Seite 161)

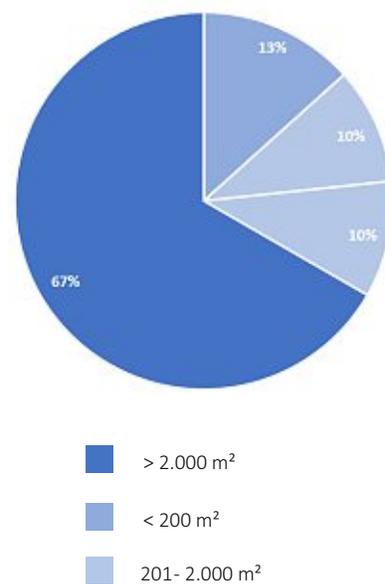


Diagramm 3: Flächengröße (Eigene Darstellung)

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

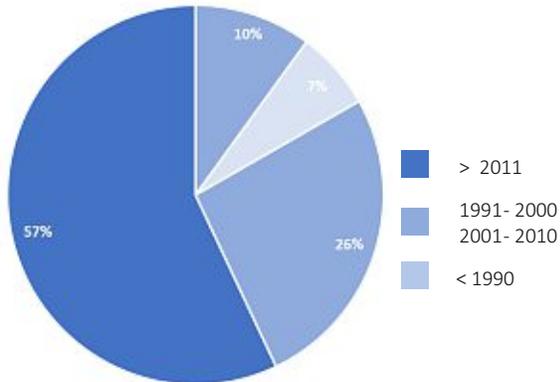


Diagramm 4: Entstehungszeitpunkt (Eigene Darstellung)

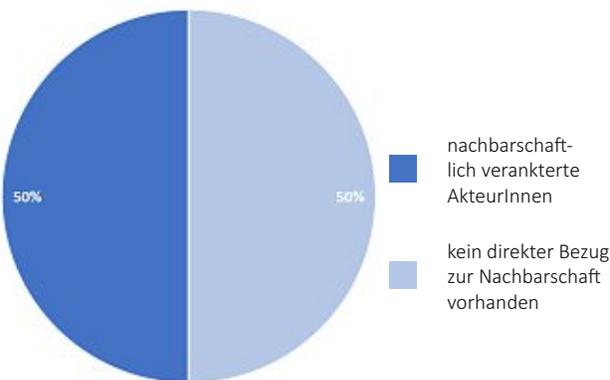


Diagramm 5: InitiatorInnen (Eigene Darstellung)

### INITIATORINNEN

Klaus Overmeyer (2014: 4) beschreibt Raumunternehmen als neue Konstellation lokaler AkteurInnen, welche aus der Zivilgesellschaft sowie direkten Nachbarschaft entspringen. Sie erkennen das Potential lokaler Branchen in ihrem Umfeld und aktivieren Räume in Hinblick auf ein bisher fehlendes Angebot im Quartier.

Die Gegenüberstellung der ausgewählten Projekte hat jedoch gezeigt, dass nur bei der Hälfte der Projekte die InitiatorInnen aus der lokalen Nachbarschaft im direkten Umfeld des Areals stammen. Die restlichen 50 % sind auf der Suche nach nutzbarem Raum auf das spätere Projektareal gestoßen.

Wirft man einen genaueren Blick auf die Wiener Projekte, kann sehr wohl ein Bezug zur Planung hergestellt werden, da ein Drittel der InitiatorInnen fachliche Kompetenzen als ArchitektInnen, PlanerInnen oder StadtforscherInnen aufweisen. In Bezug auf die fachlichen Kompetenzen von RaumunternehmerInnen lassen sich grobe Cluster herausbilden. Die InitiatorInnen raumunternehmerischer Projekte sind meist im Bereich Kunst, Kultur, Soziales, Stadtforschung, Planung oder auch im Bereich der Coworking-An-

### ENTSTEHUNGSZEITRAUM

Um den Entstehungszeitraum von raumunternehmerischen Projekten vergleichbar darzustellen wurden die Gründungszeiträume in vier Abschnitte unterteilt:

**<1990 | 1991 - 2000 | 2001-2010 | > 2011**

Dabei wird sichtbar, dass die Zahl der raumunternehmerischen Projekte seit Anfang der 2000er Jahre stärker zugenommen hat. Zwischen 2001 und 2010 wurden rund 26 % der Projekte gegründet und seit 2011 rund 57 % aller untersuchten Projekte. Seit 2001 wurden demnach insgesamt 83 % der analysierten Raumunternehmen ins Leben gerufen.

Vereinzelt finden sich auch Projekten mit einem früheren Entstehungszeitpunkt, beispielsweise wurde die *ufa Fabrik* in Berlin bereits 1979 in Betrieb genommen.

Deutschland nimmt im Bereich der Raumunternehmen eine Vorreiterrolle ein. In Wien entstehen ab dem Jahr 2014 vermehrt raumunternehmerische Projekte aus Zwischennutzungen oder Stadtlaboren.

bieter anzusiedeln. Zudem kann der leerstehende Raum am Beginn der Nutzung durch aktivistische Handlungen angeeignet werden. Dies ist jedoch bei den Wiener Projekten innerhalb dieser Untersuchung nicht der Fall.

Die Zuteilung zu einem Cluster kann nicht eindeutig vorgenommen werden, da es in den meisten Fällen um fachliche Überschneidungen oder Doppelrollen handelt. So können InitiatorInnen beispielsweise PlanerInnen sein, die vor Ort wohnen, aktive NachbarInnen die den Raum auch als KünstlerInnen nutzen oder zu AktivistInnen werden.

### ORGANISATIONSSTRUKTUR

Die umfangreichen Aufgaben in der Initiierung, der Instandsetzung sowie im Betrieb und somit auch die damit verbundene Verantwortung lassen sich leichter auf ein mehrköpfiges Projektteam aufteilen. Mit zunehmender räumlicher Größe und der einhergehenden Anzahl der NutzerInnen steigt auch die Komplexität des Projekts.

Auf Grund der Komplexität des Tätigkeitsbereichs entwickelt sich in rund 83 % der Projekte nach der Initiierungsphase ein Projektteam aus den beteiligten NutzerInnen. Nur fünf der 30 untersuchten Projekte werden im weiteren Projektverlauf von einer Einzelperson betreut, wobei es sich bei vier Projekten nur um eine betreute Flächengröße von 30 m<sup>2</sup> bis maximal 700 m<sup>2</sup> handelt. Im Fall des *Creative Cluster Traktorfabrik* betreute der Initiator selbstständig ein Projektareal von rund 2.000 m<sup>2</sup>.

Um auch wirtschaftlich handlungsfähig zu sein, werden am Anfang der Projektlaufzeit passende Organisationsformen als Trägerstrukturen gesucht. Aus den bis dahin nur losen Verbindungen entwickeln sich durch die Gründung von Organisationen verbindliche Projektteams. Dadurch kann eine projektinterne Organisationsstruktur aufgebaut werden sowie die Verhandlung mit den LiegenschaftseigentümerInnen erleichtert werden, da ein rechtlich tragfähiges Gegenüber entsteht.

Es konnten vier unterschiedliche organisatorische Varianten identifiziert werden. Vier der untersuchten Projekte agieren als Einzelunternehmer, weitere fünf Projekte wählten die eingetragene Genossenschaft als Organisationsform, neuen Projekte werden in Form einer gemeinnützigen GmbH betrieben und 13 der analysierten Projekte, nutzen den eingetragenen Verein um sich zu organisieren.

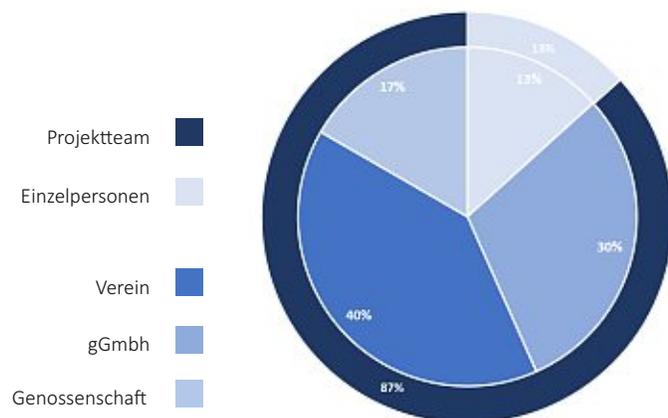


Diagramm 6: Organisationsform (Eigene Darstellung)

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

### LEISTBARKEIT

Aus den ExpertInnen-Interviews geht hervor, dass die Leistbarkeit der Räumlichkeiten eine zentrale Rolle für die Nutzbarmachung des Projektareals spielt.

Das Nutzungsentgelt pro Quadratmeter liegt bei den untersuchten Projekten zwischen 1,80 €/m<sup>2</sup> und 7,00 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete. Zusätzlich ist in 90 % der Projekte ein Beitrag von 2,00 € bis 4,50 € monatlich für Nebenkosten sowie die Betreuung durch die Raumunternehmen und die Nutzung der Infrastruktur zu entrichten.

Um eine große Bandbreite an NutzerInnen anzusprechen, haben sich manche Projekte eine Staffelung der Mieten überlegt. Damit soll gewährleistet werden, dass sowohl gemeinnützige Organisationen als auch kommerzielle Unternehmen an den Projekten teilhaben oder Veranstaltungen in den Räumlichkeiten abhalten können.

Jedoch ist es nicht möglich in jedem der untersuchten Projekten Räume an zu mieten, beispielsweise werden in der *Änderungsschneiderei* ausschließlich Kurse angeboten. Hier steht der soziale Austausch sowie die Integration von MigrantInnen mit Hilfe von Näh- und Sprachkursen im Vordergrund. Somit liegt beispielsweise dieses Projekt, welches von der *Montag Stiftung urbane Räume* (2012) als Raumunternehmen angeführt wurde, nicht im Definitionsbereich von Raumunternehmen in dieser Forschungsarbeit.

Doch nicht nur monetäre Beiträge werden als Ausgleich zur Nutzung der Projektareal eingenommen. Um die Entwicklungen in der Nachbarschaft zu unterstützen, vertritt die *Samtweberei* das Prinzip der sogenannten „Viertelstunden“. Zusätzlich zum Nutzungsendgelt von 7,50 €/m<sup>2</sup> bis 11,00 €/m<sup>2</sup> (3,00 €-6,50 € Nettokaltmiete zzgl. 4,50 € Nebenkosten) einbringen die NutzerInnen jährlich ehrenamtlich eine Arbeitsstunde pro gemieteten Quadratmeter, welche der Gemeinschaft zu Gute kommen. Das Zeitkontingent wird genutzt um durch Aktivitäten und Projekte einen Beitrag zur Stärkung des Stadtteils „Samtweberviertel“ als sozial, kulturell und ökonomisch durchmischtes Viertel zu leisten.

Im Coworking-Bereich werden permanente Arbeitsplätze für NutzerInnen um monatlich 190 € bis maximal 375 € zu Verfügung gestellt. Der Betrag inkludiert die monatliche Miete, die gemeinschaftliche Nutzung von räumlicher sowie technischer Infrastruktur und Gemeinschaftsräumen, Internetzugang sowie die Betreuung der Gemeinschaft durch den/die Raumunternehmer/In. Flexibel nutzbare Arbeitsplätze kann man bereits ab 10 € pro Tag mieten. Werkstättenplätze findet man in einer flexiblen Nutzbarkeit ab 80 € pro Monat sowie ab 100 € monatlich für eine permanente Nutzung.

## BESITZ-/EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Laut Overmeyer (2014: 8) ist es das Ziel von Raumunternehmen, dem Immobilienmarkt leerstehende Flächen zu entziehen und so der Spekulation mit Raum entgegen zu wirken.

Fünf aller erfassten Raumunternehmen haben dieses vermeintliche Ziel erreicht und unter anderem mit Hilfe von Stiftungen, wie bei *ExRotaprint* und *Holzmarkt* in Berlin, das Grundstück des Projektareals erworben. Zusätzlich schlossen zwei Projekte einen Erbbaurechtsvertrag mit der jeweiligen Stadt ab, um sich das Nutzungsrecht zuzusichern. Zwei Projekte aktivieren Leerstand direkt aus dem Besitz der öffentlichen Hand und drei weitere Projekte leisten in Kooperation mit LiegenschaftsentwicklerInnen, welche im Auftrag der Stadtverwaltung agieren, durch die Aktivierung von großflächigen Leerständen bewusst einen Beitrag zur Stadtteilbelebung.

Die Hälfte aller untersuchten Projektflächen befindet sich jedoch im Besitz privater EigentümerInnen und Immobilienverwaltungen. Die Kirchen und lokalen Diözesen stellen eine weitere Gruppe der Immobilieneigentümer unter den untersuchten Projekten dar.

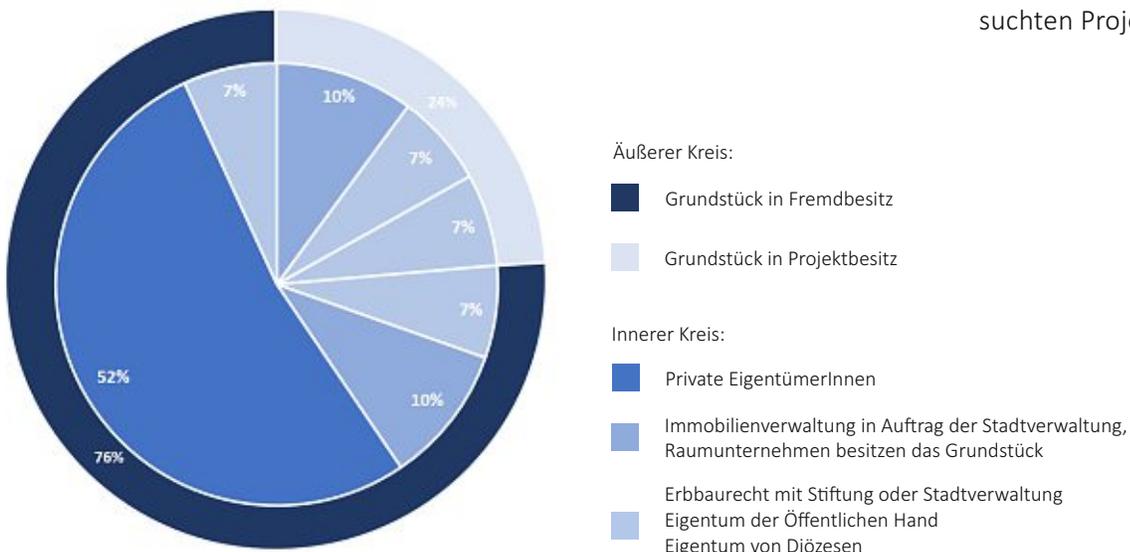


Diagramm 7: Besitz-/Eigentumsverhältnis (Eigene Darstellung)

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

### NUTZUNGSANGEBOT/THEMENFOKUS

Die Untersuchungen im Zuge dieser Forschungsarbeit zeigen eine hohe Variabilität von raumunternehmerischen Projekten in Bezug auf den Umfang der von ihnen bespielten Nutzflächen und den darauf stattfindenden Nutzungs- und Interaktionsmöglichkeiten sowie die daraus resultierende Reichweite ihres Handelns.

Die Projekte wurden auch hinsichtlich ihres Nutzungsangebots und den daraus entstehenden Themenschwerpunkten verglichen. Diese Themenschwerpunkte treten in den jeweiligen Projekten oftmals in unterschiedlichen Ausprägungsintensitäten auf. Dabei konnten folgende fünf Schwerpunkte erkannt werden und eine grobe Clusterung vorgenommen werden:

- Kunst und Kultur fördernde Projekte
- Handwerk und Produktion fördernde Projekte
- Soziales, Bildung und Integration fördernde Projekte
- Neue Arbeitsformen fördernde Projekte
- Stadtforschung und Quartiersentwicklung fördernde Projekte

Diese fünf Themenschwerpunkte weisen thematische Überschneidungen auf und können je nach Projekt fließend ineinander übergehen oder, wie bereits erwähnt, in unterschiedlichen Staffellungen im Nutzungskonzept vorkommen. So findet sich beispielsweise im Projekt *ExRotaprint* eine thematische Dreiteilung des Konzepts. Es entstehen drei gleich gewichtete Nutzungsschwerpunkte aus Kunst, Sozialem und Arbeit, welche in diesem Fall „Produktion“ bedeuten. Im Projekt *Nordbahn-Halle* finden sich die Nutzungen Coworking sowie Comaking, also der Cluster „Neue Arbeitsformen“ und „Handwerk“, aber auch eine Förderung von Kunst- und Kulturveranstaltungen. Das Projekt wird als Stadtlabor im Rahmen eines Forschungs- und Entwicklungsprojekts der Technischen Universität Wien betrieben. Es trägt durch seine lokale Verortung in einem aktuellen Stadtentwicklungsgebiet Wiens, seiner aktiven Beteiligung im Stadtentwicklungsdiskurs und in der Erprobung von neuen Arten der gewerblichen Nutzungsmischung einen wesentlichen Teil zur Stadtforschung bei. Zudem werden soziale und integrative Subprojekte innerhalb des Raumunternehmens angestoßen und durchgeführt. Wie man sieht können alle Themencluster innerhalb eines Projekts auftreten.

Vor allem durch Projekte des Clusters „Neue Arbeitsformen“ wird bewusst Kollaboration, Kooperationen unter den NutzerInnen sowie Synergien mit lokalen AkteurInnen angestrebt. Ziel ist es, auf diesem Weg innovative Lösungsansätze zu entwickeln und Antworten auf aktuelle Fragen zu gewinnen.

Zudem können Kooperationen mit Bildungseinrichtungen/Hochschulen eingegangen und als Stadtlabor (mit-) genutzt werden. Das Projekt wird zum Experimentierraum für alternative Nutzungen, Arbeitsformen oder Lebensstile.

Manche Projekte können jedoch auch eindeutig einem Cluster zugeteilt werden. Beispielsweise beschäftigen sich fünf Projekten ausschließlich mit der Förderung von Kunst und Kultur im Stadtteil. Drei Projekten fokussieren ihr Nutzungsangebot auf „Neue Arbeitsformen“ und unterstützen aktiv den Aufbau der Gemeinschaft und die daraus entstehenden Kooperationen unter den NutzerInnen. Alle weiteren 22

Projekte agieren in einem hybriden Nutzungskonzept aus Themenkombinationen von zwei oder mehr Clustern.

Bei 30 % der untersuchten Projekte spielt das Angebot eines leistbaren Wohnraums am Areal zusätzlich eine Rolle zur gewerblichen Nutzung des Raumunternehmens.

Um die Themenschwerpunkte besser sichtbar zu machen, wurden ergänzend zur bisherigen Untersuchung vergleichende Matrix-Darstellungen erarbeitet. (Abb.)

Auf der Darstellung sind acht Themenfelder an einem Kreis aufgefächert. Dieser Kreis teilt sich wiederum in drei Bereiche.

In der Darstellung werden die jeweiligen Themenfelder mit einer roten Linie mit einander verbunden. Stellt ein Themenfeld einen Schwerpunkt im Projekt dar, wird die Linie mit dem äußeren Bereich des Kreises, an der Position 2, geschnitten. Ist das Themenfeld im Projekt vorhanden, spielt jedoch keine prägende Rolle, wird die Linie mit dem mittleren Bereich, der Position 1, geschnitten. Wenn das Themenfeld nicht im Spektrum des Projekts vorkommt, wird der innere Bereich, die Position 0, gewählt.

Die Form, die sich aus dieser Logik ergibt, ermöglicht eine leichtere Vergleichbarkeit der untersuchten Projekte. Beispiele der Matrix-Darstellung sind auf der folgenden Seite zu finden. Alle weiteren Darstellungen befinden sich im Anhang.

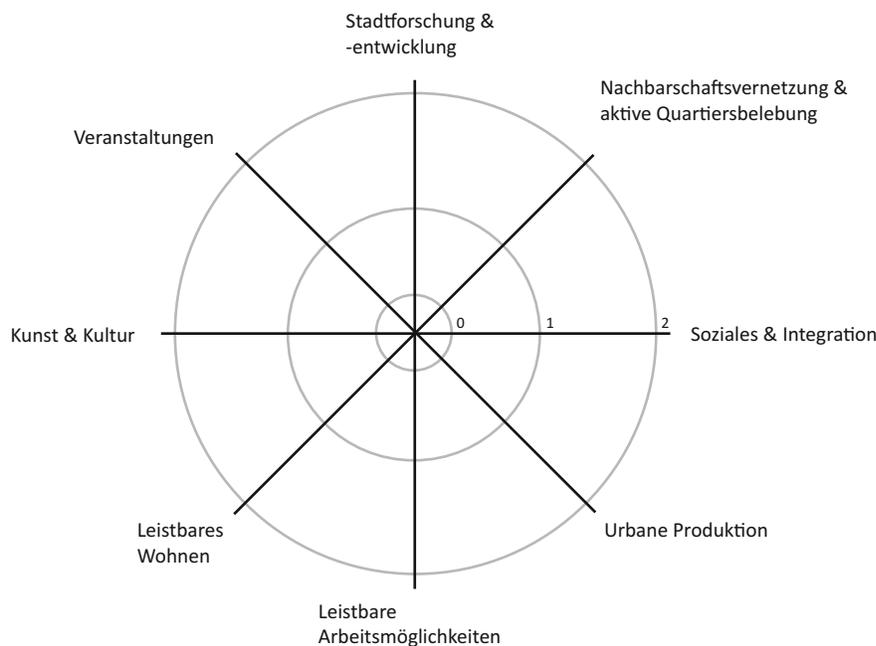
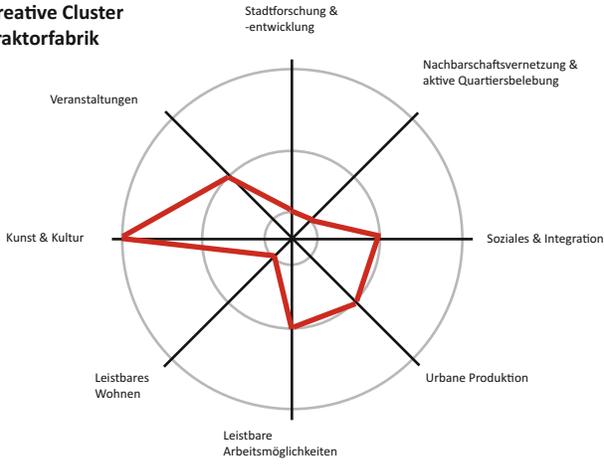


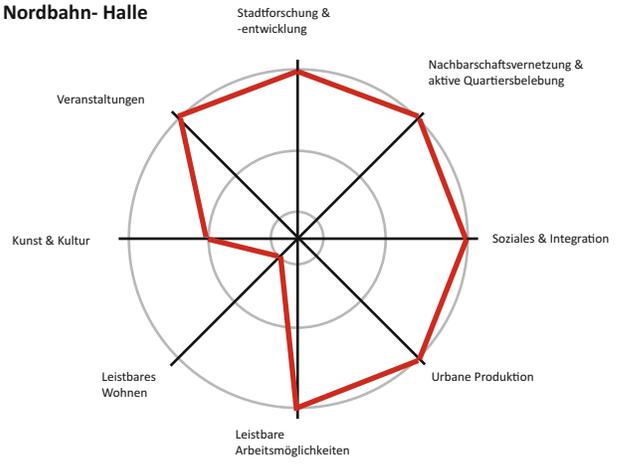
Diagramm 8: Themenfelder Matrix-Darstellung (Eigene Darstellung)

# ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

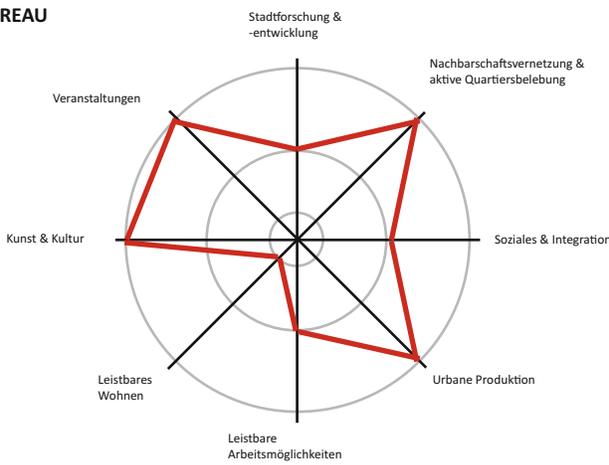
**Creative Cluster  
Traktorfabrik**



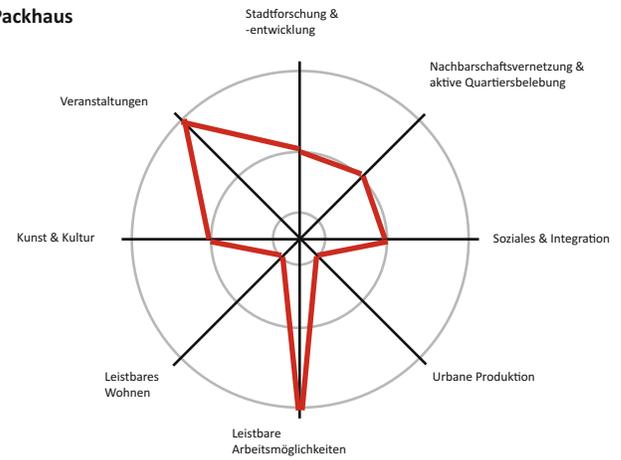
**Nordbahn- Halle**



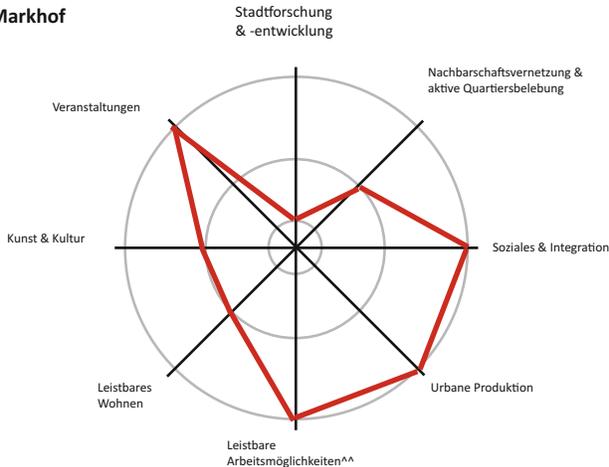
**CREAU**



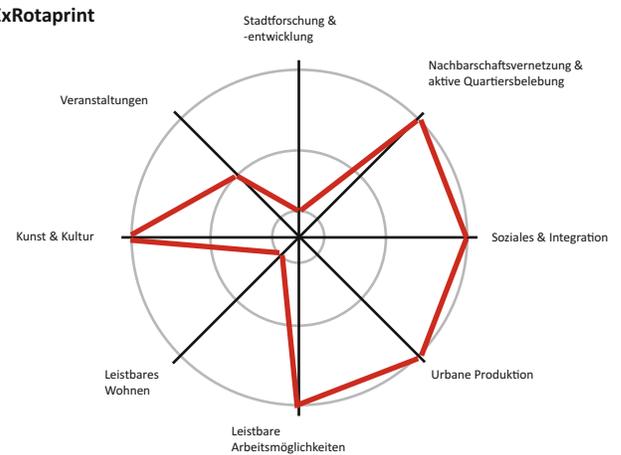
**Packhaus**



**Markhof**



**ExRotaprint**



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## VERNETZUNGSANGEBOTE

Je nach Projekt nimmt die Gemeinschaft und deren Wirkung unterschiedliche Reichweiten an. So strahlen manche Raumunternehmen in die umliegende Nachbarschaft oder gar ganze Stadtquartiere aus, indem sie diese durch ihr Handeln mit einbeziehen und Kooperationen eingehen. Andere befassen sich rein mit der Stärkung des Zusammengehörigkeitsgefühls der internen Nutzergruppe des Projekts.

16 der 30 Projekte bieten vor Ort eine Möglichkeit zur Vernetzung von projektinternen und projekt-externen AkteurInnen an. Dies geschieht meist in Form eines öffentlichen Cafés oder Gastronomiebereichs. Das Areal wird dadurch für die direkten Nachbarschaft sowie interessierte Stadtgesellschaft zugänglich gemacht. In 75% der angeführten Fälle kann das Areal auch konsumfrei genutzt werden.

Zusätzlich zu räumlichen Vernetzungs- und Andockmöglichkeiten nutzen Raumunternehmen auch Veranstaltungen, wie Diskussionsrunden, Vorträge, Kooperationen beispielsweise mit sozialen Initiativen oder Bildungseinrichtungen, um eine Vernetzungsplattform ins Leben zu rufen und somit aktiv an der Gestaltung des urbanen Lebensraums teilzunehmen. Dieser Aspekt trägt maßgeblich zur vermittelnden Tätigkeit von Raumunternehmen bei.

Bei 11 der untersuchten Projekte findet die Vernetzung mit der Zivilgesellschaft sowie AkteurInnen aus den beiden weiteren Sphären, Staat und Markt, ausschließlich durch temporäre Veranstaltungen statt. 10 % fokussieren sich auf die projektinterne Gemeinschaft und sehen keine öffentlichen Vernetzungstreffen vor.

Im folgenden Kapitel 3 wird in den jeweiligen Projektberichten detaillierter auf das Vernetzungsangebot der Raumunternehmen eingegangen. Hierzu wurden die in der Einleitung bereits erwähnten Darstellungen zur Netzwerkdynamik erstellt.

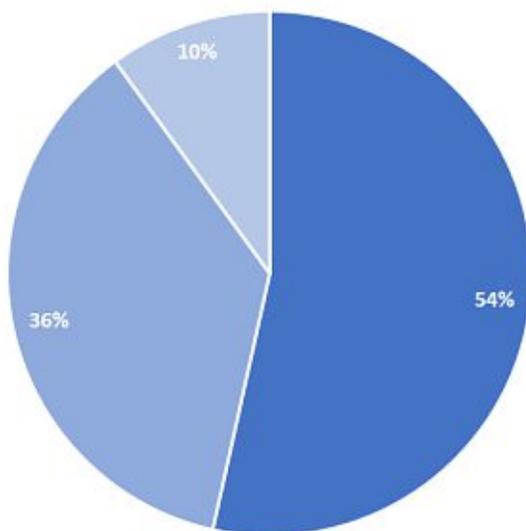


Diagramm 9: Vernetzungsangebot (Eigene Darstellung)

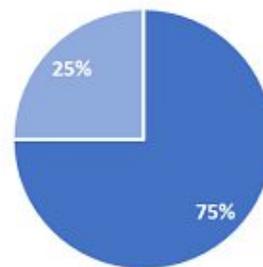


Diagramm 10: Konsumfreieraum (Eigene Darstellung)

- Permanente räumliche Vernetzungsmöglichkeiten gegeben
- Temporäre Vernetzungsmöglichkeiten z.B.: Veranstaltungen
- Fokus auf projektinterne Gemeinschaft (kaum Vernetzung mit Stadtgesellschaft)

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

### KRITISCHE BETRACHTUNG

„Raumunternehmer erkennen Raumressourcen durch lokales Wissen und Erfahrungen. Sie entwickeln daraus ihre Ideen und bauen ihre Unternehmen darauf auf, wobei sie häufig erhebliche persönliche Risiken eingehen.“ (Montag Stiftung urbane Räume 2012:8) Die InitiatorInnen sowie BetreiberInnen raumunternehmerischer Projekte nennen den unter anderem den hohe Einsatz von oftmals unentgeltlich aufgebrauchten Eigenleistungen als Kritikpunkt. Diese Eigenleistungen führen jedoch wiederum zu einer Minderung der extern beauftragten Investitionskosten.

Raumunternehmen öffnen sich laut Overmeyer, Buttenberg und Spars (2014:11) für die Öffentlichkeit, holen lokale AkteurInnen mit ins Projekt und bieten somit Möglichkeiten des Austauschs sowie der Teilhabe vor Ort. Es sollen Aneignungsräume für „alle“ geschaffen werden. Dies ist jedoch nicht immer der Fall. Durch das gewählte Nutzungskonzept sowie die Nutzungskonditionen werden (un-)bewusst Zielgruppen angesprochen. Es besteht die „Gefahr“ einer exklusiven projektinternen Gemeinschaft. Bei diesen Projekten tritt die direkte Nachbarschaft rein als Besucher auf dem Projektareal auf. Sie kann nur durch Veranstaltungen oder temporäre Raumangebote punktuell im Projekt mitwirken. Je nach Ziel des Projekts können der fehlende Anspruch der Integration der direkten Nachbarschaft und die dadurch entstehende Wirkung der Inklusion der Projekte als kritisch befunden werden.

Ein weiterer Kritikpunkt stellt die Gefahr dar, dass sich aus den oftmals als Zwischennutzungen beginnenden Projekten keine Raumunternehmen mit langfristiger Aktivierung des Areals herausbilden können. Dies geschieht meist durch unklare Besitzverhältnisse oder unsichere Vertragsgrundlagen zwischen EigentümerInnen und potenziellen RaumunternehmerInnen.

Dies erschwert zumeist eine fehlende Einigung über die Projektziele und den Projektverlauf zum einen innerhalb des Projektteams, aber auch mit den LiegenschaftseigentümerInnen.

Durch die Arbeit von RaumunternehmerInnen kommt es zu einer Standortaufwertung und Belebung des Quartiers. Die Immobilie wird durch den Erhalt und die baulichen Anpassungen, die durch die RaumunternehmerInnen und den NutzerInnen geleistet wird, in Wert gesetzt. Durch die Attraktivierung des Areals sowie seiner Umgebung steigen in weiterer Folge auch die Mietpreise für die genutzte Immobilie. Werden dadurch die aktiven AkteurInnen nun durch die LiegenschaftseigentümerInnen aus dem Gebiet gedrängt, leitet dieser Vorgang einen Gentrifizierungsprozess ein.

## SCHLUSSFOLGERUNGEN

Der Großteil der untersuchten Projekte steht am Anfang ihrer Entwicklungen. Zusammenfassend kann jedoch erkannt werden, dass raumunternehmerische Projekte leerstehende Immobilien sowie brachliegende Flächen im urbanen, aber auch ruralen Raum, aktivieren, welche außerhalb der klassischen Verwertungszyklen liegen. Oftmals geschieht das aus der Motivation heraus, dem Immobilienmarkt Grundstücke zur Spekulation zu entziehen. Die Untersuchungen im Zuge dieser Forschungsarbeit zeigen, dass Raumunternehmen überwiegend einen sozial nachhaltigen Ansatz verfolgen. Es handelt sich nicht um rein profitorientierte Unternehmen, da nicht die Renditeerwartungen, sondern die Umsetzung der Projektvisionen im Zentrum ihres Handelns steht. Im Gegensatz zu ZwischennutzerInnen ist das Ziel eines Raumunternehmens, einer bestimmten Zielgruppe langfristig Arbeits- oder/und Wohnraum zu leistbaren Konditionen zu Verfügung zu stellen. Zudem bieten sie bisher unterentwickelte lokale Nutzungsmischungen im Quartier an- dieses Merkmal kann jedoch auch bei Zwischennutzungen festgestellt werden.

Die AkteurInnen erkennen das räumliche Potential des Projektareals, beleben es durch Selbstorganisation in Eigenverantwortung und passen es selbst baulich an ihre Bedürfnisse an. Für eine dauerhafte Bespielung des Areals sind sie „auf eine gewisse Planungssicherheit angewiesen, um eine Basis für Investitionen in das Projekt zu ermöglichen.“ (Buttenberg/Müller 2013:20)

Das Nutzungskonzept wird schrittweise entwickelt, ist lokal verankert und nimmt auf den räumlichen Kontext Bezug. Dieser offene Entstehungsprozess führt zu einer organisch gewachsenen Nutzungsmischung, die auf die Bedürfnisse der jeweiligen Gemeinschaft zugeschnitten ist.

Die dafür notwendigen Kenntnisse zur Projektentwicklung, Umsetzung und für den Projektbetrieb werden oftmals im Laufe des Projekts mittels einer „Trail-and-Error-Vorgehensweise sowie mithilfe von Beratern autodidaktisch angeeignet.“ (Buttenberg/Müller 2013:20) Wobei bei der Hälfte der untersuchten Projekte InitiatorInnen aus fachlichen Kompetenzfeldern der Planung identifiziert werden konnten. Bei der Untersuchung der ausgewählten Projekte bestätigt sich größtenteils die Argumentation von Buttenberg und Müller (2013), dass Raumunternehmen als zivilgesellschaftliche AkteurInnen agieren und sich setzen als lokal-räumliche Initiativen an die Schnittstelle von Zivilgesellschaft und Stadtentwicklung setzen. Durch ihre Projekte schaffen sie „öffentliche Orte, Gemeinschaftsstrukturen, Dienstleistungen und Programme, die durch staatliche Institutionen und privatwirtschaftliche Unternehmen in dieser Form nicht geschaffen werden können.“ (vgl. Buttenberg, Müller 2013: 20) Dadurch ermöglichen sie lokalen AkteurInnen sich auf unterschiedlichsten Ebenen an dem Projekt zu beteiligen und Bereiche des Areals mit zu nutzen. So werden Anknüpfungspunkte und Schnittstellen für zusätzliche Nutzungsangebot sowie Subprojekte geschaffen und eine Verbindung zum restlichen Quartier hergestellt. (vgl. Buttenberg/Müller 2013:21)

Die Vernetzung mit der direkten Umgebung, aber auch mit AkteurInnen der Stadtentwicklung und weiteren AkteurInnen aus der Stadtgesellschaft ist für Raumunternehmen von zentraler Bedeutung. AkteurInnen aus der lokalen Ökonomie können ebenfalls als RaumunternehmerInnen aktiv sein, wenn sie am jeweiligen Ort verwurzelt sind und durch eine Aufwertung des Standorts einen sozialen Nutzen stiften. Als Teil der lokalen Ökonomie des Quartiers streben Raumunternehmen auch eine Vernetzung mit klassischen ökonomischen Strukturen an. Durch den Aufbau von Netzwerken ist es ihnen möglich eine langfristige Nutzungsdauer auf dem Projektareal zu etablieren, Kooperationen aufzubauen, einen Wissensau-

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

stausch zu initiieren, auf die Bedürfnisse der direkten Nachbarschaft einzugehen und somit Zentren des Austausches zu schaffen und einen Beitrag zum aktuellen Stadtentwicklungsdiskurs zu leisten.

NutzerInnen in raumunternehmerischen Projekten sind oftmals lokale AkteurInnen, deren Raumbedarf nicht über den regulären Immobilienmarkt abgedeckt werden kann oder den Raumsuchenden ansonstendurch zu hohe Mietforderungen verschlossen bliebe. Im Gegenzug sind die NutzerInnen dazu bereit Eigenleistung bei der Instandsetzung der Räumlichkeiten zu leisten.

Die *Montag Stiftung urbane Räume* (2012:8ff) schreibt in ihrem 2012 veröffentlichten Werkstättenbericht „Raumunternehmen und die Aktivierung von Nachbarschaften“, dass Raumunternehmen die Möglichkeit haben die lokale Lebensqualität eines Stadtteils sowie das Quartiersimage zu verbessern. Dem Bericht ist zu entnehmen, dass sie in einem lokal identifizierbaren Raum agieren und über ihr alltägliches wirtschaftliches Handeln hinaus einen zusätzlichen sozialen Nutzen für ihr Umfeld generieren können. In weiterer Folge können sie zur Sicherung von Immobilien, zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Quartier und der Entwicklung der lokalen Ökonomie beitragen. Um eine Klarheit über das wirtschaftliche Handeln von Raumunternehmen zu erlangen, zeigt die *Montag Stiftung urbane Räume* Unterschiede zwischen Raumunternehmen, sozialen Unternehmen, lokaler und klassischer Ökonomie auf. Laut dessen weisen soziale Unternehmen teilweise Gemeinsamkeiten mit Raumunternehmen auf, da es sich bei ihnen ebenfalls um wirtschaftliche Unternehmen mit eigener Rechtsform handelt, die überwiegend soziale und/oder gemeinwohlorientierte Ziele verfolgen. Jedoch anders als soziale Unternehmen verfolgen Raumunternehmen nicht explizit gemeinwohlorientierte Ziele. Es können auch Gewinne ausgeschüttet werden. Zudem ist ihr Aktionsfeld räumlich verortet.

Entgegen der klassischen Projektentwicklung fehlen Raumunternehmen meist die finanziellen Mittel. Zur Entwicklung und Umsetzung ihrer Projekte bedienen sie sich daher an multiplen Ressourcenquellen, die sich aus den vorhandenen Bestandsgebäuden, dem Kompetenznetzwerk der beteiligten AkteurInnen sowie deren Engagement zusammensetzen.

Aus der Untersuchung der ausgewählten Projekte lässt sich ableiten, dass das hohe soziale und kulturelle Kapital der AkteurInnen eine zentrale Rolle in raumunternehmerischen Projekten darstellt. Durch das breite Netzwerk, welches sich im Laufe dieser Projekte aufbaut, ist es möglich das vorhandene lokale Wissen innerhalb des Quartiers durch das Wissen neuer NutzerInnen des Projekts zu verbinden. Der daraus folgende Austausch von nicht-monetären Leistungen, wie beispielsweise Zeit, Arbeitskraft und Wissen, führt zu einer vielseitigen Entwicklung des Projekts, welcher von unterschiedlichsten AkteurInnen getragen wird. Auch Overmeyer, Buttenberg und Spars (2014:94) leiteten bereits ähnliche Erkenntnisse aus ihren Untersuchungen ab. Die Aussagen der deutschen KollegInnen zeichnen bereits ein grobes Bild von Raumunternehmen. Weiters soll in dieser Arbeit untersucht werden, ob dieses Bild auch auf Raumunternehmen im Wiener Planungskontext zutrifft. Welche Charakterzüge mit denen deutscher Raumunternehmen übereinstimmen und worin sich deutsche und Raumunternehmen in Wien unterscheiden.

# SELBSTWAHRNEHMUNG

WIE SICH RAUMUNTERNEHMERINNEN IM WIENER KONTEXT SELBST SOWIE IHRE TÄTIGKEIT BEGREIFEN

Auf Grund der Aktualität des Themas „Raumunternehmen“ herrscht selbst bei ProjektinitiatorInnen raumunternehmerischer Projekte eine gewissen Unklarheit über die genaue Begriffsdefinition. In den Interviews konnten folgenden Aussagen erhoben werden:

Für **Angie Schmied** aus dem Projekt *CREAU*...

*„...ist der Begriff breit gestreut und sagt nichts darüber aus, ob es sich um ein caritatives Unternehmen handelt oder nicht. Theoretisch ist der Bauträger auch ein Raumunternehmen. Was uns von Bauträgern unterscheidet ist, dass wir aktuell noch nicht selbst bauen und noch nicht das Kapital haben, um selbst kaufen zu können. Wir arbeiten also tatsächlich komplett Low-Budget. Wir sehen uns als Schnittstelle zwischen Raumhabenden, wie beispielsweise BauträgerInnen und Raumsuchenden, also den NutzerInnen, im gewerblichen Bereich. Dabei sind wir einerseits VermittlerInnen zwischen Raumangebot und Raumnachfrage, aber sind auch Anmieter von Räumlichkeiten und kuratieren die Nutzung.“*

**Margot Deerenberg** und **Karim El Seroui** nutzen den von Klaus Overmeyer geprägten Begriff, um ihre Projekte gegenüber Externen zu beschreiben. Deerenberg sieht...

*„...RaumunternehmerInnen als VermittlerInnen. Instanzen zwischen dem Eigentümer und den NutzerInnen. Der Vertragspartner, der die Nutzung organisiert, managt und ermöglicht. Das Projektteam sollte fachlich breit aufgestellt sein und Kompetenzen der Hausverwaltung, Buchhaltung, des Organisierens und Betreibens sowie rechtliches Know-How und Verkaufskennnisse ineinander vereinen.“*

Raumunternehmer weisen für **Karim El Seroui** nicht nur eine unternehmerischer/wirtschaftlicher Seite auf, da es für ihn darum geht, durch ein passendes Nutzungskonzept leerstehende Objekte zu aktivieren und so einem Mehrwert für die Umgebung zu liefern.

*„Der Raumunternehmer fungiert als Mediator und Schnittstelle zwischen den einzelnen NutzerInnen, dem Projekt und dem Eigentümer. Daher ist es wichtig, dass der Raumunternehmer hier das Vertrauen schafft und auch ein Ohr für alle Belange hat. Man agiert als Bindeglied zwischen allen betroffenen AkteurlInnen und das anfangs oftmals mit wenig Budget und viel Eigenleistung.“*

## ENTSTEHUNG VON RAUMUNTERNEHMEN

Für **Stefan Leitner-Sidl** könnte ein pures Raumunternehmen auch ein klassischer Immobilienvermieter sein. Diese neue Interpretation eines Raumunternehmers beinhaltet für ihn zusätzlich eine Rolle des „**Kümmers**“. Als Raumunternehmer kümmert er sich auch um ein kreatives, stimmiges Nutzungskonzept und auch um eine stimmige, nachhaltige Besetzung und somit Erfüllung dieses Nutzungskonzeptes, mit geeigneten Organisationen oder Personen.

*„Und insofern ist hier für mich eine Grenze von klassischen Raumunternehmen zu Kultur- oder Communityunternehmen. Dabei liegt das Augenmerk auf Entwicklung eines vitalen Öko-und Sozialsystems innerhalb des Projekts.“*

Aus der Sicht von **Jutta Kleedorfer** von der Magistratsabteilung 18 der Stadt Wien sind RaumunternehmerInnen ...

*„...ambitionierte und interessierte OrganisatorInnen, die den Kern des Projekts darstellen. Sie müssen ein Gespür für NutzerInnen haben, die Rahmenbedingungen für die Nutzungen aufstellen, Verhandlungsgeschick mit ImmobilieneigentümerInnen aufweisen und mit der Hausverwaltung zu recht kommen. Das Projektteam sollte daher breit aufgestellt sein.“*

**Thomas Kerekes** von den *Kreativen Räumen Wien* sieht RaumunternehmerInnen als Akteursgruppe, die das Bindeglied zwischen EigentümerIn und zukünftigen NutzerInnen darstellt. RaumunternehmerInnen sind für ihn MöglichmacherInnen von alternativen Raumnutzungen und stellen eine Schnittstelle dar. Der Unterschied zu herkömmlichen ImmobilienmarklerInnen liegt für ihn darin, dass RaumunternehmerInnen zusätzlich zur Leerstandsaktivierung Projektmanagement betreiben und Beratungstätigkeiten durchführen. Seiner Meinung nach handelt es sich bei diesen AkteurInnen auch um eine erweiterte Hausverwaltung. Zusätzlich zu dieser Aufgabe erarbeiten RaumunternehmerInnen eine Konzeption für das Projekt und begeben sich auf die Suche nach MieterInnen.

RaumunternehmerInnen nehmen dabei die Rolle der Vertrauens- und VertragspartnerInnen in Richtung der EigentümerInnen als auch in Richtung der NutzerInnen ein.

**Mirjam Mieschendahl** von imGrätzl.at versteht RaumunternehmerInnen ebenfalls als engagierte Personen(-gruppen), die Nutzungen ermöglichen. Sie machen Räume nutzbar, die zuvor nicht zugänglich waren und sind AnsprechpartnerInnen für zukünftige NutzerInnen und EigentümerInnen, wobei sie sich um den Projekterfolg und die Gemeinschaft vor Ort kümmern.

# III. RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT



	CREATIVE CLUSTER TRAKTORFABRIK	NORDBAHN-HALLE	CREAU	DAS PACKHAUS	MARKHOF
<b>LAGE</b>	Louis Häflinger Gasse 12 Objekt 33 1210 Wien	Taborstraße Ecke Leystraße, 1020 Wien	Meiereistraße 1020 Wien	Marxergasse 24, 1030 Wien	Markthofgasse 19, 1030 Wien
<b>NUTZFLÄCHE</b>	2.000 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup> + 300 m <sup>2</sup> Innenhof	10.000 m <sup>2</sup> (Freifläche & bebaute Fläche)	4.500 m <sup>2</sup> + Garten	2.200m <sup>2</sup> + 900m <sup>2</sup> Innenhof
<b>ANZAHL STOCKWERKE/ GEBÄUDE</b>	4 Stockwerke, 1 durch CCT genutzt	1-2 Stockwerke	2 Gebäude mit 2 Stockwerken, 2 Gebäude mit 1 Stockwerk	10 Stockwerke, 6 durch Packhaus genutzt	3 Stockwerke
<b>NUTZUNGS- SCHWERPUNKT</b>	Kunst- & Kultur	Stadtlabor (F&E-Projekt)	Handwerk & Produktion	Start-up Hub & Neues Arbeiten	Neue Arbeits- & Lernformen
<b>RAUM- ANGEBOT</b>	Studiofläche & Ateliers Teeküchen	Coworking, Büros, Besprechungsräume, Werkstatt, Veranstaltungshallen, Stadtvermittlungsbereich, Nachbarschaftscafé Innenhof	Werkstätten, Nachbarschaftscafé, Freifläche	Coworking, Büros, Bewegungsraum, Besprechungsräume, Vereinscafé Garten	Coworking, Besprechungsräume, Lernzentrum, Werkstätten, Kreativzentrum, Vereinscafé, Innenhof

Tab.6:  
5 Detailprojekte  
im Vergleich  
(Eigene Darstellung)

Im nächsten Abschnitt dieser Arbeit wurden fünf Raumunternehmen im Wiener Planungskontext erfasst, analysiert und die Erkenntnisse aus der Analyse vergleichend gegenübergestellt.

Bei den besagten Projekten handelte es sich um den *Creative Cluster Traktorfabrik* im 21. Wiener Gemeindebezirk, der *Nordbahn-Halle* sowie der *CREAU* im 2. Wiener Gemeindebezirk und dem *Packhaus* sowie dem *Markthof* im 3. Wiener Gemeindebezirk. Sie zeichnen sich unter anderem durch unterschiedliche städtebauliche Verhältnisse und architektonische Qualitäten aus. Während die InitiatorInnen des *Creative Cluster Traktorfabrik*, der *Nordbahn-Halle* und des *Markthofs* ehemalige Industrie-/Gewerbegebäude aktivieren, findet das Projekt *Packhaus* in einem ehemaligen Bürogebäude aus den 1970ern statt. Die *CREAU* befasst sich mit der Erprobung von Nutzungskonzepten in ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Gebäudestrukturen.

Doch nicht nur die räumlichen Qualitäten und deren Verortung unterscheiden die fünf Projekte. Sie weisen beispielsweise auch unterschiedliche Herangehensweisen in Hinblick auf die Projektinitiierung, die Organisationsformen, den Betrieb, die Nutzungsangebote oder den Vernetzungsanspruch mit der direkten Nachbarschaft und Stadtgesellschaft auf.

Bei der Auswahl der Projekte lag der Fokus auf Projekten, die sich mit dem urbanen Arbeitsraum auseinandersetzen. Es wurden keine spezifischen Wohnprojekte untersucht. Dies war auch auf die Aktualität dieser Projekte zurück zu führen. Im Gegensatz zu den Raumunternehmen in Deutschland, standen Raumunternehmen, welche sich mit der Verschränkung von Wohnen und Arbeiten befassten, in Wien erst am Beginn ihrer Konzeptphase (siehe beispielsweise *SchloR* oder dem aktuellen Projekt *HausWirtschaft*). Das Projekt *Markthof* weist mit seinem Coliving-Bereich auch in diese Richtung.

# CREATIVE CLUSTER TRAKTORFABRIK

<b>Verortung:</b>	Louis Häflinger Gasse 12, Objekt 33, 1210 Wien
<b>Projektinitiatoren:</b>	Karim El Seroui
<b>Organisationsform:</b>	Verein
<b>Nutzfläche:</b>	~2.000 m <sup>2</sup>
<b>Instandsetzung:</b>	August 2017
<b>Projektlaufzeit:</b>	09/ 2017 - 12/ 2019 (2019 Standortverlagerung: <i>Creative Cluster</i> Margareten)
<b>Nutzungsangebot:</b>	offene Atelierflächen, zugeteilte Studios, Veranstaltungsmöglichkeiten, Besprechungsmöglichkeiten, Kaffeeküche

## 1. KONZEPTION UND UMSETZUNG

### 1.1. PROJEKTÜBERBLICK

Das Projekt Creative Cluster Traktorfabrik entstand als der Künstler und Architekt Karim El Seroui im April 2017 selbst auf Studiosuche war und diesbezüglich in Kontakt mit den *Kreativen Räumen Wien* (KRW) trat. Sie vermittelten ihm einen Besichtigungstermin in einer ehemaligen Traktorfabrik im 21. Wiener Gemeindebezirk. Die großzügigen und leicht adaptierbaren Räumlichkeiten weckten sein Interesse. Angestoßen durch die Kreativen Räume Wien kam die Idee zur Entwicklung einer gemeinschaftlichen Produktionswerkstätte für Kunst- und Kulturschaffende auf. In weiterer Folge stellten die KRW den Kontakt zum Immobilieneigentümer her, Karim El Seroui entwickelte das Nutzungskonzept des *Creative Cluster Traktorfabrik* und die Vertragsverhandlungen begannen. Die KRW unterstützen den Prozess mittels Rechtsberatung, PR-Arbeit, Vernetzung mit dem Bezirksvorsteher, sowie den Verhandlungen mit dem Eigentümer. Die Konzeptionierung des Projekts und Instandsetzung des ehemaligen Industriegebäudes dauerten rund zwei Monate.

Nachdem die rechtlichen Rahmenbedingungen geklärt waren, wurden über einen Open Call verschiedenste Kunst- und Kulturschaffende für die Räumlichkeiten gesucht und Kooperationen mit der Akademie der bildenden Künste eingegangen. Die Nachfrage nach leistbarem Arbeitsraum war sehr hoch, daher kuratierte Karim El Seroui die Auswahl der zukünftigen NutzerInnen in Hinblick auf Qualität, Vielfalt und Gemeinschaftsgedanke.

Der Mietvertrag für das Projekt war vorerst auf ein Jahr mit Option auf Verlängerung befristet. Im September 2017 konnten die ersten NutzerInnen einziehen. Der *Creative Cluster* war nach rund sieben Wochen ausgebucht. Danach konnten weitere Flächen innerhalb des 1913 erbauten ehemaligen Maschinenmagazins aktiviert werden. Schlussendlich arbeiteten 40 KünstlerInnen und 15 AbsolventInnen der Akademie der bildenden Künste auf der rund 2.000 m<sup>2</sup> umfassenden Projektfläche.

Die NutzerInnen-Kommunikation im Projektbetrieb erfolgte in Form von persönlichen Meetings, die nach Bedarf abgehalten wurden. Zusätzlich wurden alle NutzerInnen regelmäßig über Neuerungen, Veranstaltungen oder betriebliche Themen durch einen E-Mailverteiler informiert. Karim El Seroui war fast täglich in seinem Studio in der Traktorfabrik anzutreffen und diente den NutzerInnen als Ansprechperson und agierte als Mediator zwischen ihnen.

Der *Creative Cluster Traktorfabrik* in Floridsdorf konnte bis Ende Dezember 2019 als Produktionswerkstätte und Vernetzungsmöglichkeit für bildende und darstellende Kunst genutzt werden. Durch das Projekt wurde unter anderem eine Plattform zur Kommunikation des notwendigen Know-Hows in Bezug auf effiziente kulturelle Raumnutzung geboten.

In Kooperation mit den Stadtlaboren der Stadt Wien wurde 2019 die Aktion *TETE A TETE/Stadtlabor Floridsdorf* zur Förderung dezentraler Kunst- und Kulturarbeit am Floridsdorfer Schlingermarkt gestartet. Das Konzept des *Creative Cluster* wird aktuell in einer ehemaligen Schule im 5. Wiener Gemeindebezirk weitergeführt. Kunstschaffende können die Räumlichkeiten nutzen und fachspezifisches Wissen in Bezug auf Architektur und Kulturnutzung wird an Interessierte weitergegeben. (*Creative Cluster* Projektwebseite; Stand:20.05.2020)

## 1.2. PROJEKTINITIATOR

Gründer und künstlerischer Leiter des Projekts war der österreichische Künstler und studierte Architekt Karim El Seroui. Laut ihm war es ideal, dass er als Raumunternehmer einen Bezug zur Architektur hat, da man dadurch schneller ein Gefühl für den Raum und die möglichen Nutzungen entwickelt. Ebenfalls wichtig für die Projektinitiierung waren buchhalterische, organisatorische und administrative Fähigkeiten, die er sich zuvor durch die Organisation eines Kunstfestivals aneignen konnte.

Um eine gesteigerte wirtschaftliche Handlungsfähigkeit zu erreichen wurde im Laufe des Projekts der „Creative Cluster Kultur Kunst Verein“ als Organisationsform gegründet. Laut Tätigkeitsbeschreibung handelte es sich dabei um eine unabhängige spartenübergreifende Kunst- und Kultur-Produktionswerkstätte, die aktuell auch die Standorte des Stadtlabors am Schlingermarkt und die Projektfläche im 5. Wiener Gemeindebezirk umfasst.

Karim El Seroui versteht sich als Raumunternehmer, als Mediator zwischen den einzelnen NutzerInnen, dem Projektzielen und den LiegenschaftseigentümerInnen oder den EntwicklerInnen von Stadtquartieren. Dafür ist es wichtig, dass der/die RaumunternehmerIn das Vertrauen der NutzerInnen erhält und ein offenes Ohr für all ihre Belange hat. Er, als Raumunternehmer, agiert als „Kümmerer“ und Koordinator des Gesamtprojekts.

Da er anfangs als Einzelperson agierte, übernahm er selbstständig die Projektkonzeption, die Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer, die Instandsetzung und Adaptierung des Gebäudes und die Projektumsetzung. Seine Aufgaben im Betrieb reichten beispielsweise von der NutzerInnen-Akquise und Projektbewerbung, der Erstellung von Mietverträgen und der Hausordnung, bis hin zur NutzerInnenkoordination, Projektbetreuung, Veranstaltungsorganisation und Kommunikation mit dem Eigentümer.

Karim El Serouis übernimmt in seinen Projekten die künstlerische Leitung und Kuration der Nutzungen, der künstlerische Planung und die technische Leitung. Er fungiert als Schnittstelle zwischen Kreativschaffenden, dem Vermieter, den Kunst- und Kulturinstitutionen und den Kooperationspartnern des *Creative Clusters*.

Die Vision des Initiators ist es mit durch den *Creative Cluster* die Wahrnehmung von Leerstandsagenen innerhalb der österreichischen Immobilienlandschaft zu verbessern, das Bewusstsein für ein soziales Miteinander zu schärfen, neue Sichtweisen zu vermitteln und die kulturelle Landschaft Österreichs zu bereichern. Ziel des Projekts ist es, eine unabhängige Brutstätte für Kunst und Kultur in Wien zu schaffen. Gesellschaftliche Themen sollen von Kreativschaffenden kritisch beleuchtet und im Rahmen von Kunst- und Kulturprojekten der Öffentlichkeit präsentiert werden. Dafür ist das Standortmarketing wesentlich, welches in Zusammenarbeit mit den Kooperationspartnern, beispielsweise den *Kreativen Räumen*, aufgebaut wird.



Bild 5: Projektinitiator Karim El Seroui in seinen Studio in der Traktorfabrik © SPK

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## 2. KONDITIONEN

### 2.1. BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Räumlichkeiten der Traktorfabrik wurde durch die *Kreativen Räume Wien* vermittelt, wobei die für das Projekt nutzbare Fläche rund 2.000 m<sup>2</sup> betrug. Die Langzeitvision des Immobilieneigentümers *Lyon Immobilien* sieht vor, hier ein Old-Timer-Museum zu entwickeln und das Areal in der Zwischenzeit als Lager zu nutzen.

Bis Ende 2020 soll laut der Webseite von *Lyon Immobilie* (Lyon Immobilien; Stand: 03.02.2020) ein neues Stadtquartier mit modernen Lebens- und Arbeitsräumen am Areal der ehemaligen Traktorfabrik entstehen. Insgesamt war der Plan, eine Fläche von insgesamt rund 36.000 m<sup>2</sup> zu realisieren. Dabei sollten rund 14.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche sanieren sowie rund 22.000 m<sup>2</sup> an Neubauten gebaut werden. Im ersten Bauabschnitt sind die Sanierungen des historischen Backsteingebäudes sowie des denkmalgeschützten Wasserturms geplant. Angedachte Nutzungen hierfür wären beispielsweise Büros, Lagerräume, Ateliers, Lofts, ein Veranstaltungshalle, Gastronomie, Flächen für Gewerbe, Kindergarten oder Garagen. Bisher, Stand Mai 2020, konnte jedoch keine Entwicklung des Standorts in diese Richtung wahrgenommen werden.

Im Hinblick auf das Projekt *Creative Cluster Traktorfabrik* sah der Eigentümer eine Möglichkeit, den Standort seiner Immobilie aufzuwerten und das Areal im Zuge des Projekts bekannt zu machen. Während der Projektlaufzeit konnten alternative Nutzungen für das Gebäude erprobt werden, welche in das spätere Langzeitkonzept des Standorts integriert werden sollten.

Der Mietvertrag des Projekts war anfangs auf eine einjährige Laufzeit begrenzt, konnte jedoch optional auf drei bis fünf Jahre verlängert werden. Die Mieterhöhungen, die durch die jährlichen Nachverhandlungen entstanden, stellten eine große Herausforderung für das Projekt dar.

Es herrschte eine regelmäßige, beidseitige Kommunikation zwischen dem Projektinitiator und *Lyon Immobilien*. Die Vision des Eigentümers war, Karim El Seroui in die weitere Planung des Areals mit einzubeziehen und sein Feedback einzuholen. Eine permanente Nutzung durch den *Creative Cluster* war bis 2019 angedacht. Die Überlegung war eine mögliche Mietstaffelung, bestehend aus einem Basis- und einem Extra-Tarif zu entwickeln, zusätzlich wurde versucht eine Projektförderung von der Stadt Wien zu erhalten. Die Mietvorstellungen des Eigentümers und die finanziellen Möglichkeiten der NutzerInnen fanden keine Übereinstimmung und auch von der Stadt Wien war keine finanzielle Unterstützung geplant. Daher lief der Mietvertrag für den *Creative Cluster Traktorfabrik* Ende Dezember 2019 aus.

*Lyon Immobilien* vermieten bis heute Projektflächen an KünstlerInnen und Freiberufliche AkteurInnen. Sie erkannten das Potenzial der Immobilie abseits der Übergangsnutzung in Form von Lagerflächen, sahen jedoch nicht die Notwendigkeit eines Raumunternehmers, der die NutzerInnen des Projekts betreut und eine Gemeinschaft vor Ort aufbaut.

### 2.2. FINANZIERUNG

Das Projekt *Creative Cluster Traktorfabrik* startete ohne finanzielles Backup und wurde von Karim El Seroui selbst initiiert. Da die Wahrung der künstlerischen Unabhängigkeit von großer Bedeutung war, wurde das Projekt selbst finanziert und unterlag keiner Förderung. Von August bis Dezember 2017 investierte Karim El Seroui rund 600 Arbeitsstunden in die Projektkonzeption und Instandsetzung der Projektflächen. Anfangs wurden die Materialkosten von ihm selbst getragen.

Seit der Inbetriebnahme entrichteten die MieterInnen jährlich 100 € für die Instandhaltung der Flächen. Für die Projektbetreuung konnte mit dem Eigentümer eine Aufwandsentschädigung in der Höhe von 10 € brutto pro Stunde vereinbart werden

### 2.3. NUTZUNGANGEBOT & KONDITIONEN FÜR NUTZERINNEN

Wie bereits erwähnt, lag der Nutzungsschwerpunkt dieses Projekts in einer Kunst- und Kultur fördernden Nutzung. Das Angebot auf der 2.000 m<sup>2</sup> großen Projektfläche umfasste mietbare Studio- und Atelierräume, Arbeitsplätze in einer offenen Produktionswerkstatt, die Möglichkeit Ausstellungsflächen zu nutzen oder Veranstaltungen abzuhalten. Bereichert wurde das Angebot durch eine Siebdruckwerkstatt und eine weitere Etage im ehemaligen Industriegebäude mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> für Ausstellungen, Veranstaltungen, Theater- und Filmproduktionen. Zur Infrastruktur des Projekts gehörte auch eine Teeküche, Besprechungsmöglichkeiten und Sanitäreanlagen.

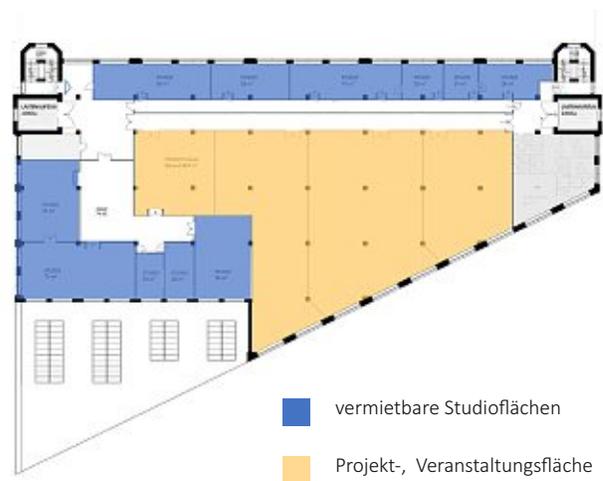


Abb.6: Grundriss Traktorfabrik Nutzungsverteilung

Laut Karim El Seroui war die größte Herausforderung bei der Umsetzung des Projektes die Mietvorstellungen aller Parteien aufeinander abzustimmen. Bei den ersten Verhandlungsgesprächen entsprach die Mietannahme des Eigentümers 12 €/m<sup>2</sup> inklusive aller Kosten und Serviceleistungen (all-in). Nach einer vier Monate dauernden Verhandlung konnte Karim El Seroui eine Miete von 6 €/m<sup>2</sup> all-in für die NutzerInnen erreichen.

Die Räumlichkeiten wurden monatlich auf Basis eines Mietvertrags an die NutzerInnen vermietet.

Zusätzlich fielen für jede/r NutzerIn ein jährlicher Investitionsbeitrag von 100 € an, wodurch die Instandhaltungskosten gedeckt werden konnten. Für Events war auch eine stündliche Vermietung der Räumlichkeiten möglich.

Laut El Seroui bereiten rund 10 % der MieterInnen regelmäßig Probleme in Form von Sachbeschädigung oder verzögerten Mietzahlungen. Daher ist es wichtig abzuwägen, welche Informationen an welche AkteurInnen weitergegeben werden, um das Projekt nicht zu gefährden.

### 3. PROJEKTWIRKUNG

Der *Creative Cluster Traktorfabrik* versteht sich als unabhängiger dezentraler Kunstinkubator. Im Wiener Außenbezirk Floridsdorf wirkte das Projekt als Kunst- und Kulturförderer, der den Standort kulturell beleben und durch kreative Nutzungen aufwerten sollte. Die rund 2.000 m<sup>2</sup> umfassende Projektfläche bot 40 Kunstschaaffenden Raum sich zu entfalten, ihre Kunst zu präsentieren und gemeinsam weiter zu entwickeln. Zusätzlich fanden AbsolventInnen der Akademie der bildenden Künste Wien im Rahmen eines einjährigen StipendiatInnenprogramms in den Jahren 2018 und 2019 Raum, um ihrer Kunst nach zu gehen.

Auf Grund des Projekts wurde es möglich den aktuell kulturell unterversorgten Wiener Randbezirk Floridsdorf wieder für Kunst und Kultur zu öffnen. Durch den *Creative Cluster Traktorfabrik* konnte ein ansonsten leerstehendes, großflächiges Industriegebäude als aktiver Produktionsort für Kunst- und Kulturarbeit gewonnen werden, der in diesem Ausmaß bisher im Bezirk nicht vorhanden war.

Durch regelmäßige Veranstaltungen, wie beispielsweise im Zuge der Vienna Art Week 2018/2019 oder des WIR.SIND.WIEN.Festivals 2018 der Basis.Kultur.Wien, konnte das ansonsten durch Gewerbeflächen dominierte Gebiet kreativ reaktiviert und interessierte BürgerInnen in ein entlegenes Areal gelockt werden. Somit war es möglich, dem ehemaligen Industriegebäude, auch wenn nur temporär, eine neue Nutzung zu zuführen.

Die Kunstschaaffenden fanden einen für sie leistbaren Arbeitsraum vor, den sie sich nach ihren Bedürfnissen aneignen konnten. Das gemeinschaftliche Teilen von Ressourcen war ebenfalls ein wesentlicher Faktor für die Teilnahme an dem Projekt. Zusätzlich wurde die Außenwirkung durch eine gemeinsame Webseite, auf der alle KünstlerInnen angeführt sind, verstärkt. Hier wurden Ausstellungen, Workshops oder Podiumsdiskussionen der NutzerInnen beworben und ein virtueller Kontakt zur Außenwelt hergestellt.

Für Karim El Seroui nahm der kollektive Gedanke der Gemeinschaft und die dadurch entstehenden intersektoralen Synergien einen enorm großen Stellenwert ein. Gemeinsam sollte kreativ gearbeitet und voneinander profitiert werden.

Auf Grund der städtebaulichen Lage, umgeben von Gewerbebauten und Bahngleisen (siehe Städtebauliche Einbettung), konnte kaum Kontakt zur Nachbarschaft aufgebaut werden. Somit beschränkte sich das Agieren als vermittelnde Schnittstelle in erster Linie auf die Vermittlung zwischen den Raumsuchenden, den Kunstschaaffenden und dem Liegenschaftseigentümer. Weiters wurden, wie bereits erwähnt, Kooperationen mit Bildungseinrichtungen eingegangen.

Im Zuge des Projekts konnten Erfahrungen in der Umnutzung von ehemaligen Industriebauten für den Kunstbetrieb erlangt werden. Die Erkenntnisse über die Adaption von Räumen, den Aufbau sowie die Betreuung einer Gemeinschaft von unterschiedlichen NutzerInnen vor Ort, über Projektkommunikation und die Interaktion mit Liegenschaftseigentümern schafften ein Bewusstsein für die Thematik, wodurch wiederum neue Projekte angestoßen werden konnten. Das erlangte Wissen sollte durch die Teilnahme an Podiumsdiskussionen, Vorträgen oder dialogischen Formaten, wie beispielsweise des Raumteiler Festivals





# RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

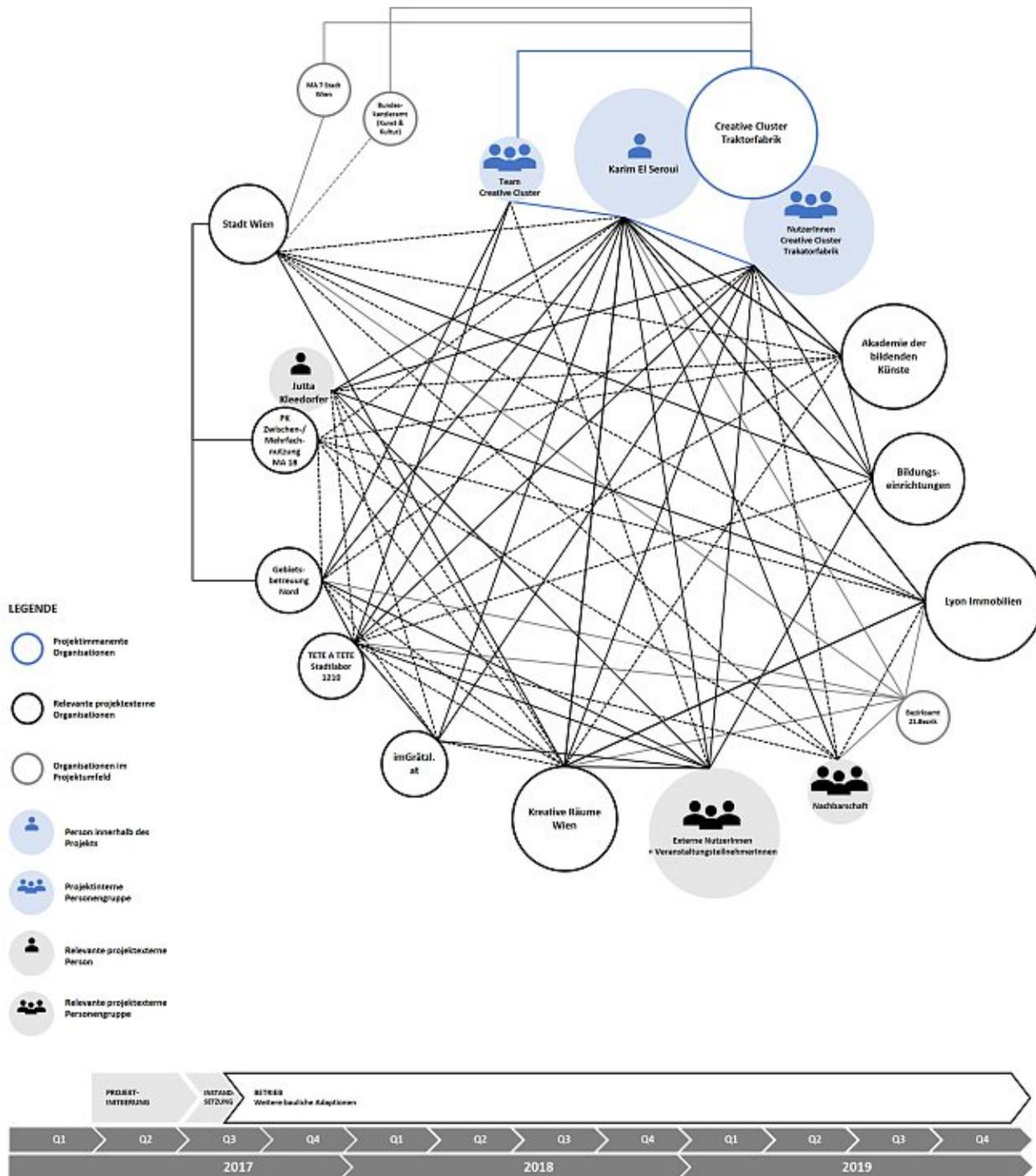


Abb. 10: Betriebsphase (Eigene Darstellung)

# STÄDTEBAULICHE | ARCHITEKTONISCHE ANALYSE

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abb.11: Infrastruktur Creative ClusterTraktorfabrik (Eigene Darstellung auf Kartenbasis von Google Maps)



Abb. 12: Verortung des Projekts  
(Eigene Darstellung auf Basis von © Schwarzplan)

### 1. ENTWURF CREATIVE CLUSTER TRAKTORFABRIK

Das Projekt wurde mit der Idee ins Leben gerufen, eine unabhängige Kunst- und Kulturfabrik zu erschaffen. Ziel war es, auch aus Seiten des Liegenschaftseigentümers, durch die Reaktivierung des leerstehenden Gebäudes den Standort aufzuwerten. Insgesamt umfasst das Gelände der 1905 erbauten ehemaligen Traktorfabrik im 21. Bezirk rund 3.000 m<sup>2</sup>, wovon etwa 2.400 m<sup>2</sup> viergeschossig bebaut sind-zuzüglich zu eines Untergeschosses. Das erste und zweite Obergeschoss teilt sich in je zwei

Bereiche. Büroräume und Studios sind an der Fassade, welche in Richtung des Vorplatzes orientiert ist, angeordnet. In Richtung Süden blickenden Teil des Gebäudes finden sich offene Projektflächen. Die beiden Bereiche werden durch einen Gang voneinander getrennt. In jedem Geschoss sind eine kleine Teeküche und Sanitäranlagen vorhanden. Das ehemalige Maschinenmagazin wird durch Lastenaufzüge und Treppenhäuser beidseitig erschlossen. Im Erd- und Kellergeschoss sowie der oberste Stock wurden noch keine Maßnahmen zur Raumeinteilung vorgenommen.

### 2. STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG

Die ehemalige Traktorfabrik aus dem Jahre 1905 befindet sich am Wiener Stadtrand im 21. Gemeindebezirk. Das Areal grenzt im Südosten an die Gleisanlagen der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) und der Schnellbahnstrecke Richtung Gerasdorf und Süßenbrunn an, welche eine große Schneise durch das Gebiet schlägt. Der Standort der ÖBB-Produktion GmbH der Bereichsleitung Floridsdorf (21. Bezirk), führte zur Verbreiterung der Gleisanlagen an dieser Stelle. Im Nordwesten wird das Gebiet von großflächigen Gewerbebauten umschlossen. Vereinzelt finden sich in der Umgebung Wohngebäude, in Form von Gemeindebauten oder Einfamilienhäusern. Durch das Aufeinandertreffen von kleinteiligen, dicht bebauten Kleingartensiedlungen, wie beispielsweise die Kleingartenanlage Großjedlersdorf, und den großen Volumina der Handels- und Gewerbebaute treffen zwei städtebauliche Widersprüche direkt aufeinander. Das bauliche Großprojekt des Krankenhaus Nord befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Während des Hauptanteils der Projektlaufzeit befand es sich jedoch noch im Bau.

Das Gebiet ist durch mehrere Schnellbahn-, Straßenbahn- und Busstationen an den öffentlichen Verkehr angebunden. Größere, nutzbare Erholungsgebiete sind nicht fußläufig erreichbar. Der Individualverkehr dominiert in dieser Gegend.

Der Vorplatz des ehemaligen Industriegebäudes besteht aus PKW-Stellplätzen und Anlieferungsmöglichkeiten. Ein denkmalgeschützter Wasserturm, ebenso 1905 errichtet, befindet sich auch auf dem Areal, er ist zurzeit ungenutzt.

Das Grundstück kann über eine eigene Zufahrtsstraße erreicht werden, welche durch Schranken und Portierdienst gesichert ist. Die Zufahrt ist über die Ruthnergasse oder über die Lois-Häfliger-Gasse möglich.

Aus Sicht der Flächenwidmung befindet sich die ehemalige Traktorfabrik im Industriegebiet.

### 3. RAUMWIRKUNG

Die räumliche Struktur der rund 2.000 m<sup>2</sup> großen Projektfläche zeichnete sich durch die variable Raumgrößen der Studios in Kombination mit der offenen Projektfläche im hinteren Gebäudeteil aus. Die Studiogröße konnte von den NutzerInnen frei gewählt und nach ihren Bedürfnissen gestaltet werden. Die Räume wurden leer, mit intakter Beleuchtung, Elektroverkabelung und grundgereinigt, vergeben. Die Böden waren teilweise noch mit einem dunkelblauen Teppichboden, andere durch Linoleum und wieder andere durch reinen Estrich ausgestattet.

Vor allem in den unbearbeiteten Geschossen ist die offene und lichtdurchlässige Raumstruktur, die auf Grund der original erhaltenen Stahlbeton-Rippendeckenkonstruktion und der rund viereinhalb Meter hohen Raumhöhe zustande kam, gut ersichtlich. Die originalen raumhohen Industrieverglasungen des 115 Jahre alten Fabrikgebäudes erweitern den Raum optisch und holen den Außenraum ins Innere des Gebäudes. Durch die Unterzüge konnten weite Flächen überspannt werden, welche Durchsicht durch das Backsteingebäude bieten.

Die bauliche Struktur der Projektfläche wurde weitestgehend roh belassen. Da dieser Bereich vor dem Projekt vorübergehend als Lager verwendet wurde, waren Absperrungen aus Metallgitter immer noch zwischen Mittelgang und Projektfläche vorhanden. Auf Grund der bevorstehenden ganzheitlichen Sanierung durch den Liegenschaftseigentümer hatten die NutzerInnen die Möglichkeit sich die Räume auf ihre Weise anzueignen. Kunstwerke konnte an die Wände gehängt und temporäre Zwischenwände zur Präsentation der Werke, beispielsweise entlang der Metallgitter, eingezogen werden. Installationen und Arbeitsmöglichkeiten waren auf der offenen Fläche verteilt. Im Gegensatz zur eher trist wirkenden Umgebung, welche vorwiegend durch Gewerbebauten und Verkehrsflächen dominiert wurde, ging es innerhalb des *Creativ Clusters* bunt zu. Jede Studiofläche wurde von den KünstlerInnen individuell gestaltet, an den Wänden der gemeinsam genutzten Bereiche sowie in den Erschließungszonen hingen Werke der NutzerInnen und die Produktionswerkstatt zeigte eine Varianz an unterschiedlichen Kunstwerken, Installationen und diente als sich ständig wandelnde Produktionsstätte für Kunst und Kultur.

Das Leben im der Traktorfabrik spielte sich offenkundig hauptsächlich in den Studios und auf der Projektfläche ab. Die gemeinschaftlich genutzte Teeküche diente auf Grund ihrer Größe eher als Versorgungsraum. Teile der Projektfläche wurden dadurch als Aufenthaltsbereiche ausgestattet. Hier fanden sich Second-Hand Möbel in Kombination mit Kunst-Elementen.

Der naturbelassene Außenbereich der Traktorfabrik kann ebenfalls gemeinschaftlich benutzt werden.

# RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

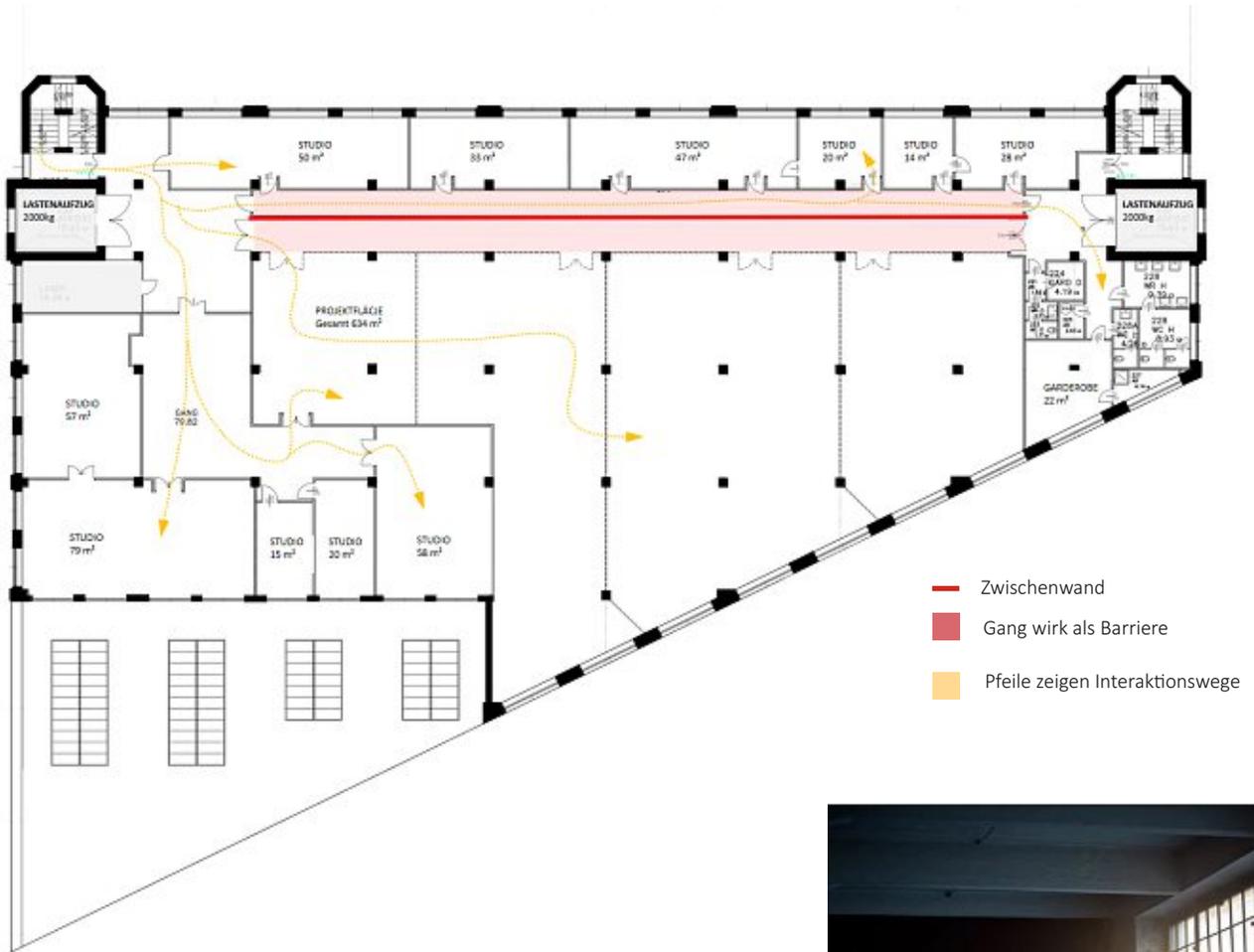


Abb.13: Grundriss Creative Cluster Traktorfabrik (Eigene Darstellung)

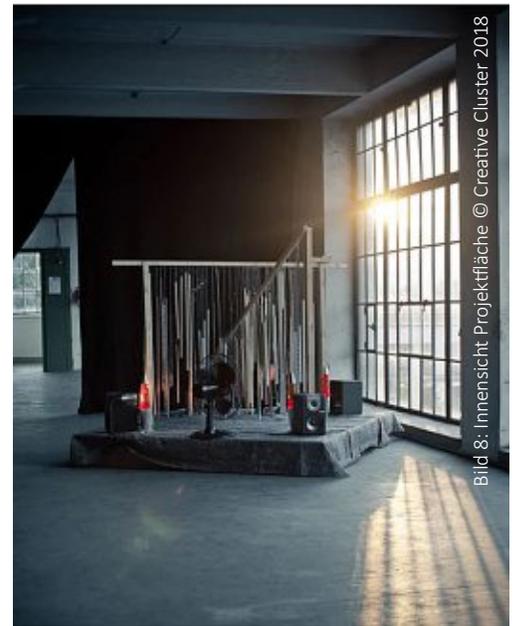


Bild 8: Innensicht Projektfäche © Creative Cluster 2018



Bild 7: Innensicht Projektfäche © Creative Cluster 2018



Die approbierte, redigierte Originalversion dieser Diplomarbeit ist online in der Bibliothek verfügbar.  
The approved, edited original version of this thesis is available in print and online in the library.

Bild 9: Innensicht Magazin © SPK



# NORDBAHN-HALLE

- Verortung:** Leystraße/Ecke Taborstraße, 1020 Wien
- Projektinitiatoren:** Forschungsprojektkonsortium (Leitung TU Wien)
- Organisationsform:** gGmbH
- Nutzfläche:** 2.715 m<sup>2</sup> + Außenbereich
- Instandsetzung:** März 2017
- Projektlaufzeit:** 06/ 2017 - 07/ 2019
- Nutzungsangebot:** flexibel & permanent nutzbare Arbeitsplätze im Coworking-Bereich, öffentliches Café, Atelier- & Projekträume, Veranstaltungsflächen, Gemeinschaftswerkstatt, Stadtvermittlungsbereich, Spiel-/Sportmöglichkeiten, Innenhof

## 1. KONZEPTION UND UMSETZUNG

### 1.1. PROJEKTÜBERBLICK

#### Vorgeschichte: Sondierungsprojekt *MISCHUNG: POSSIBLE!*

Laufzeit: Oktober 2015-November 2016

Mit *Mischung: Possible!* wurden allgemeine Konzepte zur Förderung und Umsetzung von Nutzungsmischung am Testareal des Nordbahnhofes erarbeitet. Wie das Folgeprojekt *Mischung: Nordbahnhof*, lief auch das Sondierungsprojekt unter der *Smart Cities Initiative* und wurde vom Klima- und Energiefond gefördert. Im Projektteam finden sich ebenfalls wichtige Schlüsselpersonen für das spätere Impulslabor *Nordbahn-Halle*:

- Silvia Forlati und Christian Peer (Projektleitung), TU Wien
- Jens S. Dangschat, Helmut Schramm. TU Wien
- Andrea Mann, Peter Mlczoch, Thekla Zechner. Büro DI Mann (u.a. Gebietsbetreuung 2.Bezirk)
- Lina Streeruwitz und Bernd Vlay, Heike Vögele, Marta des las Heras Martinez von STUDIOVLAY ZT GmbH (heute STUDIOVLAY STREERUWITZ ZT GmbH; u.a. der Masterplaner des Nordbahnhofareals)

Im Zuge des Sondierungsprojekts *Mischung: Possible!* wurde der Standort für das weiterführende dreijährige Forschungs- und Entwicklungsprojekt *Mischung: Nordbahnhof*, welches im Jänner 2017 startete, festgelegt. Es formierte sich ein Forschungsprojektteam unter Leitung der Technischen Universität Wien. Weitere Mitglieder des Teams waren das Architekturzentrum Wien, der Bauträger EGW Heimstätten, das Architekturbüro Studio Vlay Streeruwitz, welches das städtebauliche Leitbild für diesen Bereich des Nordbahnviertels entwickelte, und die Online-Plattform *imGrätzl.at*, welche bei der Suche und Betreuung der NutzerInnen unterstützte.

Das entstehende Nordbahnviertel stellt eines der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsgebiete Österreichs dar, welches nach Plänen der Stadtverwaltung bis zum Jahr 2025 Platz für rund 32.000 BewohnerInnen und 25.000 Arbeitsplätze bieten wird. Hier soll Arbeits- und Wohnqualität mit Freizeit- und Erholungswert vereint werden. Durch die hohe Nachfrage besteht jedoch die Gefahr einer monotonen Wohnnutzung. (vgl. Smart Cities; 01.02.2020)

**„Im F&E-Projekt Mischung: Nordbahnhof geht es um die Entwicklung ganzheitlich nachhaltiger Stadtquartiere. Dafür sind offene gestaltete Stadtentwicklungsprozesse und die Mischung von Wohnen und Arbeiten auch im Neubau erforderlich.“**

Christian Peer, Forschungsprojektleiter TU Wien

Um die Erkenntnisse aus dem Sondierungsprojekt in der Praxis zu erproben und weiterzuentwickeln, wurde die Idee eines realen Stadtlabors seitens der Technischen Universität Wien entwickelt. Während der Suche nach einer geeigneten Immobilie wurde eine ehemalige Lagerhalle der IMGRO Nahrungs- und Genussmittelgroßhandel und Import GesmbH am Areal frei. Die Lagerhalle war im Besitz der Österreichischen Bundesbahnen und sollte ursprünglich abgerissen werden. Das Unternehmen IMGRO weigerte sich jedoch die Kosten für den Abriss zu tragen. In weiterer Folge konnte diese nun leerstehende Lagerhalle ab Februar 2017 im Zuge der Lehrveranstaltung design.build von Studierenden des Masterstudiums Architektur und der Raumplanung der Technischen Universität Wien neu konzeptioniert und Schritt für Schritt instand gesetzt werden. Die Studierenden entwickelten in enger Abstimmung mit dem Forschungsprojektteam ein vielschichtiges Nutzungskonzept, das eine experimentelle Zusammenarbeit verschiedenartiger AkteurInnen möglich machte.

Dieses Nutzungskonzept umfasste ein Coworking Space, offene Werkstätten, multifunktionale Veranstaltungsräume, ein kleines öffentliches Café sowie ein öffentlich nutzbarer Innenhof.

Im Mai 2017 startete der erste offene Aufruf, Open Call genannt, zur NutzerInnen Akquise für den Coworking-Bereich im Bürotrakt. Mit Hilfe der Online- Plattform von imGrätzl.at wurden fix zugewiesene Arbeitsplätze in Einzel- oder Gemeinschaftsbüros ausgeschrieben. Der Andrang war hoch und folglich zogen Mitte Juni 2017 bereits die ersten NutzerInnen ein. Ende Juni wurde die *Nordbahn-Halle* offiziell eröffnet und alle bereits adaptierten Bereiche in Betrieb genommen. Zeitgleich wurde ein Vermittlungsraum zur Information über die Entwicklungen des Nord- und Nordwestbahnhofgeländes, der sogenannte Stadtraum der Stadt Wien, im vorderen Teil der Halle eröffnet. Die interaktive Ausstellung des Architekturzentrums Wien zum Thema Care+Repair fand bis Ende Juli in der Veranstaltungshalle der *Nordbahn-Halle* statt.

Zusätzlich starteten Vortragsreihen zum Thema Stadtentwicklung, Diskussionsformate wurden abgehalten und Lehrveranstaltungen verschiedener Universitäten fanden statt. Die *Nordbahn-Halle* stand der Nachbarschaft und interessierten Menschen aus aller Welt zu den Öffnungszeiten des Cafés offen. Der Hof und das *Magazin*, welches direkt an das Café angrenzte, konnten kostenlos genutzt werden. Hier wurde ein offener Coworking-Bereich eingerichtet.

Der zweite Call zur Vergabe von Büroarbeitsplätzen im Bürotrakt folgte im November 2017. Die Kommunikation mit den NutzerInnen erfolgte durch persönliche Gruppenmeetings, Informationen via E-Mail Verteiler und durch informelle Gespräche. Zusätzlich gab es ein online Forum für die NutzerInnen, in dem sie sich organisieren konnten.

Die NutzerInnen, MacherInnen genannt, wurden aktiv dazu eingeladen sich an der Entwicklung des neuen

Stadtquartiers zu beteiligen und hatten vereinzelt die Möglichkeit, in die entstanden Gewerbeflächen am Nordbahnhofareal umzuziehen. Das Ziel war es fünf bis zehn MacherInnen ab 2019 direkt in Flächen in der Erdgeschoßzone der Bruno-Marek-Allee, der zukünftigen Geschäftsstraße des Nordbahnviertels, weiter zu vermitteln.

Mit Februar 2018 wurde im hinteren Teil der Nordbahn-Halle eine Werkhalle eröffnet. Der Aufruf zur Suche von NutzerInnen erfolgte zum einen über die Onlineplattform imGrätzl.at, aber auch durch Aushänge an Universitäten oder Kreativmärkten. Es wurden Lager- und Projektflächen zu unterschiedlichen Größen vermietet, welche folglich 30 handwerksbegeisterten NutzerInnen ausreichend Platz bot, um ihre Ideen umzusetzen. Die NutzerInnenkommunikation verlief über ein monatliches Jour Fixe mit Peter Fattinger, dem Leiter des design.build studios. In der Werkhalle konnten auch mehrtägige Workshops abgehalten werden. Zudem wurde die Projektfläche über der adaptierten Werkhalle an die Initiative *Refugees Code* vermittelt. Vorerst war die Bespielung der ehemaligen Lagerhalle als Stadtlabor bis Ende 2018 geplant, die Projektlaufzeit konnte jedoch bis Ende Juli 2019 verlängert werden.

Laut ihrer Webseite wurde die *Nordbahn-Halle* über zwei Jahre als Zwischennutzung entwickelt und betrieben. Ziel des Stadtlabors war es, an die fehlenden Angebote im neu entstehenden Stadtentwicklungsgebiet anzuknüpfen und zu einer partizipativen Stadtteilplanung beizutragen, kleinteilige Nutzungsmischung mit dem Fokus auf Gewerbe und alternativer Nutzungsmöglichkeiten, anstatt reiner Wohnnutzung zu fördern, neue Nutzungsmöglichkeiten zu erproben und Maßnahmen dafür zu entwickeln. Für die Erreichung dieser Ziele war ein enger Kontakt zur Stadtverwaltung, lokalen Initiativen, lokaler Ökonomie, Baurägern, Masterplanern und der Zivilgesellschaft ausschlaggebend.

Die Erkenntnisse sollten in die Konzeption der weiteren Bebauung des entstehenden Stadtquartiers einfließen. Der bauliche Erhalt der *Nordbahn-Halle* wurde nach Ende der offiziellen Nutzungsdauer diskutiert, war jedoch gemäß dem städtebaulichen Leitbild und des Bürgerbeteiligungsprozesses der Stadt Wien bislang nicht vorgesehen. Das Areal der *Nordbahn-Halle* wurde Anfang August 2019 an die Eigentümerin (Stadt Wien) zurückgegeben.

Nach dem Abriss des Bürotrakts, welche Coworking-Plätze und den Stadtvermittlungsraum Stadtraum beherbergte, fiel der restliche Teil der *Nordbahn-Halle* einem Brand zum Opfer.

Das Forschungsprojekt *Mischung: Nordbahnhof* läuft offiziell noch bis Juli 2020 (auf Grund der aktuellen Covid-19-Situation wurde das Forschungsprojekt bis Ende 2020 verlängert, Stand Juli 2020) weiter und ist mit Impulsen an anderen Orten aktiv (beispielsweise im Projekt *HausWirtschaft* am Nordbahnhof Gelände).

## 1.2. PROJEKTINITIATOR

Das Forschungsprojekt *Mischung: Nordbahnhof* wurde an der Technischen Universität Wien unter der Leitung von Christian Peer und Silvia Forlati infolge des Smart-Cities-Sondierungsprojekt *Mischung: Possible!* initiiert, welches von Oktober 2015 bis November 2016 stattfand. Von Jänner 2017 bis Dezember 2019 verfolgte das Forschungsprojekt das Ziel kleinteiligen Nutzungsmischung zu fördern und konkrete innovative Maßnahmen zur Steigerung der Nutzungsvielfalt im neuen Stadtteil des Nordbahnhofs Wien zu entwickeln. Sowohl das Sondierungsprojekt als auch das darauffolgende Forschungsprojekt wurden aus Mitteln des Klima- und Energiefonds gefördert und im Rahmen der Smart-Cities-Initiative durchgeführt.

Die Transformation einer bestehenden Lagerhalle in einen temporären Impulsstandort diente als zentrale Ausgangslage für das Vorhaben. Die neu benannte Nordbahn-Halle wurde zum Experimentierort für nachhaltigen Nicht-Wohn-Nutzungen im neuen Nordbahnviertel. Die Projektaktivitäten wurden wissenschaftlich begleitet und evaluiert. (Nordbahn-Halle Projektwebseite; 02.02.2020)

Personell gesehen bestand das Projektteam des Forschungs- und Entwicklungsprojekts *Mischung: Nordbahnhof* aus DI Dr. Christian Peer und Dr. Techn. Dott. Arch. M.arch. Silvia Forlati seitens der TU Wien, Mag. Dr. Lina Streeruwitz und Dipl.Ing. Bernd Vlay ZT von StudioVlay Streeruwitz ZT GmbH, DI Julian Junker in Vertretung des Bauträgerkonsortiums, Mag. Angelika Fitz vom Architekturzentrum Wien und Mirjam Mieschendahl der morgenjungs GmbH von *imGrätzl.at*. Im Mai 2017 wurde die Gemeinnützige *Nordbahn-Halle* Entwicklungs- und Betriebs-GmbH als Organisationsmodell für das Stadtlabor Nordbahn-Halle gegründet.

Die Tätigkeitsbeschreibung der Trägerstruktur sieht die Förderung von Wissenschaft und „Forschung zur experimentellen Etablierung eines Impulsstandortes (Impulslabor *Nordbahn-Halle*) am Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs Wien für die wissenschaftliche Untersuchung und Entwicklung zukunftsfähiger Stadtgebiete“ vor. Die Handelnden Personen innerhalb der gGmbH waren DI Dr. Christian Peer, DI Dr. Peter Fattinger, DI Bernd Vlay und Mag. Dr. Lina Streeruwitz. (Firmenabc; 04.02.2020)

# ROLLEN DER PROJEKTPARTNERINNEN

### PROJEKTLEITUNG TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN, ABTEILUNG WOHNBAU UND ENTWERFEN & FACHBEREICH SOZIOLOGIE

Die *Nordbahn-Halle* war Teil des Forschungs- und Entwicklungsprojektes *Mischung: Nordbahnhof*, welches von der Technischen Universität Wien geleitet wurde und aus der Zusammenarbeit zwischen der Abteilung Wohnbau und Entwerfen und dem Fachbereich Soziologie entstand. Ein wesentliches Ziel der beiden Organisationseinheiten war es, die verschiedenen Wissenschaftsdisziplinen zu integrieren, interdisziplinäre und anwendungsorientierte Forschung zu betreiben und einen offenen Zugang zum Themenkomplex Wohnen und Arbeiten zu entwickeln. Das Impulslabor *Nordbahn-Halle* war Teil einer Voransiedlungsstrategie zur Attraktivierung künftiger Arbeitsformate und diente dabei als Raum zum Experimentieren, Forschen und Innovieren im neu entstehenden Stadtgebiet.

Im Rahmen der Lehrveranstaltungsreihe *design.build* von Peter Fattinger entwickelten Studierende ein Nutzungskonzept und setzen dieses in sämtlichen Phasen, von der ersten Entwurfsskizze über die Entwicklung von Modellen und Detailplänen bis hin zur eigenhändigen Ausführung aller Bauarbeiten um.

### ARCHITEKTURZENTRUM WIEN

Im Juni 2017 eröffnete der Forschungsprojektpartner im Rahmen der *Vienna Biennale* einen öffentlichen Arbeitsraum zum Thema *Care + Repair* in einem Teil der *Nordbahn-Halle*. Sechs internationale Architektenteams entwickelten im Tandem mit lokalen Initiativen und ExpertInnen Prototypen zum ressourcenschonenden *Care+Repair* Urbanismus. Hierfür wurde das gesamte Nordbahnviertel zum Experimentierraum. Ziel des Forschungsprojektpartners war es, über einen Zeitraum von drei Jahren neue Formen von Austausch, Zusammenarbeit und Forschung zu erproben und erstmals eine zeitgenössische *Care + Repair* Perspektive in Architektur und Urbanismus zu entwickeln.

### EGW HEIMSTÄTTE

Stellvertretend für das Bauträgerkonsortium am Nordbahnhof trug die *EGW Heimstätten*, mit ihrer langjährigen Erfahrung im Immobilienbereich, zur Weiterentwicklung des Forschungsprojekts bei. Durch die Verbindung von Forschung und Praxis konnten die Projekterkenntnisse in die baulichen Entwicklungen im Nordbahnhofquartier, beispielsweise durch bauliche Anpassungen einer Testimmobilie mit kleinteiligen Erdgeschoßnutzungen und nutzungs offenem Stadtsockel, einfließen.

## IMGRÄTZL.AT

Eine frühzeitige Einbindung potenzieller Zielgruppen für Nicht-Wohn-Nutzungen sollte auch durch die Nutzung einer Netzwerkplattform erfolgen, welche Nutzungsmischung sowohl offline-wie auch online-förderte. ImGrätzl.at konnte mit der Plattform bereits erste Funktionen zum kooperativen Wirtschaften im Nordbahnviertel umsetzen. Durch das Format Raumteiler konnten Gewerbeflächen-/Raumsuchende und Raumteilende zusammengebracht und miteinander verbunden werden. Das Format Tauschglück fungierte als Marktplatz für lokale AnbieterInnen auf dem sie ihre Produkte und Dienstleistungen untereinander tauschen konnten, um ihre wirtschaftlichen Ressourcen zu erhöhen.

## STUDIOVLAYSTREERUWITZ ZT GMBH

Als Projektpartner des Sondierungsprojekts *Mischung: Possible!* und Masterplaner des städtebaulichen Leitbildes des Nordbahnhofareals unterstützte StudioVlayStreeruwitz das Projekt *Mischung: Nordbahnhof* unter anderem durch ihre planerische Begleitung. Durch ihr projektrelevantes Wissen wurden Impulse für die Umsetzung der programmatischen Schwerpunkte gesetzt, Instrumente zum Initiieren entsprechender Nutzungsmischungen entwickelt und deren erfolgreiche Implementierung erarbeitet.

# KOOPERATIONSPARTNERINNEN

## TEILPROJEKT „STADTRAUM“

Im Zeitraum von Anfang Juni 2017 bis Ende Juni 2019 bespielte die Stadt Wien, genauer die Magistratsabteilung 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung, als externe Kooperationspartnerin des Forschungsprojekts den vorderen Teil der *Nordbahn-Halle*. Auf 150 m<sup>2</sup> widmete sich der *STADTRAUM* dem Thema Stadtentwicklung am Nord- und Nordwestbahnhof. Das Zentrum der Ausstellung bildete ein dreidimensionales Stadtmodell des 2. und des 20. Wiener Gemeindebezirks, das umfassende aktuelle, aber auch historische Informationen zu den beiden Stadtentwicklungsgebiete bot. Ergänzt wurde das Angebot der Stadtvermittlung durch themenbezogene Diskussions-Reihen und Führungen vor Ort.

## KREATIVE RÄUME WIEN (KRW)

Der Service der Stadt Wien für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung befasst sich seit 2016 im Auftrag der Wiener Stadtratsbüros für „Kultur und Wissenschaft“, für „Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales“ und für „Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung“ mit den Bereichen Leerstand und Raumnutzung durch Kultur, Soziales, Kreativwirtschaft und Stadtteilarbeit.

Im Projekt *Nordbahn-Halle* berieten die Kreativen Räume das Forschungsprojektteam hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen im Projektverlauf. In Zusammenarbeit mit dem Projektpartner imGrätzl.at war das Büro für Leerstandsaktivierung in den NutzerInnen Call für den Bürotrakt involviert.

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT



Bild 10: Nordbahn-Halle Außenansicht © SPK



Bild 11: Nordbahn-Halle Innenhof © SPK



Bild 12: Nordbahn-Halle Außenansicht © SPK

Weiters fanden Kooperationen mit dem Integrationshaus, unter anderem durch ein Urban Gardening Projekt im Rahmen der *Care + Repair* Ausstellung oder diversen Veranstaltungen, und der Initiative *Refugee Code*, welche sich im kleinen Projektraum im ersten Stock für sechs Monate mit der Ausbildung von Geflüchteten im IT Bereich beschäftigten, statt. Seit der Eröffnung der *Nordbahn-Halle* im Juni 2017 wurden diverse Veranstaltungen, Vor- und Ausstellungen, Diskussions- und Vortragsabende, Workshops, Konzerte und vieles mehr abgehalten.

## 2. KONDITIONEN

### 2.1. BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Zu Beginn der Nutzung waren die Österreichischen Bundesbahnen die Liegenschaftseigentümer des Areals. Diese Tatsache war für die schnelle Aktivierung aus zwei Gründen von Vorteil. Zum einen wurde aus rechtlicher Sicht das Eisenbahngesetz tragend, welches die temporäre Nutzung des Areals erleichterte. Zum anderen befand sich die Lagerhalle im Bereich der späteren Freien Mitte, ein im Masterplan definierter Frei- und Grünraum und stellte dadurch keine „Gefahr“ für zukünftige bauliche Entwicklungen auf dem Areal dar. 2019 ging das Areal in den Besitz der Stadt Wien über.

### 2.2. FINANZIERUNG

Die zweite Phase des Projekts wurde durch die Förderung von Klima- und Energiefonds (KLIEN) im Rahmen der *Smart Cities Initiative* (Stand: 01.02.2020) für die Projektpartner, die *EGW Heimstätten* ausgeschlossen, zu 60 % der Leistungen finanziert. Die genehmigte Förderung des Klima- und Energiefonds belief sich auf 862.996 €. Zusätzlich gab es eine Eigenleistung der ProjektpartnerInnen. Zudem kam es seitens des Bauträgers zu einer Ausfinanzierung in der Höhe von 270.000 € an die Technische Universität Wien. Das Budget für das Gesamtprojekt belief sich auf rund 1,6 Millionen Euro, womit die Förderung seitens KLIEN bei etwas weniger als 60 % lag.

### 2.3. NUTZUNGANGEBOT & KONDITIONEN FÜR NUTZERINNEN

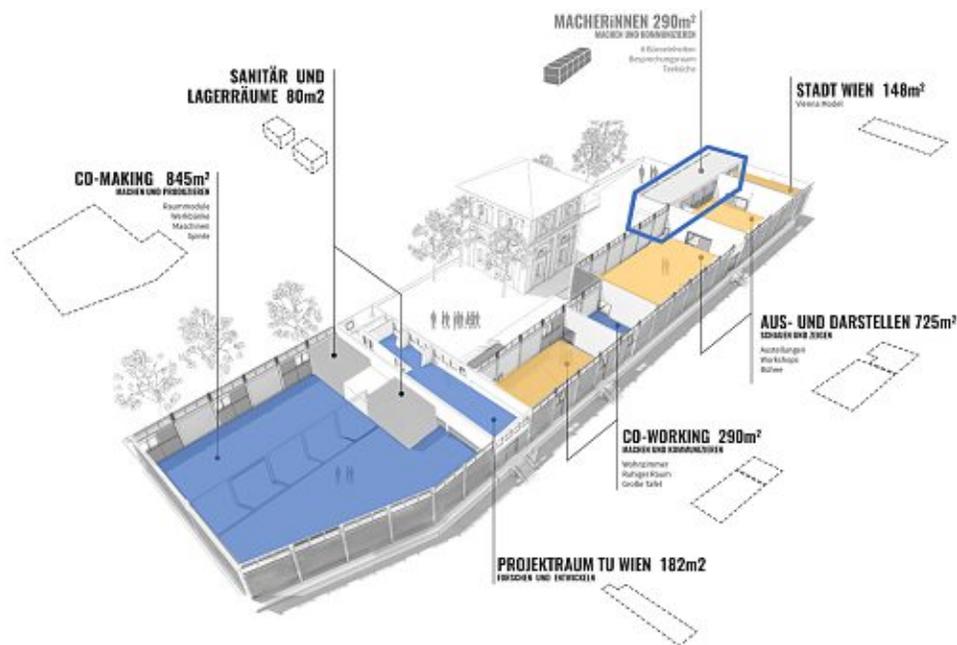


Abb.14: Nutzungsangebot Nordbahn-Halle(© design.build.studio: Entwerfen Sommersemester 2017)

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die *Nordbahn-Halle* bot in ihren Räumlichkeiten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Coworking-Bereich im vorderen Bürotrakt stellte einen fixen Bestandteil des Forschungsprojekts dar. Die restliche Fläche konnte von den Studierenden des *design.build studios* in Abstimmung mit dem Forschungsprojektteam entwickelt werden. Beim ersten Open Call wurden, verteilt auf acht Büroräume, 25 geförderte Arbeitsplätze im Bürotrakt der *Nordbahn-Halle* ausgeschrieben. Die zukünftigen NutzerInnen fanden zusätzlich eine Teeküche, Besprechungsräume und einen Sanitärbereich vor. Zudem konnten sie restliche Angebote vor Ort mitbenutzen.

Die 800 m<sup>2</sup> große Werkhalle wurde im Frühjahr 2018 eröffnet und beherbergte rund 26 eingemieteten Personen, welche ebenso einen eigenen Küchenbereich nutzen konnten. Die Projektfläche der Werkhalle konnte auch für Workshops genutzt werden.

Die anschließende Atelierfläche, zwischen *Magazin* und der Werkhalle, wurde separat unter anderem für Workshops vermietet. Beispielsweise wurde einmal im Monat ein Imkerworkshop für rund 20 TeilnehmerInnen abgehalten. Im Zuge dessen wurden die Freifläche hinter der Werkhalle ein Jahr lang zur Bienenzucht verwendet.

Der Projektraum im ersten Stock, welcher über der Werkhalle lag, wurde am Beginn der Instandsetzung von den Studierenden als Projektfläche genutzt. Später diente er den NutzerInnen von *Refugees Code* als Arbeitsraum.

Das Herzstück der ehemaligen Lagerhalle bildete das Café, *Kantine* genannt, mit dem anschließenden *Magazin*, welches als „offenes Wohnzimmer“ für das neue Stadtquartier diente. Zu den Öffnungszeiten standen hier flexible Arbeitsmöglichkeiten auf 290 m<sup>2</sup>, sowie der Innenhof mit Sitzmöglichkeiten, zur freien Nutzung zu Verfügung. Der Innenhof diente zusätzlich als erweiterter Gastronomiebereich, jedoch ohne Konsumzwang. Der Hofbereich konnte ebenfalls für Veranstaltungen gemietet werden, es sollte jedoch ein freier Zugang zu allen Teilen der *Nordbahn-Halle* gewährleistet werden. Zusätzlich bot die *Nordbahn-Halle* rund 650 m<sup>2</sup> Raum für diverse Veranstaltungsformate.

Zusätzlich zu den für das Stadtlabor genutzten Flächen war die gesamte Lagerhalle unterkellert. Dieser Bereich konnte jedoch nicht genutzt werden, da er in einer sehr schlechten baulichen Verfassung war.

Im ersten NutzerInnen-Aufruf für den Bürotrakt wurden für einen Arbeitsplatz im Gemeinschaftsbüro 100 € vorgeschlagen. Die Kosten zur Flächennutzung bezogen sich auf eine Betriebskostenpauschale. Die NutzerInnen hatten die Möglichkeit einmal im Monat eine Veranstaltung in einem Bereich ihrer Wahl in der *Nordbahn-Halle* abzuhalten oder ihre Produkte zu präsentieren.

Zur Vermietung der Flächen für externe Veranstaltungen wurden drei unterschiedliche Tarife angewandt: der Sozial-, der Kommerzial- und der Normaltarif.

Im regulären Betrieb war die Nutzung der flexiblen Arbeitsmöglichkeiten im *Magazin* kostenlos.

Das kleinste Paket zur Nutzung der Werkhalle umfasste 100 € pro Person und Monat. Die NutzerInnen konnten eine kleine Lagerfläche in einer 4 m<sup>2</sup> umfassenden Kojen, die große Projektfläche, Arbeitsplätze im offenen Coworking Space inklusive WLAN während der Öffnungszeiten im Fair-Use-Prinzip und eine eigene Teeküche nutzen.

Das größere Paket umfasst Flächen bis 30 m<sup>2</sup> in den Kojen. Zusätzlich zu den Monatspreisen gibt es eine einmalige Check-in Gebühr von 100 € pro NutzerIn.

### 3. PROJEKTWIRKUNG

Durch das Stadtlabor *Nordbahn-Halle* wurde eine Forschung zum Thema kleinteilige Nutzungsmischung in Neubaugebieten sowie innerhalb neu entstehender Stadtquartiere in der Praxis ermöglicht.

Es konnte eine alternative Projektentwicklung in einem offenen Entwicklungsprozess erprobt werden und Kooperationen zwischen Masterplanern, Bauträgerkonsortium und der Zivilgesellschaft initiiert werden.

Im Rahmen verschiedener Workshops oder Vorträgen, wie beispielsweise den Veranstaltungen des Forschungsprojekts *Mischung: Nordbahnhof*, den *Mixed: Use Talks* oder dem *Raumteiler Festival*, wurde unter anderem an kooperativen Nutzungskonzepten für leistbare Gewerbeflächen gearbeitet.

Die *Nordbahn-Halle* entwickelte sich zum Anlaufpunkt bei Fragen zur Stadtteilentwicklung im Nordbahnviertel, gemeinschaftlicher Nutzung von Raum und innovativer Nutzungsmischung. Im Laufe des Projekts bot die Nordbahn-Halle rund 80 MacherInnen die Freiheit, ihren Projekten und Ideen nachzugehen, sie zu gestalten und umzusetzen. Das Projekt fungierte als offener Experimentierraum, der viele Räume der Verwirklichung für bereithielt und Austausch sowie Kollaboration zwischen den NutzerInnen auf dem gesamten Areal ermöglichte. Die MacherInnen konnten voneinander lernen und sich gemeinsam weiterentwickeln, beispielsweise wurde E-Mobility erprobt und die unterschiedlichsten Kooperationen geschlossen.

Im *Stadtraum* wurde ebenfalls über die zukünftigen Entwicklungen des Nord- und Nordwestbahnhofs informiert. Dieses Angebot wurde unter anderem von der direkten Nachbarschaft, der Wiener Stadtgesellschaft oder lokalen und globalen Bildungseinrichtungen wahrgenommen.

Für die Studierenden machte das unmittelbare Arbeiten vor Ort eine intensive Auseinandersetzung mit dem Standort, dem Arbeiten im baulichen Bestand, sowie den Gegebenheiten möglich. In Teamarbeit wurden auf das Areal zugeschnittene räumliche Lösungen erarbeitet und handwerklich im Maßstab 1:1 umgesetzt. Durch das Stadtlabor konnten Fähigkeiten zur kollaborativen Zusammenarbeit in Teams, dem Umgang mit einem geringen Budget, unvorhersehbaren Herausforderungen und einem eng getakteten Zeitplan erlernt werden.

Laut der Webseite der *Nordbahn-Halle* sollten die beteiligten Studierenden durch das Projekt die Möglichkeit haben, die unmittelbaren Auswirkungen ihres Denkens, Kommunizierens und Handelns in einem breiteren Kontext zu erleben, verstehen und darüber hinaus durch das gebaute Resultat auch einen sozialen Mehrwert zu generieren.

Abseits des Forschungscharakters des Stadtlabors entstand ein Treffpunkt für das Viertel. Auf Grund der Zugänglichkeit des Areals während der regulären Öffnungszeiten, konnte der Innenhof und Teile der *Nordbahn-Halle* von den BewohnerInnen und interessierten Personen frei genutzt werden. So entstand ein offener, konsumfreier Raum, der auch außerhalb der zahlreichen Veranstaltungen zum Austausch und zur Interaktion mit den NutzerInnen eingeladen hat. Laut einem Artikel der Wiener Zeitung besuchten während der gesamten Projektlaufzeit insgesamt rund 200.000 Menschen das Stadtlabor. Die Räumlichkeiten der *Nordbahn-Halle* waren beinahe durchgehend mit internen oder externen

Veranstaltungen ausgebucht.

Die Wirkung der *Nordbahn-Halle* strahlte über die Stadtgrenzen Wiens hinaus, zog Interessierte aus den verschiedensten Teilen der Welt an und regte zum Diskurs über Stadtentwicklung an.

## 4. PROJEKTRELEVANTE SCHNITTSTELLEN

Die Darstellung zeigt eine Auffecherung der projektrelevanten Akteursgruppen, die zur Entstehung sowie zum Betrieb des Projekts beigetragen haben. In Blau wurden projektinterne AkteurInnen markiert. Schwarz weist auf das umfassende Akteur-Netzwerk hin, welches dieses raumunternehmerische Projekt umgibt.

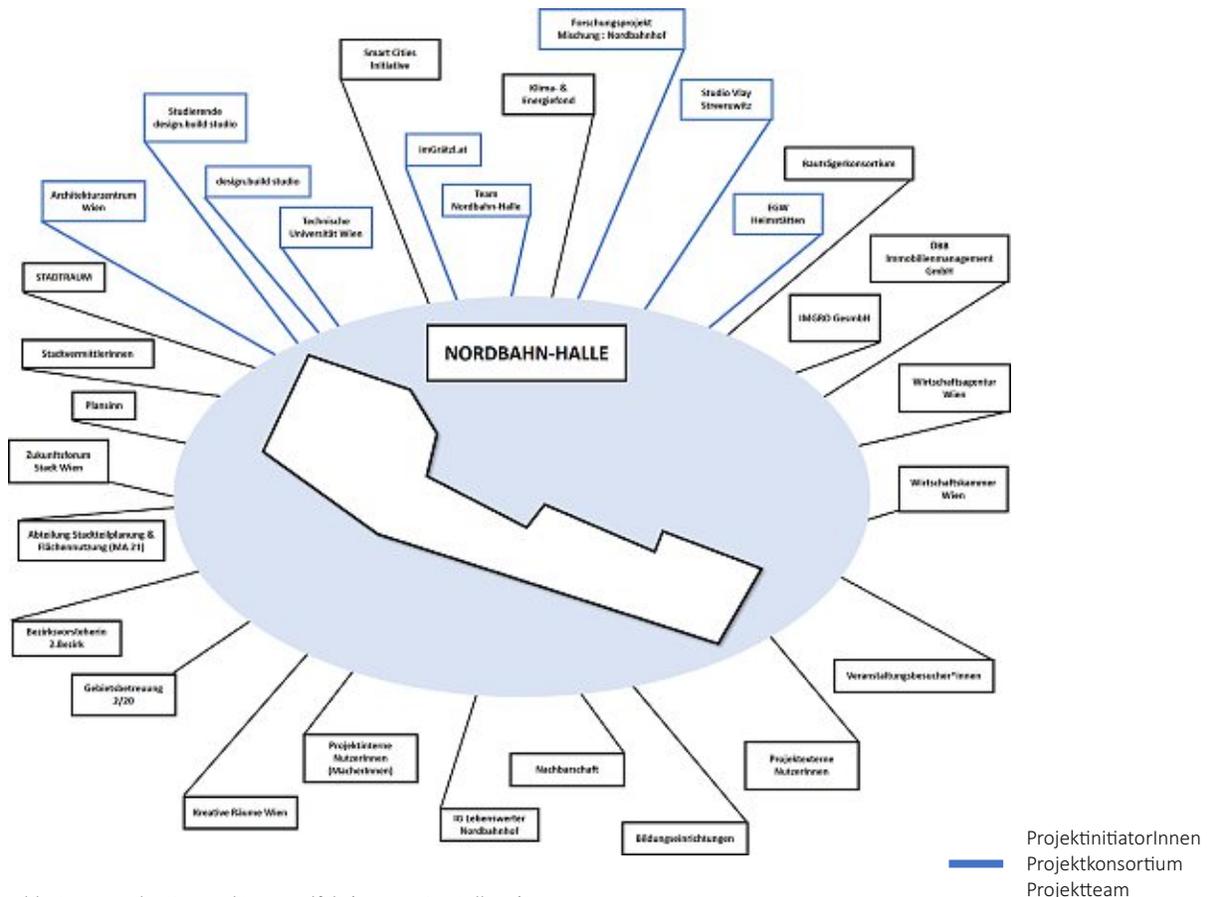


Abb. 15: Ausschnitt aus Akteursvielfalt (Eigene Darstellung)

# NETZWERKDYNAMIK

Die Darstellung der Netzwerkdynamik zeigt die Entwicklung des Akteur-Netzwerks über die Projektlaufzeit. Die Laufzeit des Projekts wird dabei in drei Phasen (Initiierungsphase, Instandsetzungsphase und Betriebsphase) eingeteilt und mit einer Zeitleiste gekoppelt. Der aktuelle Abschnitt wird bei jeder Grafik hervorgehoben. Um die Komplexität der Akteursgruppen zu vereinfachen, wurde folgende Farblöge gewählt:

- **BLAU:** projektinterne Personen /-gruppen (ProjektinitiatorInnen, projektinternen NutzerInnen)
- **SCHWARZ:** projektrelevante Personen /-gruppen oder Organisationen
- **GRAU:** Organisationen und Personen /-gruppen im Projektumfeld

Die Linienstrichstärke gibt die Intensität der Interaktion zwischen den jeweiligen AkteurInnen oder Akteursgruppen in der gezeigten Projektphase an. Die detaillierte Beschreibung der Netzwerkdynamik findet sich in der Einleitung auf Seite 25.

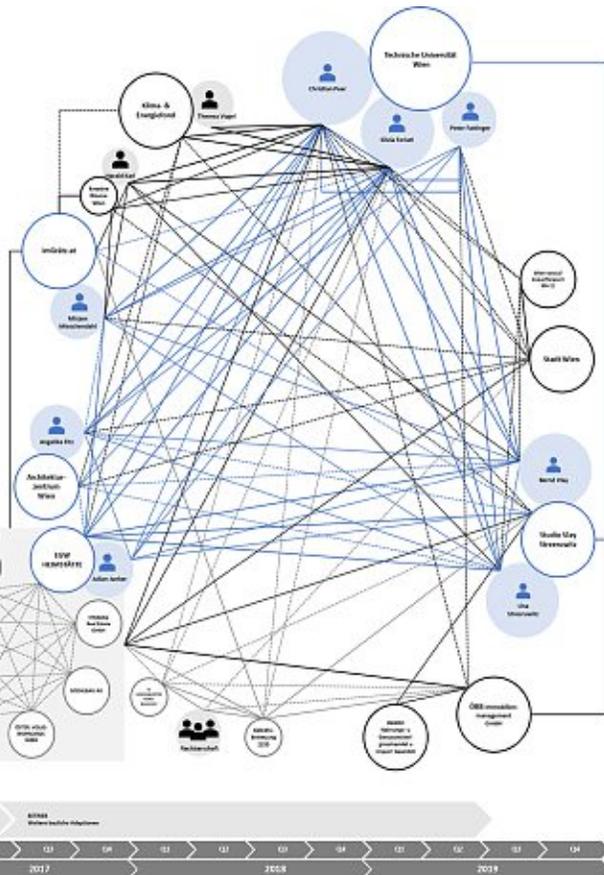


Abb. 16: Initiierungsphase (Eigene Darstellung)

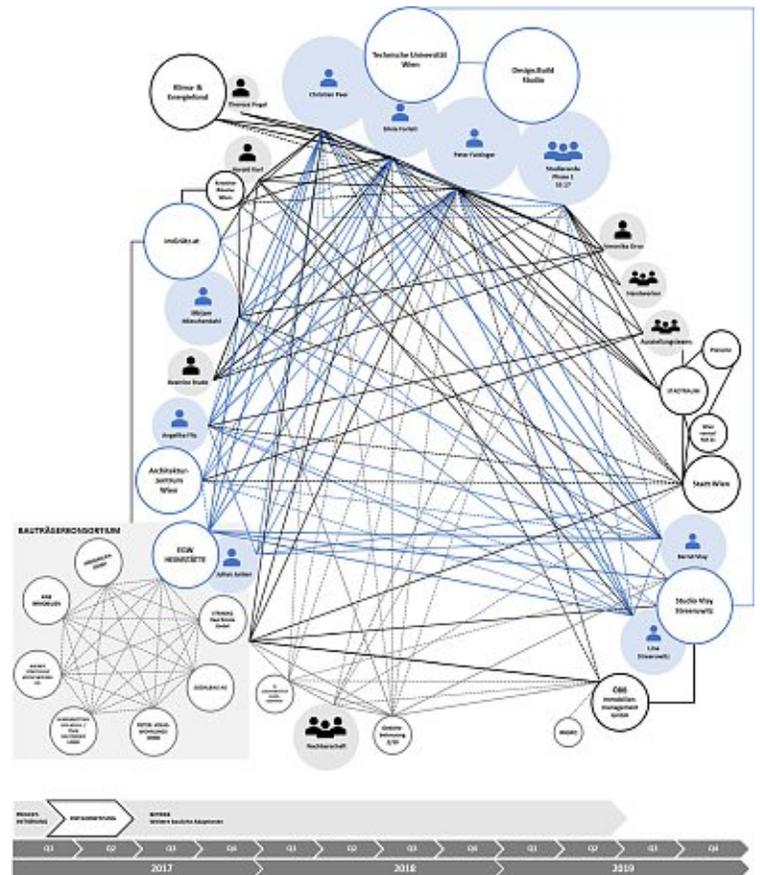


Abb. 17: Instandsetzungsphase (Eigene Darstellung)

# RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

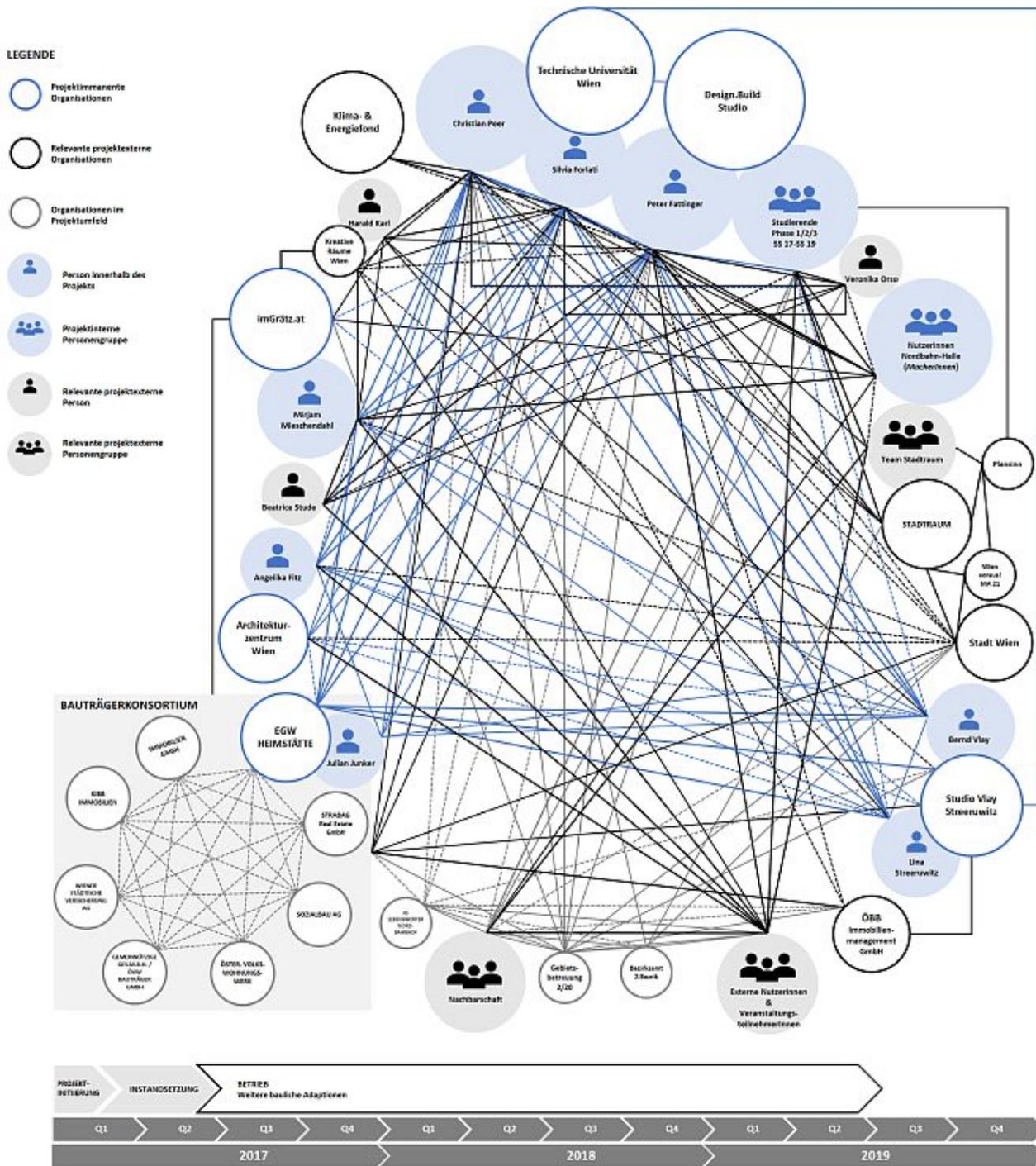


Abb. 18: Betriebsphase (Eigene Darstellung)

# STÄDTEBAULICHE | ARCHITEKTONISCHE ANALYSE



Abb.19: Infrastruktur Nordbahn-Halle  
(Eigene Darstellung auf Kartenbasis von Google Maps)

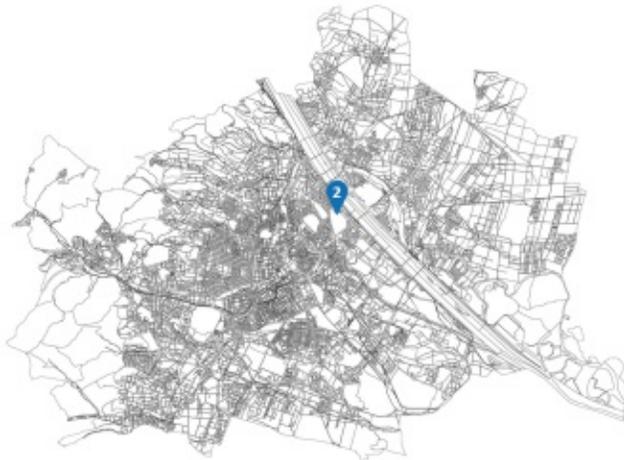


Abb. 20: Verortung des Projekts  
(Eigene Darstellung auf Basis von © Schwarzplan)

### 1. ENTWURF NORDBAHN-HALLE

Das Projekt *Mischung: Nordbahnhof* bot die Möglichkeit, den neuen Stadtteil von der Konzeption bis hin zur Ausführungsphase auf allen Ebenen zu begleiten und zu unterstützen. Dank des Stadtlabors *Nordbahn-Halle* konnten Teilbereiche des städtebaulichen Leitbilds durch die Entwicklung und Erprobung hochwertiger Konzepte zur Nutzungsmischungen umgesetzt werden.

Das Raumkonzept der *Nordbahn-Halle* sah eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten vor. Die ehemalige Lagerhalle ließ sich in drei Teilbereiche gliedern. Der Bürotrakt funktionierte als eigener Teil der *Nordbahn-Halle* mit eigenem Versorgungstrakt, Meetingräumen und Sanitäranlagen. Das *Magazin* diente als Wohnzimmer des Projekts, indem man verschiedene Sitz- und Arbeitsmöglichkeiten vorfand. Den zweiten großen Teilbereich der Halle stellte die Werkhalle im hinteren Abschnitt des Gebäudes dar. Veranstaltungsräume, wie der *Stadtraum* der Stadt Wien und die beiden Veranstaltungsbereiche, bildeten den dritten Bereich des Raumkonzepts. Sie wurde bewusst offen gestaltet und kaum durch bauliche Neuerungen adaptiert, um den AusstellerInnen mehr Freiraum in der eigenen Gestaltung zu lassen. Das kleine Café, *Kantine* genannt, bildete die Versorgungsader und das Herzstück des Baus.

Neben dem Raumprogramm im Inneren der *Nordbahn-Halle* gab es über den Projektverlauf verschiedenste Konzepte, um den Außenraum zu bespielen. Beispielsweise durch Stadtteilführungen durch das ehemalige Bahnhofsareals oder das Aufstellen von Vogelhäuschen im Rahmen der *Care+Repair* Ausstellung des Architekturzentrums Wien, Urban Gardening Projekte und das Bauen von Sitzgelegenheiten im Innenhof der *Nordbahn-Halle* oder das Adaptieren der Umgebung zu Gunsten von sportlichen Aktivitäten. Die Umgebung wurde seit Beginn der Nutzung in das Entwurfskonzept und die Umsetzung des Projekts mit einbezogen.

#### 1.1. NORDBAHNHOF

Das Nordbahnhof-Areal liegt im 2. Wiener Gemeindebezirk und ist mit seinen insgesamt 85 ha Fläche eines der größten innerstädtischen Entwicklungsgebiete Wiens. Bis zum Jahr 2000 war das Gelände des ehemaligen Nordbahnhof noch als Wiener Frachtenbahnhof aktiv. Es erstreckt sich nördlich des Pratersterns, entlang der Lassallestraße, bis zur Innstraße, wo es an den 20. Bezirk grenzt. Zwei Baublocktiefen trennen das Gebiet im Nordosten vom Donauraum. An der Lassallestraße trifft die bereits ab den frühen 1990er-Jahren erfolgte Bebauung auf das gegenüberliegende gründerzeitlich geprägte Stuwerviertel. Das Areal des ehemaligen Nordbahnhofs stellt einen Teilbereich einer Stadtentwicklungskette entlang der Donau dar, welche im Stadtentwicklungsplan bis 2025 mit dem bis 2019 definierten Leitbild *U2-Achse*

verbunden wird. Wobei das Leitbild *U2-Achse* das Gebiet vom Praterstern bis zur U2-Station Donau-marina (Prater-Messe-Wirtschaftsuniversität-Krieau; siehe Projekt *CREAU*) beschreibt. Die vorhin be-nannte Entwicklungskette erstreckt sich weiter zum ehemaligen Nordbahnhof über den Nordwestbahn-hof bis hin zur Zulaufstrecke Nordwestbahnhof. (vgl. MA 21- Stadtteilplanung und Flächenwidmung 2015, S. 14)

Seit 1979 wird das Stadtquartier Schritt für Schritt bebaut. Bis heute sind die Entwicklungen für mehr als die Hälfte der Flächen bereits abgeschlossen. Der letzte Teilbereich des ehemaligen Bahnhofareals umfasst beinahe 32 ha und wurde 2014 im städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof skizziert, welcher eine Weiterentwicklung des Leitbilds aus dem Jahr 1994 war und auf veränderte Rahmenbedingungen am Areal einging. Es bildet die Grundlage für weitere Planungen und Erstellungen von Flächenwidmungs- sowie Bebauungspläne für diesen Bereich. Dem voran ging ein zweistufiger, EU-weiter, städtebaulicher Ideenwettbewerb, der 2012 das Siegerprojekt von *Studio Vlay Streeruwitz* hervorbrachte.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds 2014 wurde ein Qualitätssicherungsprozess etabliert, Wettbewerbe abgehalten und zahlreiche BürgerInnenbeteiligungsformate durchgeführt. Ein interdisziplinärer Qualitätssicherungsbeirat aus ExpertInnen aus Architektur, Städtebau, Freiraum, Wohnbau, der Stadt Wien, der Gebietsbetreuung, Bauträgern und Bürger-VertreterInnen begleitete die qualitätssichernden Verfahren pro Baufeld. Speziell für Wohnbauten wurden Bauträgerwettbewerbe ausgeschrieben. (vgl. Stadt Wien: Grundlagen und Leitbild; Stand: 03.03.2020)

Die innerstädtische Lage des Stadtentwicklungsgebiets erforderte nur einen geringen Ausbau der Infra-struktur. Zusätzlich konnten durch das Konzept von Studio Vlay Streeruwitz rund 85 % der Verkehrsflächen eingespart werden, was eine 10 ha großen zentralen Grün- und Freiraum ermöglichte. Gleichzeitig wird das Potenzial der Nutzungsmischung durch die stark verdichtete Bebauung gefördert. Rund 5.000 Wohnungen und 2.500 Arbeitsplätze sollen bis 2025 realisiert werden.

<b>LAGE</b>	ehemaliger Nordbahnhof 1020 Wien, Österreich
<b>MASTERPLAN</b>	zweistufiger, offener, anonymer EU weiter städtebaulicher Ideenwettbewerb für das Entwicklungsgebiet des ehemaligen Nordbahnhofs (2012 juriert)
<b>PROJEKTSTATUS</b>	in Umsetzung
<b>GRÖÖE</b>	300.000 m <sup>2</sup>
<b>BGF:</b>	> 500.000 m <sup>2</sup>
<b>PLANUNGSZEITRAUM</b>	2011-2025
<b>AUFTRAGGEBER</b>	Stadt Wien & ÖBB Infrastruktur AG
<b>FACHPLANERINNEN</b>	Landschaftsarchitektur: Agence Ter Verkehrsplanung: TRAFFIX DI Thomas Proksch Masterplaner STB Studio Vlay Streeruwitz

Tab.6: Eckdaten Nordbahnhof (Eigene Darstellung)

## 2. STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG

Das Projektareal der *Nordbahn-Halle* befindet sich auf einem Teil der späteren *Freien Mitte* und grenzt direkt an das Baufeld des entstehenden Bildungscampus an. Die Umgebung wurde während der Projektlaufzeit von Baufeldern, einer großen innerstädtischen Brachfläche mit Überresten aus dem Bahnbetrieb, erst entstandenen Neubauten und dem nahegelegenen Gemeindebau Robert-Uhler-Hof dominiert. Städtebaulich liegt das Gebiet innerstädtisch und ist auf Grund des Verkehrsknotenpunkts Praterstern und zahlreichen umliegende Bus- und Straßenbahnstationen gut an das öffentliche Verkehrsnetz Wiens angebunden. Die Schnellbahntrasse, die das Stadtzentrum mit Floridsdorf verbindet, führt an der späteren Freien Mitte entlang. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den Naherholungsgebieten, wie beispielsweise dem Augarten, dem Wiener Prater, dem Donaukanal oder der Donau selbst, ist das Areal gut an das bestehende Radwegenetz angebunden. Aktuell stellt die Trasse der Schellbahn-Stammstrecke, welche das neue Stadtquartier nahezu parallel zur Nordbahn- und Dresdner Straße durchquert, eine starke Barriere in Richtung der benachbarten gründerzeitlichen Wohngebiete dar. Neue Unterführungen sollen zur Verbindung der Stadtteile beitragen und werden entsprechend der Ausbaustufen der Bebauung eröffnet. (vgl. Stadt Wien: Ausgangslage- Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof; Stand: 03.03.2020)

## 3. RAUMWIRKUNG

Die Lagerhalle eines Dosenspediteurs entstand vermutlich in den 1960er Jahren und befindet sich unmittelbar neben dem denkmalgeschützten Wasserturm mit Backsteinfassade, welcher auf Grund seines stark sanierungsbedürftigen Zustands aktuell nicht genutzt werden kann. Die Halle selbst wurde bis zum Frühjahr 2017 als Lager genutzt und war zum Projektbeginn ebenfalls sanierungsbedürftig und von Vandalismus gezeichnet.

Da sich die *Nordbahn-Halle* im unverbauten Teilstück des Stadtentwicklungsgebiets befand, war sie bereits von Weitem sichtbar. An der Stirnseite der Halle befand sich ein großes aus Holzlatten bestehendes, schwarz gestrichenes „N“, welches nachts beleuchtet wurde. Im Hintergrund des Buchstaben war der verblasste Schriftzug des ehemaligen Mieters „IMGRO“ zu sehen. „NORDBAHNHALLE“ konnte man unterhalb des „N“ lesen, daneben befanden sich zwei ebenfalls schwarz bemalte, Holzpfeile, die den Weg in Richtung des Haupteingangs des Stadtlabors wiesen. Links neben dem Schriftzeichen wurde minimalistisch die Silhouette einer Stadt angedeutet, welche auf das Teilprojekt der Stadt Wien, dem Stadtraum, hindeuten sollte. Da der Stadtraum, wie die gesamte *Nordbahn-Halle*, auf Grund ihrer ehemaligen Nutzung einen halbstock vom Bodenniveau erhöht errichtet wurde, erreichte man die Räumlichkeiten der Stadt Wien durch eine modulare Metalltribüne mit integrierter Stiege. Im Inneren befand sich ein durch Infotische und Sitzelementen möblierter Raum. An den Wänden waren zwei Zeitleisten angebracht, die über die Entwicklungen der beiden Stadtentwicklungsgebiete Nord- und Nordwestbahnhof informierten. Das Herzstück der Ausstellung bildete das dreidimensionale Modell, welches ebenfalls von einer Galerie aus betrachtet werden konnte. Bei Bedarf konnte der *Stadtraum* mit der direkt anschließenden kleinen Veranstaltungshalle kombiniert genutzt werden.

Folgte man jedoch den beiden Pfeilen in Richtung des Haupteingangs der *Nordbahn-Halle*, ließ man die Stahltribüne hinter sich. Der Weg führte rechts an der Lagerhalle entlang durch ein dunkelgrün lackiertes Schiebetor, an dem eine Infotafel zu den Öffnungszeiten angebracht war. Am Weg zum Eingangsbereich durchquerte man den Innenhof der *Nordbahn-Halle*. Entlang der Fassade des Gebäudes führt der Weg am Bürotrakt vorbei, weiter zu einer ehemaligen Garage, die als weitere Projektfläche genutzt wurde, und den Sanitärcontainern bis hin zu einem denkmalgeschützten Wasserturm aus der Zeit, als der Bahnhof noch aktiv genutzt wurde. Nach dem Wasserturm öffnete sich eine kleine Oase. Der Innenhof wurde durch eine Tribüne aus ehemaligen Paletten und darin integrierten Pflanzen sowie Hochbeeten reaktiviert. Zusätzlich luden Sitzgelegenheiten in Form von in die Hochbeete integrierten Sitzbänken und einfachen Bierbänken zum Verweilen am Wasserturm ein. Lichtgirlanden sorgen abends für eine beruhigende Stimmung.

In den Innenhof dockte ein niedriger Baukörper mit dominantem Fensterband an die Lagerhalle an. Die ehemalige Schaltzentrale war das Herzstück des Stadtlabors. Es war Café und Vernetzungspunkt zugleich. Hier wurde nicht nur architektonisch eine Verbindung zwischen Freiraum, der Umgebung, und den Räumlichkeiten der *Nordbahn-Halle* geschaffen, sondern die *Kantine* entwickelte sich zudem zum sozialen Mittelpunkt der Nutzung.

Der kleine Raum war via Durchreiche mit dem *Magazin* verbunden. So konnten eine Blickbeziehung und Kommunikationsmöglichkeit vom Innenhof bis in das Innere des *Magazins* erreicht werden.

Der langgezogene Grundriss bildete ein System von aneinander gereihten Hallen in verschiedenen Größen, jeder Trakt war mit dem nächsten verbunden.

Die Raumhöhe betrug maximal sechs Meter. Zum Teil war ein zweites Geschoss eingezogen, wie zum Beispiel im Bürotrakt oder im Projektraum über der Werkhalle.

Der erwähnte Bürotrakt wurde im Zuge der Instandsetzung ebenfalls entrümpelt und gereinigt. In den Räumlichkeiten war die Atmosphäre der 1960er Jahre weiterhin spürbar. Es wirkte funktional, wurde aber gleichzeitig durch das individuelle Interior der NutzerInnen zeitgerecht adaptiert.

Das Gebäude bestand aus einfachen Ziegelwänden sowie einem Holzdach, dessen Statik im Zuge des Projekts geprüft werden musste. Die in die Jahre gekommene Lagerhalle war nicht für eine ganzjährige (Büro-)Nutzung ausgelegt. Teilweise mussten Zwischenwände statisch gesichert werden, um eine Nutzung möglich zu machen. Es stellte sich heraus, dass sie auf Grund des schlecht isolierten Ziegelbaus mit Holzdachkonstruktion nur schwer heizbar war.

Zusätzlich mussten Sicherheitsvorkehrungen zur Nutzung als Veranstaltungsort getroffen werden. Es wurden Rampen betoniert um den barrierefreien Zugang zu ermöglichen, Geländer geschweißt und Fluchttüren eingesetzt. Der Großteil konnte durch die Studierenden selbst errichtet werden, was den besonderen Charm der *Nordbahn-Halle* ausmacht. Zusätzlich zu den notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen wurde die gesamte Fläche Schritt für Schritt adaptiert.

Anstatt der vollflächigen, dunklen Holzschiebetüren wurden Plexiglasflächen in helle Holzrahmen gefasst, um einerseits die Belichtung des Innenraums zu verbessern und andererseits einen fließenden Übergang zwischen der grünen Stadtwildnis und dem Gebäudeinneren zu schaffen. Ansonsten wurde die gesamte

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Lagerhalle vorwiegend durch Fensterbänder belichtet, diese wurden ebenfalls durch die Studierenden getauscht.

Die ehemaligen Palettenregale aus Stahlgerüsten, die zur Lagerung von Lebensmitteln verwendet wurden, konnten in weiterer Folge zu Sitz-, Arbeits- und Ausstellungsmöglichkeiten umfunktioniert werden. Die Durchlässigkeit der Stahlregale ermöglichte, dass der jeweilige Raum durchwegs durchblickt werden konnte und gleichzeitig raumgreifende Nutzungselemente entstanden. So ergaben sich interessante Blickbeziehungen sowie kreative Lösungen die Räumlichkeiten zu nutzen. Im Veranstaltungsbereich konnten die Sprossen der Regale den jeweiligen Ausstellungsbedürfnissen angepasst werden. Im *Magazin* ermöglichte die Errichtung eines begehbaren Regales, dass die gesamte Raumhöhe genutzt werden konnte. Dafür wurden vorhandene Palettenregale durch Sitz- und Kletterelemente erweitert und gegen Absturz abgesichert. Es entstanden dabei vielen verschiedenen Aufenthaltsmöglichkeiten und der gesamte Raum erfuhr eine größere Tiefenwirkung.

Ähnlich verhielt es sich im Werkstätten-Bereich, auch hier wurden die Palettenregale raumgreifend eingesetzt. Sie dienten als Basiskonstruktion für die Trennwände der Werkhallenlager, die zusätzlich mit Holzelementen kombiniert wurden.

Selbst gebaute stapelbare Sitzmöbel konnten zu den verschiedensten Formen zusammengesetzt werden. Sie dienten als wichtiges Element für die freien Aneignung der Fläche. Zusätzlich wurden je nach Bedarf Ausstellungsbestandteile, Freiraumgestaltungen oder sonstige noch fehlende Komponenten in der hauseigenen Werkstatt gefertigt. So entstanden beispielsweise beschreibbare Holzbausteine, die ebenfalls modular verwendet werden konnten.

Ein weiteres wiederkehrendes Merkmal der Innengestaltung bildete die türkise Farbwahl, die sich von den Polsterbezügen der Sitzelemente, Farbe der Stühle und Tischplatten in den Räumlichkeiten je nach Bespielung verteilte.



Bild 13: Außenansicht Creau© Usus e.G.

# CREATIVE AU

- Verortung:** Meiereistraße 2, 1020 Wien
- ProjektinitiatorInnen:** NEST Agentur für Leerstandsmanagement (Mag. Angie Schmied, Lukas Böckle)
- Organisationsform:** Genossenschaft
- Nutzfläche:** 10.000 m<sup>2</sup>
- Instandsetzung:** August 2016
- Projektlaufzeit:** 12/ 2016 - 10/ 18
- Nutzungsangebot:** Ateliers, Werkstätten, öffentliches Café, Veranstaltungsmöglichkeiten, Freiflächen

## 1. KONZEPTION UND UMSETZUNG

### 1.1. PROJEKTÜBERBLICK

Der Initiierung des Pionierprojekts *CREAU* ging ein komplexer Stadtentwicklungsprozess voran, der bereits vor der Gründung des späteren Projektbetreibers, der Agentur für Leerstandsmanagement *NEST*, begann. Die zukünftige Projektfläche befand sich in der Krieau im 2. Wiener Gemeindebezirk zwischen dem Wiener Erholungsgebiet Prater und der Donau. Der Liegenschaftsentwickler *IC Projektentwicklung* wurde von der Stadt Wien für die bauliche Umsetzung des gesamten Areals des zukünftigen Viertel Zwei in der Wiener Krieau beauftragt. Die Arbeiten begannen 2007 und sollen bis zum Jahr 2023 abgeschlossen sein.

Einem Bericht der Stadtentwicklungskommission der Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung, MA 21 B, (Stadt Wien 2019: 4) zum städtebaulichen Leitbild *U2-Achse* ist zu entnehmen, dass zwischen 2013 und 2014 das kooperative Verfahren Viertel Zwei Plus im Zuge der letzten Entwicklungsphase des Areals durchgeführt wurde. Neben weiteren Gebieten wurde das Areal der denkmalgeschützten Stallungen, welche die spätere Projektfläche der *CREAU* darstellte, darin behandelt. Die Ergebnisse wurden in Abstimmung mit dem städtebaulichen Leitbild *U2-Achse* 2014 mit dem Fokus auf das Umfeld der Wiener Krieau evaluiert. Nähere Informationen zu den städtebaulichen Hintergründen des Areals können im Kapitel Städtebauliche und Architektonische Analyse Kriterien nachgelesen werden.

Die Architektin Silja Tillner wurde von der *IC Projektentwicklung GmbH* unter anderem für die Planung und Umsetzung der Revitalisierung der denkmalgeschützten Stallungen des Trabrennvereins der Krieau beauftragt. Bei der Planung ergaben sich strenge Auflagen des Bundesdenkmalamts für die Umnutzung der denkmalgeschützten Stallungen, die auch in der vorhandenen Flächenwidmung niedergeschrieben waren. Die Flächenwidmung auf dem Areal sieht ein gemischtes Baugebiet ohne Wohnnutzung vor. Genauer soll laut Flächenwidmungsplan mindestens die Hälfte des Areals durch Produktion genutzt werden, die restlichen 50 % sollen durch andere Nicht-Wohnnutzungen, wie beispielsweise Handel genutzt werden. Daraus ergab sich, die Notwendigkeit eine Nutzung abseits von herkömmlichen Wohn- oder Büronutzungen zu etablieren. Die Herausforderung lag darin, die räumlichen Bedürfnisse aus dem Bereich Produktion zu erkennen und MieterInnen aus diesem Sektor für die spätere Nutzung zu finden. Bei der Auseinandersetzung mit diesen Fragestellungen suchte sich Tillner Unterstützung bei der Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung der Magistratsabteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18), Jutta Kleedorfer, welche sie bereits aus anderen Kooperationen kannte. Gemeinsam entwickelten sie die Idee zu einer Zwischennutzung in Form einer Pioniernutzung auf einem Teilgelände der Stallungen des Trabrennbahnvereins. Dabei sollte erprobt werden, welche NutzerInnen man für dieses Gebiet finden kann, welche Kooperationen vor Ort möglich sind und welche Nutzungen in Gebäuden mit ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung und Tierhaltung funktionieren können. Hierfür sollten ebenfalls Stallungsgebäude bespielt werden, diese standen jedoch nicht unter Denkmalschutz und sollten Ende 2018 im Zuge der weiteren Bauarbeiten abgetragen werden. Die Vision war es den NutzerInnen nach der Pionierphase die Möglichkeit zu geben, in die bis Ende 2018

renovierten denkmalgeschützten Stallungen zu übersiedeln und somit die Siedlerphase einzuleiten. In weiterer Folge stellte Jutta Kleedorfer 2015 den Kontakt zwischen der neu gegründeten Agentur für Leerstandsmanagement NEST, der Architektin Silja Tillner und dem Liegenschaftsentwickler *IC Projektentwicklung* her. Zusätzlich konnte die Beraterin des Stadtrats für Kultur & Wissenschaft in Wien, Birgit Brodner, für das Vorhaben gewonnen werden. Diese hatte zuvor lange bei der Gebietsbetreuung im 16. Wiener Gemeindebezirk und später bei Michaela Mischek Bauträger GmbH gearbeitet. Sie war maßgebend an der Initiierung des Pionierprojekts *CREAU* beteiligt. Gemeinsam mit ihr arbeitete die Agentur *NEST* 2015 ein Konzept für die Testnutzung aus. Der Fokus lag dabei, wie bereits erwähnt, auf der Suche nach AkteurInnen aus dem Bereich der Produktion, aber auch aus Bereichen abseits einer Wohnnutzung. Produktion bedeutet in diesem Fall: Traditionelles Handwerk, wie unter anderem Tischler, Schuhmacher, Restaurateure oder Schmiedemeister, und klassische Holz- und Metallarbeiten. Dabei sollte *NEST* die NutzerInnen-Akquise und Betreuung vor Ort sowie die Betreiberrolle des Areals einnehmen. Während des gesamten Projektverlaufs wirkten die Agentur *NEST* und Birgit Brodner als vermittelnde Schnittstellen zwischen den Welten der NutzerInnen und des Eigentümers. Die Agentur *NEST* stellte den Kontakt zu den NutzerInnen aus dem Produktions- und Kreativsektor her und betreute die Nutzung vor Ort. Birgit Brodner wirkte als Übersetzerin in Richtung der Projektentwicklung. (vgl. Wiegand /Kleedorfer 2018, S. 81f)

Ende Juli 2016 wurde der Agentur *NEST* die Nutzung des Areals im Zuge eines Leihvertrags bis Ende September 2018 zugesichert. Die Projektfläche umfasste mehrere Stallungen sowie Lager- und Freiflächen. Dafür muss die Agentur für die Betriebskosten und sämtliche Investitionen vor Ort aufkommen. Im August 2016 wurde mit der Instandsetzung der Gebäude begonnen. Dies geschah mit Hilfe von Familien, Freunden und Bekannten der InitiatorInnen, aber vereinzelt auch schon mit zukünftigen NutzerInnen. Da es bisher nur eine Sickergrube gab, musste ein Kanalanschluss gelegt werden, die Stallungen durch eine Grundreinigung bezugsfertig gemacht und die Elektrik verlegt werden. Um eine Winternutzung möglich zu machen, mussten Infrarotpaneele angebracht werden.

Zeitgleich wurden eine Freiluftküche, welche im Zuge einer Lehrveranstaltung der Technischen Universität Wien von Studierenden entworfen und gebaut wurde, gekauft und eingebaut. Auf Grund der Angaben der Flächenwidmung und den späteren Auflagen des Denkmalschutzes, entstand in der Pionierphase eine Mischnutzung aus Handwerk, Produktion und Veranstaltungsmanagement mit kleinem Gastronomiebereich. Da keine Betriebsstätten-Genehmigung für die Gastronomie vorhanden war, wurde der Bereich offiziell als Catering ausgewiesen. Für den Veranstaltungsbetrieb musste eine temporäre Dauergenehmigung für Veranstaltung von der MA 36 der Stadt Wien für Veranstaltungswesen eingeholt werden. Der Vorgang zum Erhalt der Genehmigung, dauerte ein halbes Jahr.

Die erste offizielle Nutzung des Areals war der Wintermarkt *Ochs und Esel*, der zwischen Ende November bis Mitte Dezember 2016 abgehalten wurde. Im Frühjahr 2017 wurde in Kooperation mit der Technischen Universität Wien die Lehrveranstaltung *Sudden Creau Workshop* durchgeführt, bei dem Holzskulpturen und Sitzgelegenheiten von den Studierenden geplant und selbstständig gebaut wurden. Um die Nutzungsvielfalt am Areal weiter zu erhöhen, wurde, zusätzlich zur vorhanden Bausubstanz, ein zweistöckiger Komplex aus Bürocontainern aufgebaut.

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Um die Identifikation der NutzerInnen mit dem Projekt und das gemeinsame Wirtschaften innerhalb der Projektstruktur zu verstärken, wurde 2017 die Genossenschaft Usus eG, bestehend aus der Agentur *NEST* und allen aktiven NutzerInnen, gegründet (mehr Informationen dazu sind unter 1.2. Organisationsmodell zu finden). Nach der Gründung gab *NEST* die Verantwortlichkeit über den Veranstaltungsbetrieb und somit die finanziellen Einnahmen an die Genossenschaft ab. *NEST* fungierte weiterhin als Vertragspartner und Schnittstelle zum Liegenschaftsentwickler *IC Projektentwicklung* und war laut Angie Schmied (Mitbegründerin der Agentur *NEST*) als Übersetzer zwischen den verschiedenen „Welten“ tätig. Die Agentur vermittelte bei Herausforderungen und Anliegen im Betrieb zwischen den NutzerInnen und begleitete das Projekt weiterhin.

Während des Projektverlaufs der Pioniernutzung zeichneten sich bereits Verzögerungen im Zeitplan der Renovierung der denkmalgeschützten Stallungen ab, welche auf das unbefristeten Pachtverhältnis mit dem Trabrennbahn Verein und dessen verspäteten Auszug zurück zu führen war. Dies führte wiederum dazu, dass die Fristen des ganzen Areals des Viertel Zwei Plus nicht miteinander übereinstimmten, abliefen und kein fließender Übergang von Pionier- auf Siedlerphase möglich war. Ende September 2018 fand die Pionierphase und auch das Projekt *CREAU* sein Ende, da die Verzögerungen nicht mehr aufzuholen waren und die Revitalisierung noch nicht abgeschlossen. Es wurde jedoch vereinbart, dass die NutzerInnen der *CREAU* die Möglichkeit haben werden zu günstigeren Bedingungen in die Stallungen des Trabrennvereins um zu ziehen, sobald die denkmalgeschützten Stallungen saniert sind.

### EXKURS: SUDDEN CREAU WORKSHOP

Im Sommersemester 2017 wurden der *Sudden CREAU Workshops* von *mostlikely* in Kooperation mit der Abteilung für Raumgestaltung und nachhaltiges Entwerfen der Technischen Universität Wien am Areal der *CREAU* durchgeführt. Im Zuge dessen wurden vier urbane Prototypen in Holzbauweise von den beteiligten Studierenden umgesetzt.

Das Format der *Sudden Workshops* wurde von der Architektengruppe *mostlikely* speziell für Zwischennutzungen entwickelt. Der Fokus lag dabei auf einem kollaborativen Arbeitsprozess und der intensiven Auseinandersetzung mit der Umgebung. Dadurch entstanden Entwürfe für neue Raumstrukturen, die in einer temporären Werkstätte von den Studierenden vor Ort selbstständig baulich umgesetzt wurden.

Die Projekte wurden Anfang Juni 2017 an die Betreiber des Geländes übergeben und erweiterten somit das Nutzungsangebot der *CREAU*. (vgl.: TU Wien; Stand 20.03.2020)

## 1.2. PROJEKTINITIATOR

Das Projekt *CREAU*, kurz für Creative Au, wurde von der *Agentur für Leerstandsmanagement NEST GmbH* initiiert. Die Agentur wurde im Februar 2015 von DI Mag. Angelika Schmied, Architektin und Kultur- und Sozialanthropologin, und dem Architekten DI Lukas Böckle gegründet und beschäftigt sich mit der Suche nach sinnvollen Nutzungen für urbanen Leerstand, Industriebrachen und öffentlichen Räumen. In ihrer Online-Datenbank erfassen und verwalten sie Leerstände und Anfragen von Raumsuchenden. Sie sehen sich selbst als Schnittstelle, die zwischen Raumsuchenden und Raumanbietern, wie EigentümerInnen leerstehender Flächen, vermittelt. In ihren Projekten sind sie selbst auch als Mieter tätig.

Des Weiteren umfassen ihre Leistungen das Erstellen von Standortanalysen, Machbarkeitsstudien, Entwicklungskonzepten und Entwürfen. Sie kümmern sich auch um die Einreichung und Ausführung von Projekten sowie um die Vermittlung zwischen den relevanten AkteurInnen, Vertragsabwicklungen und die Betreuung der jeweiligen Zwischennutzungen. Die Aufwertung und Aktivierung von Liegenschaften oder Quartieren liegen ebenso im Zentrum ihrer Arbeit. Zukünftigen NutzerInnen soll die Möglichkeit gegeben werden, auch mit geringen finanziellen Mitteln Räume zu nutzen. Die Nutzungen können dabei langfristiger oder temporärer Natur sein.

In dem Projekt der *CREAU* lagen die Aufgaben von *NEST*, als Vertragspartner der *IC Projektentwicklung*, zum einen darin, ein alternatives Nutzungskonzept für den nicht-denkmalgeschützten Teilbereich der Stallungen zu entwickeln. Dieser umfasste drei leerstehenden Stallungsgebäude, welche von Freiflächen umgeben waren. Ziel dieses Konzepts war es in der Pionierphase Nutzungen zu suchen, die sich während der Zwischennutzung erproben lassen, sich nach Ablauf der Testphase über die Zwischennutzung hinaus auf am Areal etablieren und identitätsstiftend für das entstehende Gebiet wirken können. Das Konzept sah vor, im ersten Jahr der Nutzung den Standort durch Kulturnutzungen und Veranstaltungen bekannt zu machen.

In der NutzerInnen-Akquise sowie Kuration wurde der Fokus auf die Nutzungsfelder Handwerk, Produktion, Kunst oder Kreativwirtschaft gelegt. Die späteren NutzerInnen des Areals konnte *NEST* aus ihrem bestehenden Netzwerk und ihrer digitalen Datenbank hervorbringen. Ein zusätzlicher Aufruf zur NutzerInnen-Suche war dafür nicht notwendig.

Zum anderen war die Agentur als Schnittstelle zwischen den NutzerInnen des Areals und den Liegenschaftsentwicklern tätig. Sie stellte die rechtlichen Rahmenbedingungen für den Betrieb her (beispielsweise durch eine temporäre Dauergenehmigung für Veranstaltungen auf zwei Jahre) und entwickelte die Nutzungskonditionen für die späteren NutzerInnen, welche die Betriebskosten und den Service der Agentur decken sollte.

In ständiger Abstimmung mit der *IC Projektentwicklung* und dem Architekten-Team wurden die Erkenntnisse aus der Pionierphase in den Planungsprozess aufgenommen.

Das von den InitiatorInnen gewünschte Prinzip der Gemeinwohlökonomie wurde durch die Gründung einer eingetragene Genossenschaft, die aus den aktiven NutzerInnen bestand, realisiert. Dieser Vorgang wurde im März 2017 im laufenden Betrieb von der Agentur *NEST* angestoßen. Indem man alle Gewerke, wie Handwerk, Kunst- und Kulturschaffende, Gastronomie, Architektur, Betriebswirtschaft,

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Grafik, Eventmanagement und Social Entrepreneurship unter einem Dach betrachtete, versprach man sich eine steigende Identifikation der NutzerInnen mit dem Areal und verbesserte wirtschaftliche Möglichkeiten. In der Genossenschaft konnten Gewinne umverteilt werden und durch den Zusammenschluss der Unternehmen gemeinsam gewirtschaftet werden. Dadurch konnten Aufträge unter den NutzerInnen direkt im Areal kreiert werden. Beispielsweise bauten Handwerker Zubehör für die Veranstaltungen, die durch die Gastronomie eingebrachten Gewinne wurden auf alle NutzerInnen aufgeteilt und das Personal querfinanziert. Der Vorteil einer Genossenschaft war der flexible Austausch von MitgliederInnen, sowie eine beschränkte Haftung, die in der Satzung festgeschrieben war. Im Vorstand der Genossenschaft fanden sich vorwiegend VertreterInnen aktueller NutzerInnen des Areals, aber auch DI Lukas Böckle, als Vertreter der Agentur *NEST*. Zu den VertreterInnen der NutzerInnen zählten Stefan Kienberger, Stefan Stürzer, Marlies Stohl, Christian Penz, Eva-Maria Perner, Mathias Bauchinger und Sebastian Malz.

## 2. KONDITIONEN

### 2.1. BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Wie bereits zuvor erwähnt, befand sich das Projektareal der *CREAU* auf einem Teilgebiet des Stadtentwicklungsgebiets Viertel Zwei in der Wiener Krieau, die vom Liegenschaftsentwickler *IC Projektentwicklung GmbH*, heutige *VALUE ONE*, entwickelt wurde.

Aufgrund der strikten Auflagen des Denkmalschutzamts stand die *IC Projektentwicklung* vor der Herausforderung eine geeignete Nutzung für das Areal zu finden. Durch die in Abstimmung mit der Agentur *NEST* konzipierten Pioniernutzung, sahen die EntwicklerInnen eine Chance für die spätere Nutzung des Gebiets. Gleichzeitig konnte der zukünftige Stadtteil durch die Zwischennutzung vorab aktiviert und bekannt gemacht werden.

Nach den Vertragsverhandlungen wurde Ende Juli 2016 ein Leihvertrag zwischen der Agentur *NEST* und dem Liegenschaftsentwickler unterzeichnet. Der Vertrag umfasste eine dreimonatige Kündigungsfrist nach einem zweijährigen Kündigungsverzicht seitens der *IC Projektentwicklung*.

Während der gesamten Projektlaufzeit fand ein regelmäßiger zweiwöchentlichen Jour Fixe zwischen der Agentur *NEST* und der *IC Projektentwicklung* statt.

### 2.2. FINANZIERUNG

Da es sich um ein Pionierprojekt innerhalb eines Stadtentwicklungsprojekts handelte, wurde *NEST* ein Startbudget vom Liegenschaftseigentümer zur Verfügung gestellt. Erst-Investitionen zur Nutzbarmachung des Areals wurden dadurch übernommen. Darin inbegriffen waren beispielsweise das Verlegen der Elektrik, die notwendig für den Erhalt einer Veranstaltungsgenehmigung der Magistratsabteilung 36 der Stadt Wien war oder der Kanalanschluss. Im Gegenzug wurde vereinbart, dass Rückflüsse aus den Veranstaltungen generiert werden und so ein Teil der Kosten refinanziert werden könnte.

### 2.3. NUTZUNGANGEBOT & KONDITIONEN FÜR NUTZERINNEN

Die nutzbaren Flächen teilen sich bei diesem Projekt in Freiflächen und bebaute Flächen auf. Wobei eines der drei Stallungsgebäude permanent an NutzerInnen im Bereich Handwerk und Produktion, beispielsweise Tischler, Schmiedemeister, Elektriker, Restauratoren oder Schuhmacher, vermietet und ein weiteres der Gebäude zur Gastronomiestätte umgewandelt wurde. Das dritte Gebäude mit dem Projektnamen Stall X konnte von internen oder externen NutzerInnen für Veranstaltungen angemietet werden. Innerhalb des Gebäudes befanden sich 24 ehemaligen Pferdeboxen auf einer gesamten Gebäudelänge von 50 Metern, die zu unterschiedlichen Konstellationen vermietet werden können.

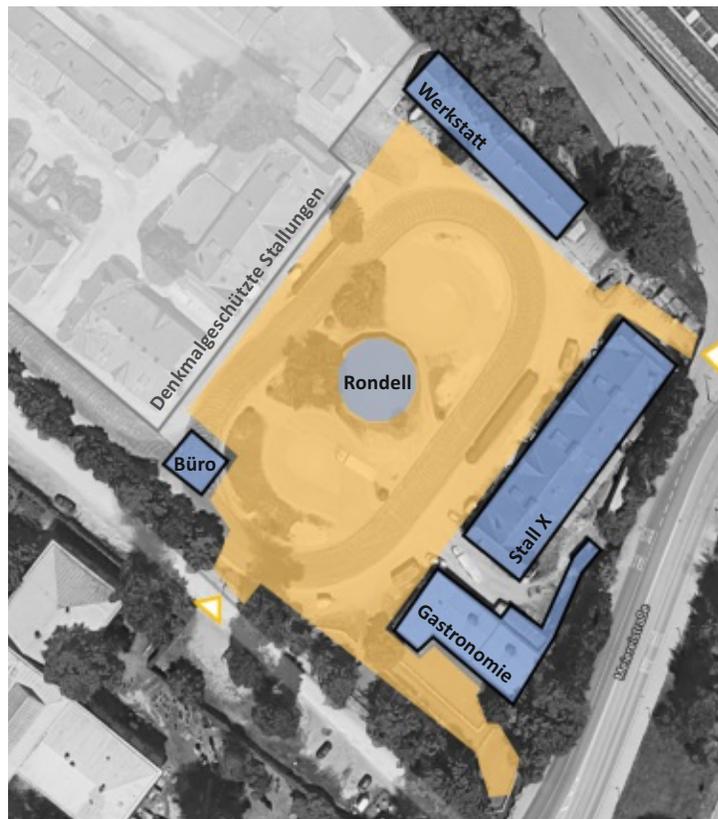
Die ehemalige Gehschule der Pferde, das Rondell, wurde vorwiegend für Theateraufführungen, Vorträge, Konzerte oder Workshops genutzt und bot Platz für maximal 200 Personen. Auf den Freiflächen fanden zahlreiche Veranstaltungen, Designmärkte oder Konzerte statt.

Zusätzlich wurden Bürocontainer gebraucht im Internet erstanden und in der Anfangsphase des Projekts unter anderem von der Agentur *NEST* als Hauptquartier genutzt. Im Projektverlauf wurden die Arbeit-

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

splätze fremdvermietet und im unteren Geschoss des Containerkomplexes einen Bereich für Workshops eingerichtet.

Die Agentur *NEST* einigte sich mit dem Liegenschaftsentwickler *IC Projektentwicklung* darauf, während der gesamten Projektlaufzeit von zwei Jahren ausschließlich für die Betriebskosten der Bestandsgebäude aufkommen zu müssen. Auf Grund dessen belief sich die Miete für die Flächen seitens der NutzerInnen auf die Betriebskosten, zuzüglich eines geringen Service-Zuschlags.



- vermietbare Werksstätten & Ateliers
- gemeinschaftlich nutzbare Frei- & Veranstaltungsfläche

Abb. 21: Nutzungsangebot CREAU  
(Eigene Darstellung auf Kartenbasis von Google Maps & Darstellung [rechts] © CREAU)

### 3. PROJEKTWIRKUNG

Wie der Name *CREAU* - creative Au bereits verriet, war es das Ziel des Projektteams eine neue kreative Landschaft im Areal der ehemaligen Stallungsgebäude zu etablieren. Innerhalb von zwei Jahren wurde das einen Hektar umfassende Gelände abwechslungsreich bespielt. In den drei ehemaligen Stallungsgebäuden des Trabrennvereins fanden eine Vielzahl von Veranstaltungen, wie beispielsweise das Wiener Forschungsfest 2018, die Biorama FairFair, Pop-up Designmärkte, Konzerte und über 100 Kulturveranstaltungen, statt. Trotz der temporären Nutzung des Areals, passte das Projekt *CREAU*, laut Lukas Böckle, jedoch nicht in das Schema einer klassischen Zwischennutzung. Anhand dieses Projekts wurde eine alternative Projektentwicklung in Kooperation mit dem Liegenschaftsentwickler ausprobiert. Nutzungen aus dem Sektor Produktion oder Handwerk wurden in den letzten Jahrzehnten aus den Stadtzentren in die Randbezirke oder Vororte verdrängt. Auch die Stadt Wien hat sich mit dem Fachkonzept Produktive Stadt zum Ziel gesetzt, dies zu ändern. Das Projekt *CREAU* setzte einen neuen Impuls für Produktionsstätten im urbanen Raum sowie für die Reaktivierung von landwirtschaftlich genutzten Bestandsgebäuden. Im Projekt *CREAU* war es möglich 50 % der Stallungsgebäude an den Sektor Produktion und Handwerk zu vergeben.

So entstand ein Experimentierraum, in dem traditionelle Handwerks- und Produktionsbereiche auf Kunst und Kreativwirtschaft, Gastronomie und Veranstaltungswesen trafen. Dadurch ergab sich die Möglichkeit für interdisziplinäre Kooperations-, Kollaborations- und Innovationsprozesse.

Eine weitere wesentliche Aufgabe des Projekts war die aktive Aufwertung und Bekanntmachung des Areals, was auf ausdrücklichen Wunsch des Liegenschaftsentwicklers erfolgen sollte. Daher kam die zentrale Motivation für die Umsetzung des bisher unbekanntes Areals der Stallungen und die Ermöglichung der Pioniernutzung. Vor der Pioniernutzung war dieser Bereich der Krieau nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Durch das Projekt könnte das Gelände für die Nachbarschaft und weitere interessierte BürgerInnen geöffnet werden. Die Nachbarschaft, bestehend aus den BewohnerInnen des umliegenden Gemeindebaus und den BewohnerInnen des Viertel Zwei, wurde durch ein vielseitiges Programm zur Nutzung des Areals angeregt. Die *CREAU* war nicht nur während dem Veranstaltungsbetrieb zugänglich, sondern, ähnlich wie im Projekt Nordbahn-Halle, auch während der regulären Öffnungszeiten. Dadurch konnte der Austausch mit der Nachbarschaft an sechs Tagen pro Woche weiter intensiviert und die Außenwirkung des Projekts verstärkt werden.

Die intensive Abstimmung zwischen den RaumunternehmerInnen, der Architektin, den BeraterInnen und dem Liegenschaftseigentümer über den gesamten Projektverlauf hinweg konnte ebenfalls als Novum gewertet werden. Alle Beteiligten zeigten Mut zum ergebnisoffenen Prozess und trugen dazu bei die *CREAU* als Experimentierfeld für unterschiedliche Nutzungen zu etablieren.

Zugleich konnte *NEST* die Möglichkeit nutzen, um eine bekannte Organisationsform neu zu denken und anhand der Pioniernutzung zu testen: die Genossenschaft. Die hohe Flexibilität innerhalb der Organisationsstruktur erwies sich als vorteilhaft, weshalb die Idee der Genossenschaft in Zukunft auch in weiteren Projekten eingesetzt werden könnte.

Ähnlich dem design.build studio des Nordbahn-Hallen-Projekts setzte auch der *Sudden CREAU Workshops* auf die kollaborative Zusammenarbeit der Studierenden in Kleingruppen. Sie erhielten die Möglichkeit





# RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

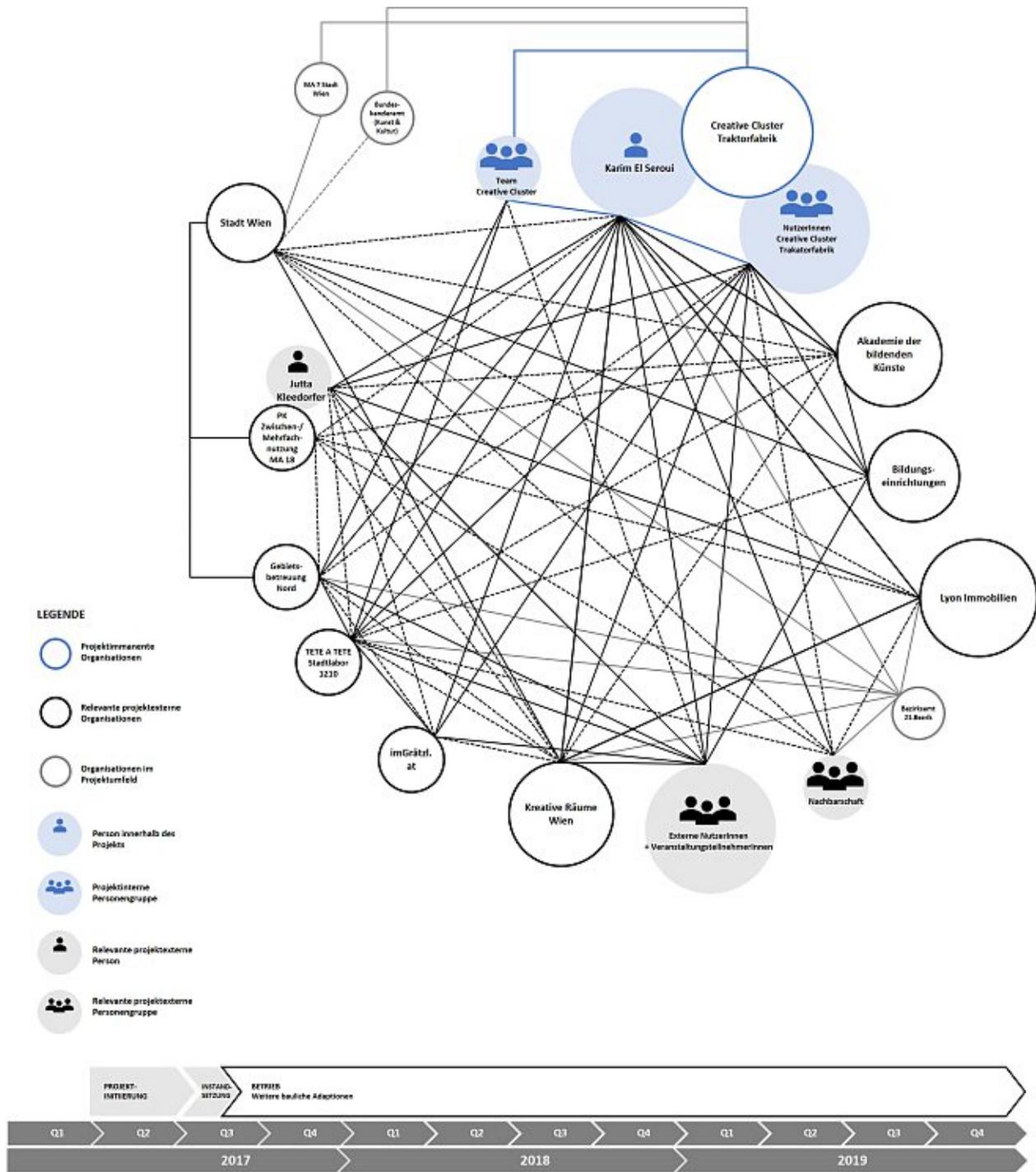


Abb. 25: Betriebsphase (Eigene Darstellung)

Die approbierte, gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

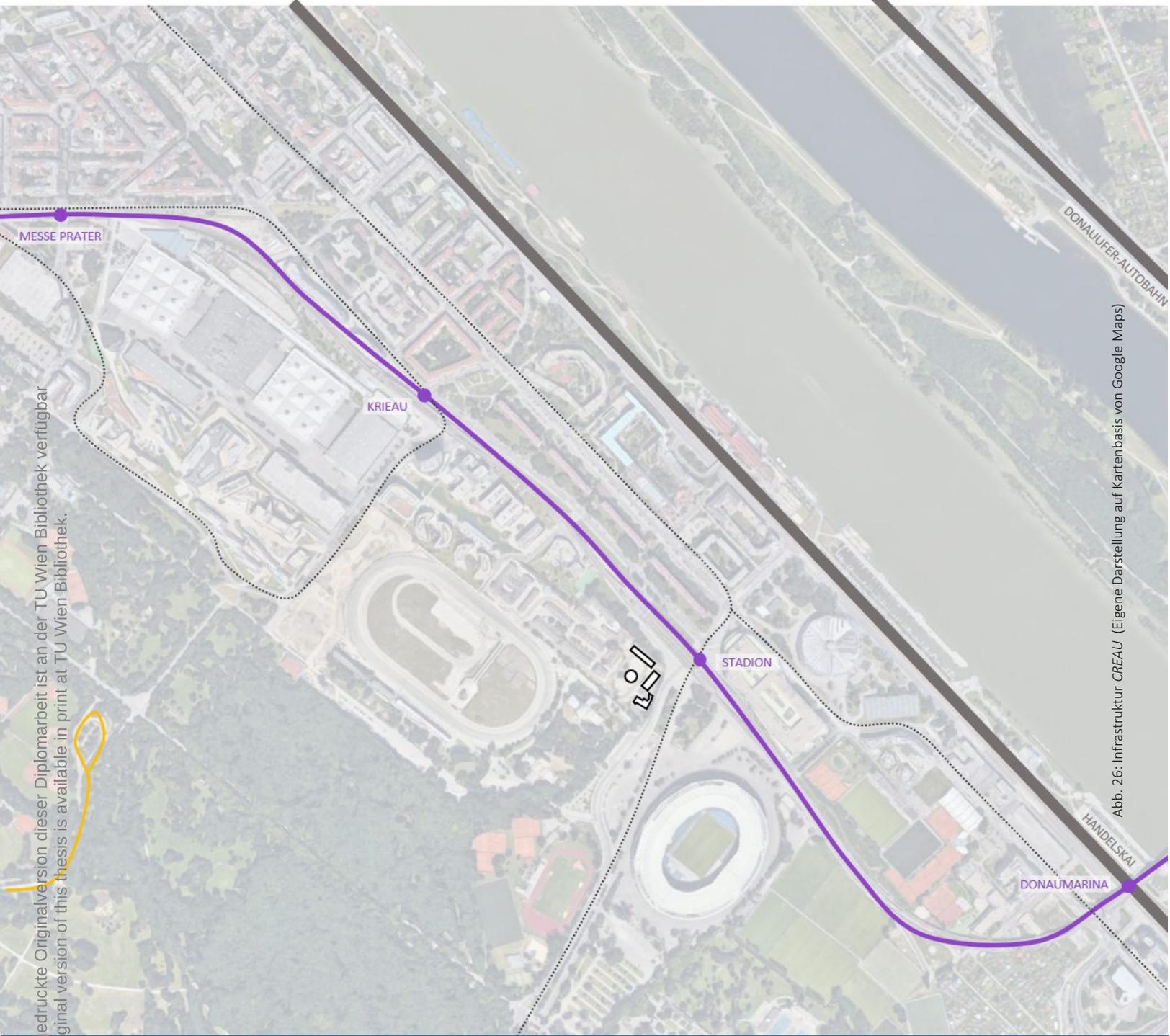


Abb. 26: Infrastruktur CREAU (Eigene Darstellung auf Kartenbasis von Google Maps)

# STÄDTEBAULICHE | ARCHITEKTONISCHE ANALYSE



Abb. 27: Verortung des Projekts  
(Eigene Darstellung auf Basis von © Schwarzplan)

### 1. ENTWURF CREAU

Das Areal des Pionierprojekts *CREAU* wurde bereits vor Projektbeginn durch den Liegenschaftseigentümer *IC Projektentwicklung* festgelegt. Auf rund einem Hektar Nutzfläche boten drei alte Stallgebäude sowie Lager- und Freiflächen Platz zum Experimentieren. Diese Stallungen wurden als erstes vom Trabrennverein der Krieau aufgegeben. Da sie, im Gegensatz zu den übrigen Stallgebäuden nicht unter Denkmalschutz standen, bestand teilweise die

Möglichkeit, sie baulich an die Bedürfnisse der NutzerInnen anzupassen. Für die ehemaligen Stallungen wurde ein Pionierkonzept zur Erprobung neuer Nutzungen entworfen und ein Modell zur langfristigen Ansiedlung von Betrieben in den denkmalgeschützten Stallungsgebäuden entwickelt.

Der Freiraum wurde durch Holzkonstruktionen, die zum Teil durch Lehrveranstaltungen der Technischen Universität Wien entstanden, nutzbar gemacht. Es handelte sich um eine Freiluftküche und verschiedene skulpturale Sitzgelegenheiten.

Um die Nutzungsvielfalt zu erweitern, wurde zusätzlich eine zweistöckige Bürocontainer-Anlage auf dem Areal installiert. Hier sollten Nutzungen angesiedelt werden, die in Kombination mit den vorrangigen Nutzungen, wie Handwerk und Produktion, gut funktionierten.

### 2. STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG

Wie bereits im Projektbericht der *Nordbahn-Halle* erwähnt, wurde ein städtebauliches Leitbild für den Bereich zwischen dem Praterstern und der U2-Station Donaumarina, das Leitbild *U2-Achse* (Leitbild U2-Achse; Stand: 20.03.2020), erarbeitet. Das Leitbild, welches zum Zielgebiet der Stadt Wien Donauroaum Leopoldstadt gehört, umfasst das Areal rund um das Viertel Zwei Plus, die Trabrennbahn der Krieau sowie die dazugehörigen Stallungen.

Im Auftrag der Stadt Wien entwickelt der Liegenschaftsentwickler *IC Projektentwicklung* seit 2007 das neue Stadtquartier des sogenannten Viertel Zwei in drei Phasen. Bis 2023 sollen im entstehenden Stadtteil bis zu 15.000 Menschen direkt am Grünen Prater leben und arbeiten. Derzeit befindet sich die Entwicklung am Beginn der 3. Phase und es leben bereits mehr als 7.000 Personen auf diesem Areal. In den nächsten Jahre sollen in dem Gebiet zwischen Vorgartenstraße, Meiereistraße und Trabrennbahn neue Wohn-, Büro- und Infrastruktur-Projekte rund um die denkmalgeschützten Stallungsgebäude entstehen, welche nach ihrer Sanierung dauerhaften Raum für Kreativität, Kunst und Kulinarik bieten sollen. Zeitgleich wird die Trabrennbahn revitalisiert und durch Anbauten erweitert.

Das rund ein Hektar große Grundstück der *CREAU* samt alter Wirtschaftsgebäude befindet sich am östlichen Ende der Krieau nahe der U-Bahn-Station Stadion. An der südlichen Seite schließt das Naher-

holungsgebiet des Wiener Praters an das Areal an. Südwestlich befindet sich die Trabrennbahn der Krieau in unmittelbarer Nähe.

Die Flächenwidmung sieht ein gemischtes Gebiet ohne Wohnnutzung vor.

Auf dem ehemaligen Projektareal der Pioniernutzung an der Meiereistraße sollen laut APA-Bericht vom 1. Juli 2019 bis 2023 zwei Hochhäuser realisiert werden. Das mailändischen Architekten-Teams *Cucinella* hat sich hierfür bei einem offenen Bewerbungsverfahren im Mai 2017 durchgesetzt.

Bis 2023 sollen ein 90 Meter hoher Wohnturm (23.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit Namen „Grünblick“ und ein 120 Meter hoher Turm namens „Weitblick“ mit Büro- und Hotelnutzung auf 41.000 m<sup>2</sup> erbaut werden. In den durchlässig gestalteten Erdgeschoß- und Sockelzonen sollen Handels- und Nahversorgungsflächen, kulturelle Einrichtungen und ein Kindergarten untergebracht werden. Derzeit befindet sich das Projekt in der Planungsphase. Der Verwertungsstart beginnt voraussichtlich 2020.

Die Grundlage für die Planung war ein kooperatives städtebauliches Planungsverfahren, bei dem 2014 EntwicklerInnen, StädteplanerInnen, VertreterInnen des Bezirks, die MA 18 und die MA 19 sowie ExpertInnen für Verkehr und soziale Infrastruktur in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt die Bebauung der Flächen erarbeitet. (vgl. derStandard 2018)

### 3. RAUMWIRKUNG

Die drei Stallungen rahmten die Freifläche und grenzten sie somit von der Umgebung ab.

Das Erdgeschoss der beiden zweigeschossigen Stallungen (*Stall X* und der Werkstatt) war in einen Mittelgang mit beidseitigen Reihen aus Pferdeboxen aufgeteilt. Das obere Geschoss wurde durch die Dachschrägen des Krüppelwalmdachs dominiert. Der hintere Stall, die Werkstatt, bestand aus einem Vorraum, einer Küche mit Esstisch, sechs alten Pferdeboxen und einem großen Raum, der für Holzarbeiten genutzt wurde.

Der ehemalige Dopingstall, Gastronomiebereich des Projekts, befand sich in einem einstöckigen Gebäude, welcher von einem Gastgarten umgeben war. Neben dem sogenannten Catering befanden sich auch Lagerräume in diesem Gebäude.

Der sogenannte *Stall X* bestand aus 24 ehemaligen Pferdeboxen mit den original erhaltenen Metallschiebetüren, die sich durch ihre bläuliche Farbe von den weiß gekalkten Wänden abhoben. Die Boxen waren entlang der Fassade orientiert und wurden mit Hilfe eines Mittelgangs erschlossen. Der Innenraum mit drei Metern Raumhöhe konnte durch Fensterbänder, die entlang der Längsseiten des Gebäudes verliefen, belichtet werden. Die vermietbare Fläche belief sich auf 224 m<sup>2</sup> und wurde für die Vermietung in drei Abschnitte unterteilt. Der *Stall X* war barrierefrei zugänglich und eignete sich für Märkte oder Ausstellungen. In jeder Box waren zwei Steckdosen vorhanden.

Die ehemalige Gehschule der Pferde, das Rondell, bildete das Herzstück des Geländes und lag inmitten der offenen Freifläche. In dem hölzernen Pavillon mit Membrandach war es möglich mit trapezförmigen Elementen eine Bühne aufzubauen. Zudem war das Rondell mit Bühnenlicht, Heizung und Starkstrom ausgestattet. Der Durchmesser des Gebäudes lag bei 16,8 m und bot Platz für maximal 200 Personen.

Um die Stallungen instand zu setzen, war es notwendig sie mit Hilfe von Hochdruckreinigern grundlegend

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

zu reinigen und mit einem speziellen Kalkmittel zu desinfizieren. Nur so konnte in den ehemaligen Pferdeboxen der Geruch der tierischen Bewohner entfernt werden.

Die sanierungsbedürftigen Ziegelbauten waren nur schwer beheizbar. Mit Hilfe von Wärmeisolierplatten konnten die Räumlichkeiten für spezielle Nutzungen, wie Handwerk, Produktion, Markt oder Ausstellungen, ganzjährig nutzbar gemacht werden. Diese kostengünstige Maßnahme der Sanierung wurde bewusst gewählt, da es sich bei der Pioniernutzung um eine Nutzung auf Zeit handelte.

Das Team von *Nut & Feder*, sie waren auch Mieter in der Werkstatt, war gemeinsam mit den TeilnehmerInnen des *Sudden CREAU Workshops* für die Ausstattung und die Freiraummöblierung aus Holz auf dem Areal verantwortlich. Direkt am Eingang seitens der Meiereistraße begrüßte eine Holzinstallation namens „Wonderwall“ die BesucherInnen der *CREAU*. Es trug den Schriftzug des Projektnamens und half somit das Areal nach außen sichtbar zu machen. Die Installation war begehbar und fungierte dadurch auch als zusätzlicher Eingang zum Gelände. Durch seine Form konnte die Barriere des Zaunes, der das Areal von seiner Umgebung abgrenzte, aufgehoben werden. Zudem diente die Installation als Kassa- und Sitzmöbel. Ebenfalls Ziel einer weiteren Konstruktion war es, Interesse für das Projekt zu wecken und BesucherInnen anzulocken. „Igelsnest“, ein acht Meter hoher Holzturm, überragte das Gelände und machte so bereits von Weitem auf die *CREAU* aufmerksam. Genutzt wurde er als DJ-Plattform bei diversen Veranstaltungen. An die Werkstatt angrenzend befand sich das Projekt „Auf dem Holzweg“, welches als Erweiterung der Arbeitsmöglichkeiten in den Freiraum diente sowie zum gemeinsamen Beisammensein einladen sollte. Zusätzlich zu den bisher erwähnten Holzinstallationen wurden modulare Sitzmöbel namens „Multifly“ von den Studierenden entwickelt. Sie konnten je nach Bedarf auch als Bar oder Bühne arrangiert werden. Neben den im Zuge des *Sudden CREAU Workshop* entstandenen Elementen, nahm eine Freiraumküche, welche ebenfalls von Studierenden der Technischen Universität gebaut wurde, seit Beginn des Projektstarts einen hohen Stellenwert in der Belegung des Freiraums ein. Sie war das Herzstück des alltäglichen Lebens und bot zusätzlichen Raum für die Gemeinschaft. Das Angebot an Sitzgelegenheiten wurden zudem durch schlichte Bänke und Sitzgruppen rund um den Gastronomiebereich erweitert. Hier saß man im Grünen unter den Bäumen, die durch Girlanden geschmückt wurden.

Den Betreibern der *CREAU* war es wichtig die Räumlichkeiten, aber auch den Freiraum offen zu gestalten. Das Areal sollte für die NutzerInnen, intern oder extern, interpretierbar, aneignbar und multifunktional nutzbar bleiben. Somit wurde eine vielfältige Aktivierung und Offenheit für Handlungsspielräume ermöglicht. Lukas Böckle nennt diese Bestrebung in einem Interview „Form follows User“.



Die approbierte, gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek

Bild 14: Innensicht Packhaus © Packhaus

# PACKHAUS

- Verortung:** Marxergasse 24/2, 1030 Wien
- ProjektinitiatorInnen:** Margot Deerenberg, paradoxs
- Organisationsform:** Verein
- Nutzfläche:** 4.500 m<sup>2</sup> + Garten
- Instandsetzung:** April 2014
- Projektlaufzeit:** 06/ 2014 - heute
- Nutzungsangebot:** flexibel & permanent nutzbare Arbeitsplätze im Coworking-Bereich, Besprechungsräume, Café, Bewegungs-, Praxisraum, Fotostudio, Veranstaltungsbereich, Fahrradwerksatt, Garten

## 1. KONZEPTION UND UMSETZUNG

### 1.1. PROJEKTÜBERBLICK

Durch die Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung der MA 18, Jutta Kleedorfer, kam der Kontakt zum Immobilieneigentümer *Conwert Immobilien Invest SE* zustande. Zu diesem Zeitpunkt wurde ein Konzept für die Nutzung des ehemaligen Bundesrechenzentrum im 3. Wiener Gemeindebezirk gesucht. Margot Deerenberg hatte die Möglichkeit ihre Vision für das Areal bei einem runden Tisch mit dem Eigentümer und dem damaligen Beauftragten der Stadt Wien für Universitäten und Forschung, Alexander Van der Bellen, vorzustellen.

Ihr Konzept zur Leerstandsaktivierung sah vor, das ehemalige Bürogebäude zu einem Ort der interdisziplinären, kooperativen Zusammenarbeit weiter zu entwickeln. Das Projekt bot die Möglichkeit, in einem großen Gebäude, flexiblen und leistbaren Arbeitsraum und somit einen innerstädtischen Inkubator für innovative Ideen zu schaffen. Die Zielgruppe der NutzerInnen sollten Kreative, Start-Ups, EinzelunternehmerInnen, Klein- und Mittelunternehmen, aber auch Studierende sein. Die vertraglichen Verhandlungen zur Nutzung des Gebäudes dauerten rund sechs Monate. Im Frühjahr 2014 kam der Zuschlag für eine erste Phase der Zwischennutzung bis Ende 2015. Danach sollte weiterverhandelt werden.

Zum Beginn des Projekts umfasste das *Packhaus* rund 2.500 m<sup>2</sup> auf sechs Stockwerke mit 54 Studios. Da sich das ehemalige Bundesrechenzentrum baulich in einem guten Zustand befand, konnten die Aufwände in der Phase der Instandsetzung geringgehalten werden. Das 650 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss, welches den NutzerInnen und der Nachbarschaft als halböffentlicher Raum zur Verfügung stehen sollte, wurde neu gestrichen und mit Second-Hand Möbeln des Onlineportals *willhaben.at* ausgestattet. Kurz nach dem Nutzungszuschlag wurden bereits Kooperationen mit Wiener Universitäten, wie der Technischen Universität Wien, der Hauptuniversität, der Akademie der Bildende Künste und Universität für Angewandte Kunst aufgebaut, welche die Räumlichkeiten im Zuge von Workshops, temporären Lehrveranstaltungen oder als Arbeitsraum für Studierende nutzen konnten.

Im März 2014 fand der erste offizielle Aufruf (Open Call) zur Flächenvergabe und NutzerInnen-Suche statt. Zusätzlich erfolgte die NutzerInnen-Akquise über persönliche Kontakte des Projektteams, Social Media Portale der Projekt-Webseite, und zwei Tagen der offenen Tür. Zu diesem Zeitpunkt konnten 54 Studioplätze vergeben werden, jedoch überstiegen die Anfragen diese Zahl bei Weitem. Die Auswahl der NutzerInnen und die Organisation des Einzugs dauerte rund zwei Monate. Hierbei lag der Fokus auf Diversität, Interdisziplinarität und der Möglichkeit Synergien zu bilden. Die Räume wurden von den NutzerInnen selbst renoviert und an ihre Bedürfnisse angepasst.

Im Juni 2014 konnte das Projekt offiziell eröffnet werden. Nach einem halben Jahr Projektlaufzeit waren alle 54 Büros fertig eingerichtet. Das Projekt startete als offenes Communityprojekt bei dem alle NutzerInnen mitwirken konnten. Bei steigender NutzerInnenanzahl und Flächengröße formierte sich nach rund drei Monaten ein Projektteam, welches das Projektmanagement übernahm. Seitdem erfolgt die Kommunikation innerhalb des Projekts und Weitergabe von Informationen über regelmäßige Stockwerkmeetings, einem Newsletter per Mail, Aushänge an verschiedenen Infoboards, Facebook-Gruppe oder

informelle Vernetzungstreffen. Zusätzlich wurde ein Buchungssysteme für die Besprechungsräume eingerichtet. Die NutzerInnen wurden während der gesamten Projektlaufzeit von einem wachsenden Projektteam betreut, welches aktuell sieben Personen aus den unterschiedlichsten Fachgebieten umfasst. Durch das inter-

disziplinäre Netzwerke entstanden Miniökonomien, die auch international tätig sein konnten.

Ziel des Projekts ist es neue Formen der Zusammenarbeit zu entwickeln und somit Innovationen und Synergien zu fördern. Nach einer Flächenerweiterung umfasst das Projekt aktuell eine Gesamtfläche von 4.500 m<sup>2</sup> auf acht Stockwerken und beherbergt über 250 Personen in 92 individuelle Arbeitsräume.

## 1.2. PROJEKTINITIATOR

Die Initiatorin des Projekts das *Packhaus* im 3. Wiener Gemeindebezirk war die niederländische Stadtsoziologin und Stadtgeografin Margot Deerenberg aus dem Verein *Paradocks*. Der Verein für horizontale Stadtplanung und integrierte Projektentwicklung in der Zwischennutzung wurde 2013 von ihr und der Stadtplanerin Veronika Kovacsova zur Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten gegründet. Zum Beginn des Projekts wurde das *Packhaus* vom Verein *Paradocks* gemeinsam mit der Innenarchitektin und Architektur- und Kulturvermittlerin Leonie Spitzer betrieben. Der Name *Paradocks* stellt ein Wortspiel mit „Paradox“ und dem Paradoxon der steigenden Nachfrage und des vorhandenen Angebots von nutzbarem Raum in einer Stadt dar. Sie haben es sich zur Aufgabe gesetzt leerstehenden Raum als Potential zu betrachten und mit Ideen und Projekten zu verbinden. Die Zusammenführung von RaumanbieterInnen und Menschen mit Raumbedarf steht für sie im Zentrum ihrer Arbeit. Generell berät, entwickelt und unterstützt der Verein *Paradocks* ein effizientes Leerstands- und Nutzungsmanagement mit ganzheitlichen Raumkonzepten. Zu seinen Tätigkeiten gehören Gebietsentwicklungen im Bereich der Stadtplanung, das Erstellen von Objekt- und Substanzanalysen, Konzeptentwicklungen und deren Umsetzung, Projektmanagement, Kommunikation und Vermittlung zwischen ImmobilieneigentümerInnen und NutzerInnen, Community und Netzwerkaufbau sowie Objektverwaltung und Betrieb.

Margot Deerenbergs Aufgabenfeld in der Initiierungsphase umfasste die Vertragsverhandlungen mit dem Liegenschaftseigentümer sowie in weiterer Folge Berichterstattungen über den Projektverlauf, den Betrieb und die Instandsetzung des Gebäudes. Weiters gehörten die Akquise und Kuration von potentiellen NutzerInnen, der Aufbau und die Pflege der Community vor Ort und das Koordinieren und Managen von Veranstaltungen zu ihren Aufgaben. Zusätzlich war sie mit ihrem Team für Reparaturen im Gebäude, die Projektbetreuung und die Beratung der NutzerInnen verantwortlich.

Vorerfahrung konnte Margot Deerenberg bereits 2009 mit ihrem vorherigen Verein *Onorthodox* | tracking urban issues sammeln. Weitere MitgliederInnen waren Veronika Kovacsova und Thomas Stini. Zusammen bespielten sie unter anderem ein Gebäude in der Grundsteingasse 68 in Wien. 2013 wurde Margot Deerenberg Teil des Projekts *T.R.U.S.T 111* in der Schönbrunnerstraße 111, über welches sie ihre Dissertation *Fertile Grounds* verfasste. Initiiert wurde dieses Projekt von Lukas Böckle, der den Verein *Im-Plan-Tat* (Verein für kulturelle Zwischennutzungen) ins Leben rief. Gemeinsam mit Angie Schmied gründete er 2015 die Agentur für Leerstandsmanagement GmbH (*NEST*).

## 2. KONDITIONEN

### 2.1. BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Im Frühjahr 2014 konnte ein Leihvertrag, auch Prekarium genannt, mit Immobilieneigentümer *Conwert Immobilien Invest SE* ausgehandelt werden. Dieser besagte, dass ausschließlich Betriebskosten an den Eigentümer entrichtet werden durften. Im Unterschied zu einem Mietvertrag, kann das Prekarium jederzeit widerrufen werden. Es herrscht somit weniger Rechtssicherheit für den/die LeihnehmerIn.

Ein Jahr später konnte ein Mietvertrag mit dem Liegenschaftseigentümer ausverhandelt werden, der bis zum Verkauf der Immobilie 2017 an den neuen Eigentümer *Real Trade* aufrechterhalten wurde. Mit dem Verkauf der Immobilie wurde das Projekt mit verkauft. Die Neuverhandlung des Vertrags, der jährlich erneuert werden soll, brachte eine Mieterhöhung mit sich.

Grundsätzlich umfasst das gesamte Gebäude rund 6.000 m<sup>2</sup>. Rund zwei Drittel wird vom Projekt genutzt, der Rest teilt sich auf 23 MiteigentümerInnen, bestehend aus Wohnungen und Büroflächen, auf.

Die Motivation des ersten Eigentümers war es den Standort zu beleben, aufzuwerten und seine Kosten zu decken. In einem Interview mit dem Wiener Sender W24 gab ein Clemens Billek, Head of Investment Management and Corporate Legal sowie Head of Investor Relations, Corporate Communications and Compliance bei *Conwert Immobilien Invest Se* an, gemeinsam mit den NutzerInnen einen Beitrag zur kulturellen Stadtentwicklung leisten zu wollen, eine Experimentierfläche anzubieten und ein nicht-kommerzielles Projekt zu fördern. Für ihn sei das Prinzip der Zwischennutzung „natürlich Neuland, das man genau erkunden muss, um mögliche Probleme frühzeitig zu entdecken“, aber durchaus „ein innovativer Umgang mit strukturellem Leerstand in der Stadt“.

Die Kommunikation zwischen dem Projektteam und dem Liegenschaftseigentümer war sehr intensiv und fand in regelmäßigen Meetings statt. Da es sich um ein Pionierprojekt handelte wurde regelmäßig Bericht an den Eigentümer und die Kulturabteilung der Stadt Wien MA 7, welche der Packhaus anfangs durch Fördermittel unterstützte, erstattet.

Nach dem Verkauf an *Real Trade* war zu bemerken, dass der neue Eigentümer andere Interessen verfolgte. Ziel war nun, Umbauten vorzunehmen und Luxuswohnungen zu errichten. Die Zustimmungen der 23 MiteigentümerInnen zu diesem Vorhaben blieb bisher aus. Es besteht die Möglichkeit, dass *Real Trade* das Gebäude wiederverkauft.

### 2.2. FINANZIERUNG

Im ersten Jahr der Nutzung arbeitete Margot Deerenberg rund 60 Stunden pro Woche unentgeltlich und auf freiwilliger Basis. Bewusst wurde der Ansatz „No-Budget/ No-Investment“ gewählt. Da das Gebäude bereits betriebsbereit war, Heizung und Elektronik in Stand waren, konnte nach den Reinigungsarbeiten bereits mit der Suche nach NutzerInnen und dem Aufbau von Kooperationen begonnen werden. Die Räume wurden nach dem Prinzip „do-it-yourself“ vergeben. Jede-/r MieterIn bekam einen leeren Raum, den sie/er selbst adaptieren konnte.

Die Geschosse trugen sich seit Projektbeginn finanziell selbst, da die Instandhaltungskosten durch die Einnahmen aus der Vermietung der Erdgeschosszone querfinanziert wurden.

In der Anfangsphase des Projekts wurde das *Packhaus* 2014 von der Kulturabteilung der Stadt Wien MA 7 mit einer Forschungsförderung in Höhe von 12.000 € unterstützt. Im selben Jahr gewann der Verein *Paradocks* den ersten Preis beim *City Hype*, einem Ideenwettbewerb des Kreativzentrums *departure*, bei dem es um kluge Lösungen für das städtische Leben ging. Das Preisgeld belief sich auf 7.000 €.

### 2.3. NUTZUNGANGEBOT & KUNDENKONDITIONEN FÜR NUTZERINNEN

Das *Packhaus* gehört mittlerweile mit seinen 4.500 m<sup>2</sup> zu Wiens größten Start-up Hubs und beherbergt in seinen über 90 Arbeitsräumen rund 300 Personen und über 80 Vereine, Firmen oder Start-Ups. Zusätzlich zu den Arbeitsräumen umfasst das Flächenprogramm des Gebäudes Besprechungs- und Bewegungsräume, eine Fahrradwerkstatt, ein Fotostudio, ein Café mit angrenzendem Veranstaltungsbereich und einen Garten im Innenhof. Pro Stockwerk, welche rund 240 m<sup>2</sup> umfassen, ist eine eigene Küche vorhanden. Da jedes der Stockwerke für sich funktionieren soll, sorgen sogenannte Stockwerkwohnzimmer für eine bessere Vernetzung der NutzerInnen. Das 650 m<sup>2</sup> große Erdgeschoss dient als halböffentlicher Raum zur Vernetzung mit der Nachbarschaft und kann zusätzlich als Veranstaltungsfläche genutzt werden. Sogenannte *Groundfloor Hosts*, welche für drei bis neun Monate am Stück aktiv sind, kuratieren und managen die Bespielung der Erdgeschosszone.

Drei verschiedene Arten von Veranstaltungen finden im *Packhaus* statt:

- Externe Personen buchen einen Raum oder den Veranstaltungsbereich und halten eigene Veranstaltungen ab (unabhängig vom *Packhaus*-Projekt)
- Kooperationspartner buchen einen Raum oder den Veranstaltungsbereich und halten Veranstaltungen ab, welche an das *Packhaus*-Projekt andocken
- Anfangs stellte das Projektteam selbst Veranstaltungen auf die Beine, um das Projekt bekannt zu machen



Abb. 28: Nutzungsangebot *Packhaus* (Eigene Darstellung)

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die NutzerInnen bezahlen ihren Beitrag zu den Betriebskosten, Strom, Gas und Internet. Die monatliche Miete variieren in den Mietverträgen je nach Raumgröße und permanenter oder flexibler Belegung. Dabei liegen die Kosten für NutzerInnen zwischen 7,5 und 10 €/m<sup>2</sup> inklusive Betriebs-, Verwaltungs- und Reinigungskosten, sowie Strom und Internet. Für einen Arbeitstisch im Flex Desk Bereich bezahlt man monatlich rund 125 €.

Auf Grund des Eigentümerwechsels 2017 stiegen auch die Mietpreise an. So beliefen sich die Betriebskosten anfangs auf 3,87 €/m<sup>2</sup> inklusive Heizung, exklusive Strom und verdoppelten sich mittlerweile auf rund 6 €/m<sup>2</sup>.

### 3. PROJEKTWIRKUNG

Das *Packhaus* richtet sich an Pioniere, Start-Ups, Kreative und EntwicklerInnen. Von der Außenwelt wird es als Start-Up Hub wahrgenommen und gehört mit seinen rund 4.500 m<sup>2</sup> zu den größten Wiens.

Im Zentrum des Projekts steht die Vernetzung untereinander, das Entwickeln von innovativen Konzepten und deren gemeinsame Umsetzung. So entstehen durch das Projekt kooperative Arbeitsprozesse, die zu neuen Subprojekten führen und somit ein Ausstrahlen ins Stadtgebiet, auf lokaler, regionaler, aber auch globaler Ebene möglich wird.

Dieser innovative Zugang ist auch bei den Veranstaltungen und Kooperationspartnern ersichtlich. Die Vielfalt reicht beispielsweise von gemeinnützigen Veranstaltungen, Programmierkurse, Social Entrepreneur Events, Vernetzungstreffen für Start-Ups/ Gründer, Diskussionsrunden zum Thema Nachhaltigkeit, Tauschbörsen für Kleidung oder Pflanzen oder Fotografie Workshops. Von Beginn an wurden Kooperationen mit Bildungseinrichtungen und Universitäten forciert, welche sich zum Teil aktiv an der Entwicklung des Projekts beteiligen konnten.

Zusätzlich zu den innovativen Entwicklungen innerhalb der Projektstruktur sollen die Erfahrungen, die durch das Projekt generiert wurden, zur Weiterentwicklung von Konzepten zur Leerstandaktivierung genutzt werden. Während der bisherigen Projektlaufzeit konnten bereits umfassende Erkenntnisse zu diesem Thema gesammelt werden und Konzepte zur Raumnutzung sowie Unterstützung von kooperativen Arbeitsformen erarbeitet werden. Im Betrieb wurde erforscht, wie unterschiedliche NutzerInnen gemeinschaftlich räumliche Ressourcen nutzen können und wie man eine Community aufbaut, betreut und stärkt.

Der Fokus wurde dabei auf die projektinterne Gemeinschaft gelegt. Durch die Präsentation der NutzerInnen auf der Projektwebseite wurde die „Marke“ *Packhaus* gestärkt und den NutzerInnen eine Plattform zur Bewerbung ihrer Arbeit geboten.

Öffentliche Veranstaltungen und die Nutzung des internen Vereins-Cafés während der Öffnungszeiten sollten eine Verbindung zur Nachbarschaft und Stadtgesellschaft herstellen. Der Austausch mit der direkten Nachbarschaft, beispielsweise durch die öffentliche Bewerbung des Cafés, wird jedoch nur mäßig forciert.

Das *Packhaus* ist schon längst kein einzelnes Zwischenprojekt mehr. Seit 2019 konnte das Konzept an einem weiteren Standort umgesetzt werden. Am Heumarkt, ebenfalls im 3.Gemeindebezirk, wird aktuell ein Gebäude des Eigentümers WertInvest Beteiligungsverwaltungs GmbH zwischengenutzt. Hier entsteht auf rund 800 m<sup>2</sup> Österreichs erster rein-weiblicher Coworking-Space. 20 Büros mit zusätzlichem Gemeinschaftsflächen und Besprechungsräumen stehen den kreativen Köpfen zur Verfügung.

Der dritte Standort des Projekts, Am Kanal, liegt im 10. Wiener Gemeindebezirk und umfasst rund 450m<sup>2</sup> Arbeitsfläche mit elf Büroräumlichkeiten und vier Parkplätzen im Haus. Das *Packhaus Am Kanal* richtet sich an Start-Ups und Selbstständige. Das *Packhaus* ist Österreichs größtes Zwischennutzungsprojekt und erzeugt durch die produktive und nachhaltige Nutzung von Leerstand Mehrwert für MieterInnen und ImmobilieneigentümerInnen. Laut einem Bericht im Raumteiler Guide von *imGrätzl.at* aus dem Vorjahr

# RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

(2019) beherbergt das *Packhaus* in seinen drei Standorten auf rund 6.000 m<sup>2</sup> die spannendsten Startups oder österreichischen Szene.

## 4. PROJEKTRELEVANTE SCHNITTSTELLEN

Die Darstellung zeigt eine Auffächerung der projektrelevanten Akteursgruppen, die zur Entstehung sowie zum Betrieb des Projekts beigetragen haben. In Blau wurden projektinterne AkteurInnen markiert. Schwarz weist auf das umfassende Akteur-Netzwerk hin, welches dieses raumunternehmerische Projekt umgibt.

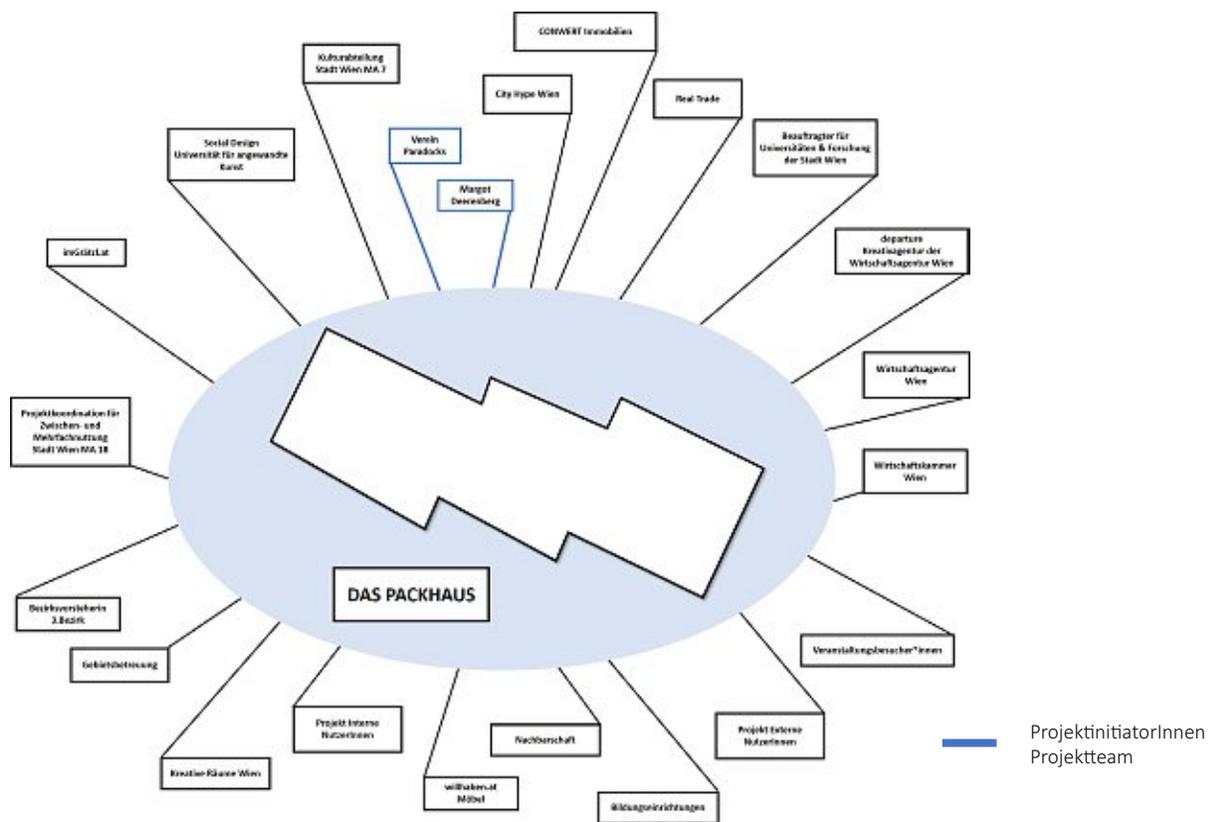


Abb. 29: Ausschnitt aus Akteursvielfalt (Eigene Darstellung)



# RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

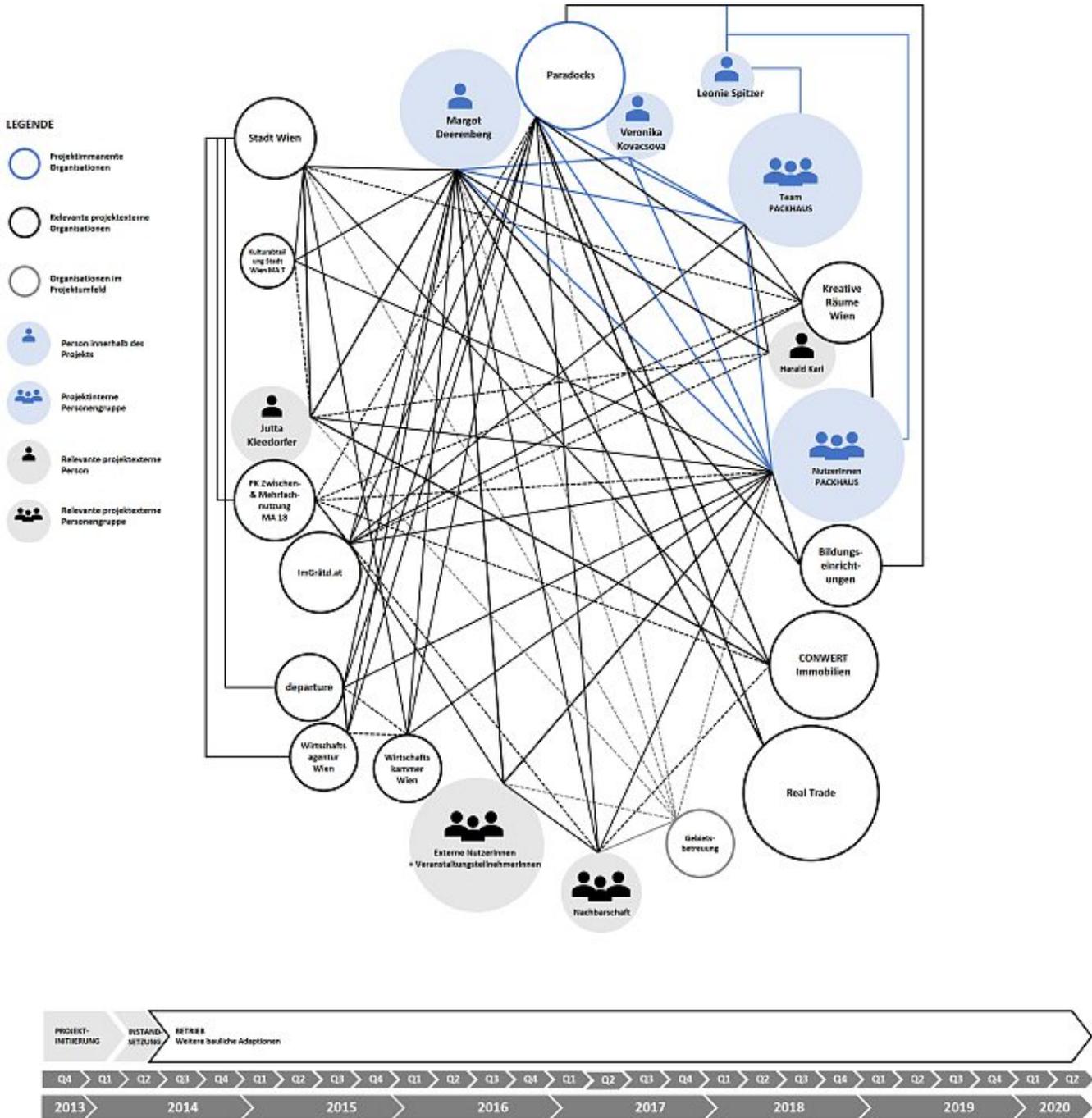


Abb. 32: Betriebsphase (Eigene Darstellung)

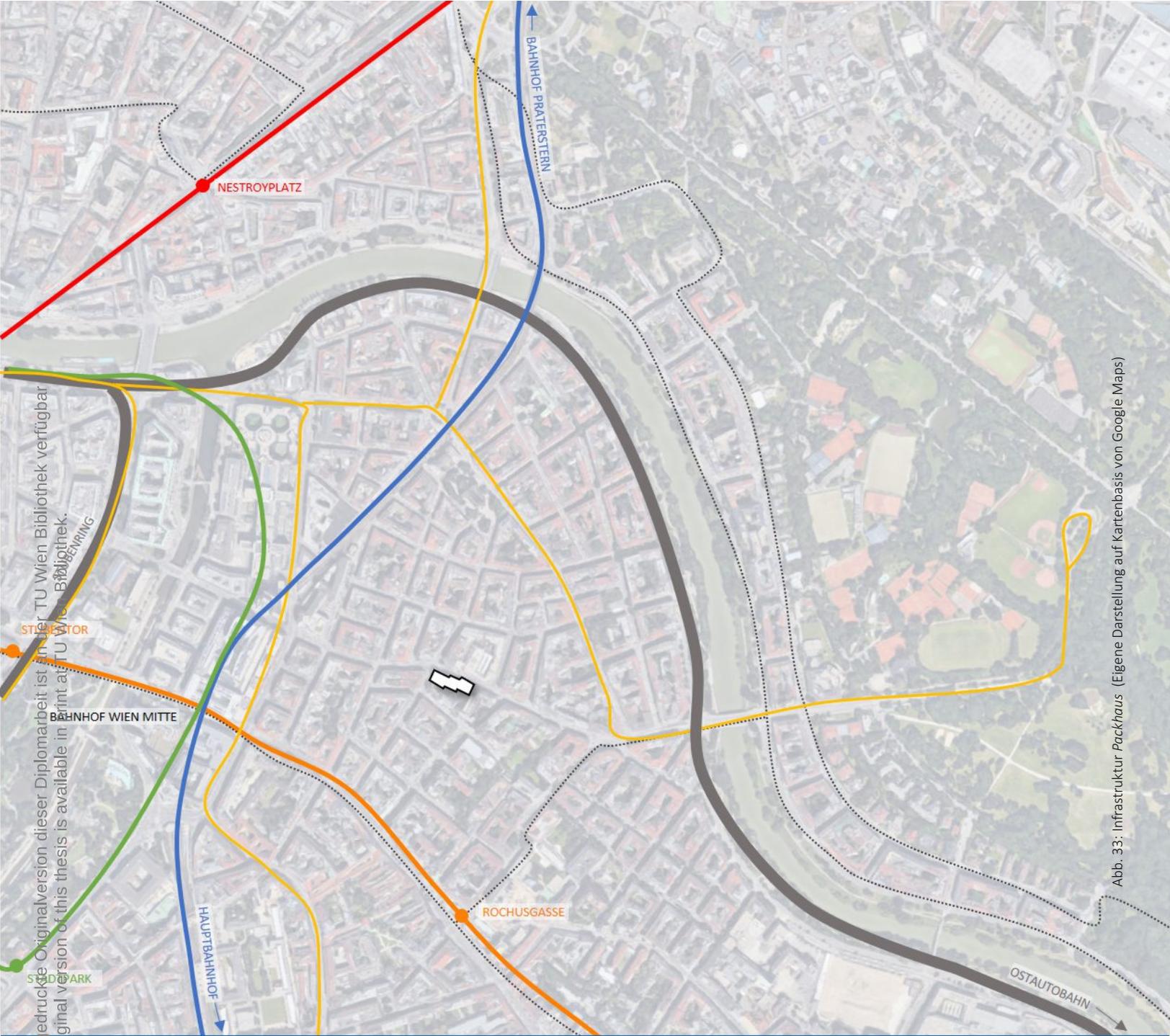


Abb. 33: Infrastruktur Packhaus (Eigene Darstellung auf Kartenbasis von Google Maps)

# STÄDTEBAULICHE | ARCHITEKTONISCHE ANALYSE

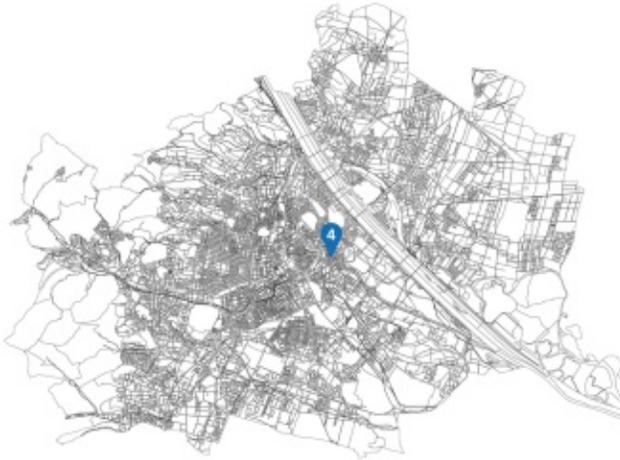


Abb. 34: Verortung des Projekts (Eigene Darstellung auf Basis von © Schwarzplan)

## 1. ENTWURF PACKHAUS

Da das Bürogebäude aus den 1970er Jahren nicht mehr dem heutigen Komfortstandards in Hinblick auf ein modernes Arbeitsumfeld entsprach, fand man auf dem kommerziellen Büromarkt keine Nachmieter. Die Gebäudetechnik war veraltet, äußeres und inneres Erscheinungsbild nicht mehr zeitgemäß.

Ziel der baulichen Adaptionen des *Packhaus*-Projekts war es, durch sanfte Interventionen Schritt für Schritt für eine Modernisierung des in die Jahre gekommenen Bürogebäudes zu sorgen. Für das als Zwischennutzung angelegte Projekt war es von Vorteil, dass die Räumlich-

keiten von Anfang an funktional nutzbar waren. Stromanschlüsse, intakte Heizungen sowie eine Vielzahl an Steckdosen in jedem Raum luden zum sofortigen Arbeiten ein. Somit konnten die MieterInnen theoretisch nach Nutzungszusage durch den Eigentümer in die Fläche einziehen.

In der Instandsetzungsphase 2014 musste lediglich das Erdgeschoss, mit integriertem Cafébereich, Sitzgelegenheiten und Besprechungsräumen baulich adaptiert werden. Die Gestaltung der vermietbaren Räume wurden den NutzerInnen überlassen, die selbst Hand anlegten.

Im Jahr 2017 fand eine großangelegte Sanierungswelle im *Packhaus* statt. Wände wurden versetzt, das Leitsystem wurde professionalisiert, der Teppich entfernt und die Böden gestrichen.

## 2. STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG

Das *Packhaus* befindet sich, umgeben von dicht bebauter Gründerzeitstruktur, im 3. Wiener Gemeindebezirk. Auf Grund der zentralen Lage und der Nähe zum Knotenpunkt Wien Mitte, mit Verbindungen zu U-Bahn, Schnellbahn, Straßenbahnen, Bussen und sogar dem Flughafen-Bahnshuttle (City Airport Train - CAT), ist das Gebiet sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Gebäudekomplex aus den 1970er Jahren fügt sich in eine Blockrandbebauung ein und liegt laut dem Flächenwidmungsplan innerhalb einer Wohnzone. Im Bebauungsplan wird ersichtlich, dass das gesamte Gebäude in drei Teile aufgeteilt ist. Ein Drittel des Gebäudes, jenes das sich an der Ecke zur Seidlgasse befindet, unterliegt der Bauklasse sechs, wobei die maximale Gebäudehöhe 32 m betragen darf. Dies entspricht elf Stockwerken.

Die restlichen zwei Drittel des Gebäudes unterliegen der Bauklasse fünf, die auf maximal 26 m Höhe begrenzt ist. Auf dem letzten Gebäudeteil liegt die Auflage einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m. Dadurch entsteht eine optische Abtreppe der Gebäudefassade entlang der Marxergasse beginnend mit dem zehnstöckigen Gebäudeteil an der Seidlgasse, weiter über das achtstöckige Mittelstück bis hin zum sechsstöckigen Abschluss.

Das gesamte Gebäude soll laut Bebauungsplan als geschlossene Bauweise ausgeführt werden. Die Gebäudestruktur wird durch die Skelettkonstruktion aus Stahlbeton dominiert.

Das Bürogebäude aus den 1970er Jahren, welches unter anderem das ehemalige Bundesrechenzentrum beherbergte, besteht aus einer Gesamtfläche von rund 6.000 m<sup>2</sup>.

Jedes der Stockwerke, das vom Projekt *Packhaus* bespielt wird, umfasst rund 240 m<sup>2</sup> und wurde individuell von den MieterInnen gestaltet. Pro Stockwerk sind Büros in unterschiedlichen Größen von 16 bis 42 m<sup>2</sup>, eine Teeküche, Besprechungsräume und ein Gemeinschaftsbereich in der Nähe des Stiegenhauses vorhanden.

Im 650 m<sup>2</sup> großen Erdgeschoß sind bereits eine große Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. An den beiden Eingängen finden sich der Veranstaltungsbereich mit angrenzendem Café und Sitzgelegenheiten, die Garderobe und der Sanitärbereich sowie Besprechungsräume. Am zweiten Eingang erreicht man die Fahrradwerkstatt, den Bewegungsraum und die dazugehörigen Umkleiden. Im Innenhof des Häuserblocks steht den NutzerInnen ein kleiner Garten zur Verfügung

### 3. RAUMWIRKUNG

Im Erdgeschoß laden die großen, schaufensterähnlichen Fensterflächen, die sich zum Straßenraum öffnen, zur Kommunikation mit der Umgebung ein. Beklebt mit Infografiken dienen sie dazu Auskünfte über das Projekt zu geben. Der dem Gebäude vorgelagerte Außenbereich an der Marxergasse wird, sobald es die Witterung erlaubt, durch Bänke genutzt.

Wie bereits erwähnt, kann das Packhaus durch mehrere Eingänge erschlossen werden. Die Haupteinfahrt führt in einen schlichten Eingangsbereich im Bürohauscharakter der 70er Jahre. Er wirkt als Verteiler und weist den BesucherInnen und NutzerInnen zum einen den Weg in den gemeinschaftlich genutzten Veranstaltungsbereich und zum anderen gelangt man über einen Aufzug und das Stiegenhaus in die restlichen Geschosse des Gebäudes.

Die Raumhöhe im Sockelgeschoss beträgt rund 3,5 m und fällt höher aus als in den Regelgeschossen mit rund 2,70 m Raumhöhe. Zusätzlich zur erhöhten Deckenhöhe wurden die Veranstaltungsflächen im Erdgeschoss sehr offen gestaltet. Durch den Haupteingang gelangt man direkt in den Cafébereich mit einladenden Sitzmöglichkeiten. Dieser Raum kann sowohl zum Arbeiten, also auch für informelle Treffen genutzt werden. Durch die großzügigen Fensterflächen wirkt der Raum hell und freundlich. Der schwarze Fensterrahmen und die bunten Möbel bilden einen Kontrast zu den weiß ausgemalten Wänden. Weiter hinten im Innenraum befindet sich die Bar des Cafébereichs. Von hier aus gelangt man in den spartanisch eingerichteten Veranstaltungsbereich, der je nach Möglichkeit auch als Coworking-Bereich genutzt werden kann. Diese Fläche soll je nach Bedarf an die Bedürfnisse der zahlreichen Veranstaltungen angepasst werden zu können.

Seitlich an der Bar vorbei führt ein schmaler Gang in den Teil des Erdgeschosses der dem Innenhof zugewandt ist. Von hieraus gelangt man in den kleinen Garten, der zum Verweilen einlädt.

Der Gang schlängelt sich durch den auf Grund der kleinen Fensterflächen dunkler wirkenden, Abschnitt und endet am Nebeneingang der Marxergasse. Er verbindet Besprechungsräume, Sanitäranlagen, die Fahrradwerkstatt sowie den Bewegungsraum mit den dazugehörigen Umkleiden.

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die Möbel in den gemeinschaftlich genutzten Flächen im Erdgeschoss zeichnen sich durch eine Mischung aus gut erhaltenem gebrauchtem Mobiliar und schlichten Büromöbeln aus. Durch die Miteinbeziehung von Zimmerpflanzen in das Raumkonzept entsteht eine angenehme Atmosphäre.

Ursprünglich erstrahlten die Arbeitsräume in den weiteren Stockwerken im veralteten Büroschick der 1970er Jahre, mit abgehängten Decken und grauem Teppich. Die Räumlichkeiten bestehen nun durch ihre Individualität, kein Büro gleicht dem anderen. Manches wirkt provisorisch, das macht jedoch den Charm aus.

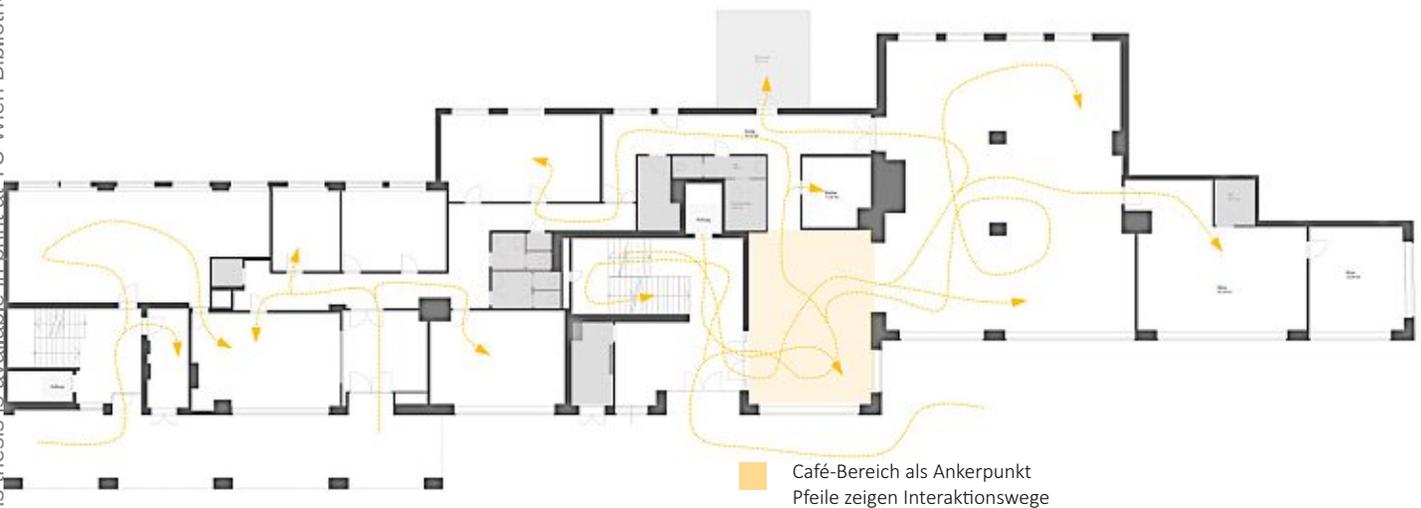


Abb. 35: Vernetzungsmöglichkeiten *Packhaus* (Eigene Darstellung)



Abb. 15: Außenansicht *Packhaus* © Packhaus 2018



# MARKHOF - DAS DORF IN DER STADT

<b>Verortung:</b>	Markthofgasse 19, 1030 Wien
<b>ProjektinitiatorInnen:</b>	Stefan Leitner-Sidl, Colearning Wien
<b>Organisationsform:</b>	rund 2.200m <sup>2</sup> Nutzfläche + 900m <sup>2</sup> Innenhof
<b>Nutzfläche:</b>	Februar 2017
<b>Instandsetzung:</b>	06/ 2017 - heute
<b>Projektlaufzeit:</b>	Lern-, Seminar- und Kreativzentrum mit Werkstätten, Ateliers, Bewegungs-, Musik-, Projekt Räumen, Veranstaltungs-/ Praxis- und Seminarflächen, flexibel & permanent nutzbare Arbeitsplätze im Coworking-Bereich, Küchen (2 Gemeinschaftsküchen, 1 Kochstudio), Food Coop, Café (intern & für Seminargäste), Spielmöglichkeiten im Innenhof
<b>Nutzungsangebot:</b>	

## 1. KONZEPTION UND UMSETZUNG

### 1.1. PROJEKTÜBERBLICK

Bereits vor 18 Jahren begann Stefan Leitner-Sidl, ein Mitglied der ProjektinitiatorInnen des *Markhofs*, kooperative Arbeitsweisen in Form von Coworking-/ Unternehmerzentren, in ehemaligen Gewerbebauten umzusetzen. Dabei konnten Projekte wie die *Schraubenfabrik*, *Rochuspark* und die *Hutfabrik* realisiert werden, welche eine Vorreiterrolle in der Wiener Coworking-Szene einnahmen.

Mit dem Projekt *Markhof*- das Dorf in der Stadt sollte eine weitere Kombination an Nutzungen innerhalb eines Gebäudes entwickelt werden, bei der generationenübergreifendes Arbeiten und Lernen im Fokus steht.

Aus eigenem Interesse gründete Leitner-Sidl gemeinsam mit Florence Holzner und Roland Duzendorfer 2016 den Verein *Colearning Wien*. Der Verein setzte sich zum Ziel, Bildung neu sowie in Integration mit der alltäglichen Umwelt, abseits des isolierten Schulbetriebs, zu denken. Vorerst wurde das Colearning-Konzept mit 24 Kindern und Jugendlichen im Alter von sechs bis vierzehn Jahren in den Räumlichkeiten der *Hutfabrik* im 6. Bezirk umgesetzt. Auf Grund des positiven Zuspruchs war schnell klar, dass die Fläche bald zu klein werden könnte.

Anfang 2017 wurde mit der Suche nach einer neuen Immobilie begonnen. Voraussetzung dafür waren die Möglichkeiten, innerhalb des Projektraums das Colearning-Konzept als Grundhaltung und Philosophie zu etablieren und gemeinsam mit kooperativem Arbeiten im Sinne der Coworking-Idee an einem Ort verknüpfen zu können.

Auf der Suche nach einer passenden Immobilie, setzte sich Stefan Leitner-Sidl mit Jutta Kleedorfer in Verbindung. Der Kontakt bestand bereits aus der Zusammenarbeit bei Immobilienakquise früherer Projekte von Stefan Leitner-Sidl. Kleedorfer konnte nach kurzer Zeit den Kontakt zu einem privaten Immobilieneigentümer herstellen, der ein-/e MieterIn für eine ehemalige Druckerei suchte. Nach der Präsentation des Nutzungskonzepts kam es schnell zu einer vertraglichen Einigung der Parteien und es konnte mit den Instandsetzungsarbeiten begonnen werden.

Die baulichen Adaptionen des Erd- und Untergeschosses dauerten insgesamt fünf Monate. Hier fanden das Lernzentrum, Mehrzweckräume, der Coworking-Bereich mit einer Gemeinschaftsküche und ein Vereinscafé im Erdgeschoss ihren Platz. Im Untergeschoss wurde ein Kreativzentrum mit Werkstätten, Musik- und Bewegungsräumen realisiert. Weitere drei Monate nahm der Umbau des Obergeschosses in Anspruch.

Um NutzerInnen für das entstehende Projekt zu finden, wurde das persönliche Netzwerk, das sich Leitner-Sidl über seine bisherigen Projekte aufgebaut hatte, aktiviert. Zusätzlich wurde das Projekt über Social-Media-Kanäle beworben. Es gab keinen Open Call, um NutzerInnen zu akquirieren, stattdessen konnten Interessenten persönlich zu Führungen und Informationsveranstaltungen kommen.

Am 24. Mai 2017 wurde der Markhof offiziell mit einem öffentlichen Fest eröffnet. Zu diesem Zeitpunkt konnte bereits ein Teil der Coworking-Plätze vergeben und das Lernzentrum in Betrieb genommen werden. Zusätzlich hatten Interessierte die Möglichkeit, das Angebot an Arbeitsmöglichkeiten im Coworking-Bereich wie auch im Kreativzentrum tageweise zu nutzen. Voraussetzung dafür war, dass die

UntermieterInnen Interesse an dem Konzept des Colearning hatten und Freude am wechselseitigen Lernen mit Kindern und Jugendlichen, den Coworkern und den Kreativen hatten.

Zu den fix vermieteten Arbeitsplätzen wurde eine Monatsmitgliedschaft für Kreative angeboten, um freie Raumressourcen temporär nutzbar machen zu können. Eine *Colearning Akademie* erweiterte das Angebot des Lernzentrums um ein breites Kursangebot an Kinder-, Jugend-, aber auch Erwachsenenbildung.

Auf Grund der hohen Variabilität an Nutzungsangeboten entstanden bisher Kooperationen auf vielen verschiedenen Ebenen und zahlreiche Gemeinschaftsprojekte, bei denen es den NutzerInnen offen steht sich einzubringen. Durch die Integration eines hauseigenen Seminarzentrum konnte die Reichweite des Projekts wesentlich vergrößert werden. Die gleichzeitige Nutzung der Projektfläche durch projektinterne sowie projektexterne NutzerInnen führt zu einem immerwährenden Austausch zwischen den unterschiedlichsten AkteurInnen. Laut Leitner-Sidl trägt das Seminarzentrum wesentlich dazu bei, die Idee des *Markhofs* über die Projektgrenzen hinaus zu verbreiten. Durch den dadurch entstehenden Dialog mit der Stadtgesellschaft ergab sich jedoch auch wieder neuer Input, der zur Weiterentwicklung des Projekts führte und die Innovationsfähigkeit gestärkte. Weiters wurden beispielsweise Kooperationsversuche mit dem Stadtlabor der Technischen Universität Wien *Open Marx* gestartet.

Da sich das Areal des *Markhof* in einem von Wohnnutzung dominierten Gebiet befand, versuchte man von Anfang an einen Mehrwert für die direkte Nachbarschaft herzustellen. Dies geschah in Form einer eigenständig organisierten Lebensmittelkooperative, allgemein als *FoodCoop* (Food Cooperation) bekannt, welche vom Lernzentrum initiiert, gemeinsam mit Personen aus der Nachbarschaft aufgebaut und bis heute betrieben wird. Dabei sollten biologisch angebaute Lebensmittel aus der Region bei lokalen Landwirten eingekauft und somit kleine lokale Ökonomien gefördert werden.

Zusätzlich zu den bereits erwähnten Angeboten fanden bis Mitte 2019 jeden ersten Dienstag im Monat von 17:00-19:00 Führungen und Informationsveranstaltungen für Interessierte im Rahmen eines Tages der offenen Tür im *Markhof* statt.

Um sich darüber hinaus noch besser im Bezirk verankern zu können, bemühte man sich eine Verbindung mit dem Bezirksvorsteher des 3. Gemeindebezirks und dem zuständigen Wirtschaftsbund des Bezirks aufzubauen.

Anfangs wurde das Projekt von den GründerInnen des Vereins Colearning Wien betrieben, mittlerweile konnten zwölf weitere Personen aus dem Umfeld des Lernzentrums für die Unterstützung im Betrieb gewonnen werden. Im Laufe der Projektdauer entstand das Subprojekt Die Werkstatt im *Markhof*. Der eigenständige Verein für Handwerker und Hobbybastler wurde Anfang 2019 gegründet. Dadurch soll das Projekt *Markhof* und die Werkstätten des Kreativzentrums einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Für die Projektkommunikation wurden verschiedene Formate gewählt, die das soziale Miteinander stärken sollen. Dazu zählen das wöchentliche, informelle Vernetzungstreffen Melange um 5, Community Cooking, ein Jahresfest und weitere Veranstaltungen zur Stärkung der Gemeinschaft. Zur Verteilung von projektinternen Informationen und zur Projektkoordination entschieden sich die Betreiber für das kollaborations-Tool *SLACK*.

Zurzeit nutzen 35 Kinder und Jugendliche zwischen sechs und siebzehn Jahren das Bildungsangebot des Lernzentrums und insgesamt können 45 permanente Coworking Arbeitsplätze mit Internetanschluss angemietet werden. Alle Räumlichkeiten stehen den Lernenden des Lernzentrums und den weiteren NutzerInnen gleichermaßen zur Verfügung. Die Projektflächen des gesamten Gebäudes sind, nach einer Projektdauer von zweieinhalb Jahren, zu über 60 % fix vergeben.

Ziel des Projekts war es, einen Ort der Potentialentfaltung ins Leben zu rufen, an dem alle Generationen ihre Arbeits-, Lebens- und Lernbereiche finden sowie die dazu passende gemeinschaftliche Infrastruktur. Die Vision war es, Kinder und Jugendliche in ihrer Entwicklung und in ihren Lernprozessen zu begleiten, wobei sie in ein Ökosystem von erwachsenen Menschen, die im Markhof ihre Arbeit verrichten, eingebettet werden sollten.

Mit dem Begriff „Dorf“ assoziierte Leitner-Sidl einen Sozialraum, indem man einander kennt, Sicherheit vorfindet, sich gegenseitig hilft und Ressourcen gemeinschaftlich genutzt werden können.

Bisher ist dieses Konzept, laut meinen Recherchen einzigartig und stellt eine Pionierrolle dar.

### 1.2. PROJEKTINITIATOR

Der Obmann und kaufmännische Leiter des Vereins *Colearning Wien*, Leitner-Sidl, hatte sich gleich nach seinem Betriebswirtschaftsstudium selbständig gemacht und, wie bereits zuvor erwähnt, mit seinem Firmenpartner Michael Pöll drei UnternehmerInnen-/ Coworking- Zentren in Wien gegründet und aufgebaut. Beide nahmen damit, auch international gesehen, eine Pionierrolle in Sachen Coworking ein.

Als er selbst Vater wurde, fing er an sich intensiv mit dem zeitgemäßen Bildungs- und Lernsystemen zu beschäftigen und bildete sich unter anderem in Themengebieten der Organisationsentwicklung, Projektmanagement und Mentoring vor. Er suchte nach einer Alternative zum regulären Schulunterricht und fand in Florence Holzner und Roland Duzendorfer Gleichgesinnte. Im Herbst 2015 initiierten sie gemeinsam das Projekt *Colearning Wien*, welches in weiterer Folge 2016 zur Gründung des gleichnamigen Verein führte.

Anfang 2017 wurde mit der Initiierung des Projekts *Markhof-Das Dorf* in der Stadt begonnen, welches die beiden Standbeine Leitner-Sidls Coworking und *Colearning* verbinden und durch ein Kreativzentrum erweitern sollte. Für den Betrieb des Projekts wurde die *Colearning GmbH* gegründet. Im Zentrum des Projekts standen die NutzerInnen, die Gemeinschaft durch die alle Beteiligten profitieren sollten.

Leitner-Sidl spricht von einem „Generationenort“, der im Markhof entstehen solle. Er versteht den Begriff Raumunternehmer als einen „Kümmerer“, jemanden der sich um die Gemeinschaft innerhalb der Projektstruktur, die dieser Jemand initiiert hat und betreibt, kümmert.

Er selbst kümmert sich um die Entwicklung und die Erfüllung eines kreativen, stimmigen Nutzungskonzepts und deren nachhaltige Besetzung mit geeigneten Organisationen oder Personen. Seine Aufgabe versteht er zum einen als Facilitymanagement und zum anderen als Communitymanagement. Als Facilitymanager kümmert er sich um die reine Infrastruktur und deren Funktionalität und als Communityunternehmer um die soziale Infrastruktur, die auch räumliche Aspekte hat.

## 2. KONDITIONEN

### 2.1. BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Der private Eigentümer der Immobilie hatte die ehemalige Druckerei geerbt und wollte sie weder verkaufen noch in eine Wohnnutzung umwidmen lassen. Er suchte eine kreative Nutzung für das Gewerbeobjekt. Daraufhin stellte Jutta Kleedorfer den Kontakt zu Stefan Leitner-Sidl her. Nach Vorstellung des Nutzungskonzepts konnte sich nach kurzer Zeit vertraglich einigt werden. Das Mieter-Vermieter-Verhältnis ist bis zum heutigen Tag aufrecht.

### 2.2. FINANZIERUNG

Das Objekt, in dem sich die Räumlichkeiten befinden, wird zu sehr günstigen Konditionen von den Eigentümern angemietet und selbst renoviert. Rund 1,2 Mio. Euro wurden in die Realisierung des Projektes gesteckt und durch Privatdarlehen finanziert. Laut Leitner-Sidl haben die Eltern des Lernzentrums einen Teil des Umbaus selbst finanziert, es wurden Kredite aufgenommen und 500.000 € durch eine Crowdfunding-Aktion gesammelt.

### 2.3. NUTZUNGANGEBOT & KONDITIONEN FÜR NUTZERINNEN

Der *Markhof* besteht aus einem 600 m<sup>2</sup> großen Lernzentrum, einem Kreativzentrum mit Werkstätten, Atelierräumen, Bewegungsräumen, Musikräumen, Veranstaltungs-/ Praxis- und Seminarflächen, Coworking Space, welcher durch eine Gemeinschaftsküche mit dem Lernzentrum verbunden ist. Zusätzlich gibt es im Untergeschoss noch eine vermietbare Küche, das Vereinscafé im Eingangsbereich kann sowohl intern also auch von Seminargästen verwendet werden. Flexibel mietbare Arbeitsmöglichkeiten gibt es im Markhof nicht nur auf Büroebene, sondern auch in der Werkstatt, in den Studios, im Musikatelier oder im Praxisraum. Die Kreativwerkstatt, mit seinen diversen Angeboten (Werkstatt, Mal- und Nähräume, Musikräume, Aktivraum, Kochstudio, WC und Duschen) funktioniert ähnlich wie der Coworking Bereich. Auch hier kann man Tische mieten, um seinen Tätigkeiten nachzugehen. Zusätzlich steht die Werkstatt auch den Kindern und Jugendlichen des Colearning-Zentrums offen. Die Initiative Die Werkstatt im *Markhof* bietet Externen die Möglichkeit die 200 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftswerkstätte im lichtdurchfluteten Souterrain mitzubnutzen.

Das Seminarzentrum wirkt als Schnittstelle zur Öffentlichkeit. Unternehmen aus der Umgebung nutzen die mietbaren Räume oder halten Kochkurse ab. Laut eigenen Angaben nehmen monatlich 500 bis 1000 Personen an Veranstaltungen teil und treten somit in Kontakt mit dem Projekt und seinen NutzerInnen. Das Angebot reicht von internen Firmenklausuren über offene Workshops zu neuen Organisationsformen, innovativer Bildung und gesellschaftlicher Transformation, bis hin zu Bewegung, Meditation, Filmabenden und musikalischen Jam-Sessions.

Zusätzlich zu den bereits genannten Angeboten, finden sich Projekt- und Besprechungsräume im ersten Obergeschoss. Der rund 900 m<sup>2</sup> große Innenhof steht allen Projektbeteiligten zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die NutzerInnen können die Räume des *Markhofs* auf unterschiedliche Weise nutzen, Kurse und Veranstaltungen besuchen und Teil der Gemeinschaft sein. Der Coworking Space bietet einen permanenten oder flexiblen Platz zur Büroarbeit. Die Kosten für einen flexiblen Arbeitsplatz belaufen sich monatlich auf 180 €, für einen fixen Platz bezahlt man aktuell 350 € pro Monat. Dieser Preis inkludiert die Betriebskosten, Kosten für Strom, Gas und Internet sowie eine Servicepauschale, beispielsweise für Reinigungsarbeiten.

Ein Arbeitsplatz in der Werkstatt im *Markhof* kann ab 120 € im Monat angemietet werden. Ateliers, Werkstätten, Musik-, Praxis- und Bewegungsräume stehen allen zur Verfügung, die über Laptop und Handy hinaus kreativ und praktisch tätig sein wollen. Ebenso ist das Seminarzentrum für Meetings und Veranstaltungen unterschiedlicher Art zugänglich. Externe können ebenfalls Räumlichkeiten im Kreativ- und Seminarzentrum tageweise oder monatlich buchen.

Die Nutzungsverträge beinhalten eine Kündigungsfrist von ein bis zwei Monaten und werden monatlich oder stündlich abgerechnet. Die Nutzung aller Angebote unterliegt dem Fair-Use-Prinzip.

Bis zum Beginn des Jahres 2018 konnte das Dachgeschoss der rund 100 Jahre alten Druckerei von den Mönchen des Shaolin Tempels genutzt werden. Heute finden sich im Obergeschoss mietbare Apartments und WG-Zimmer.



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

### 3. PROJEKTWIRKUNG

Durch das Projekt finden aktuell getrennt gelebte Lebensabschnitte, wie Kinder- und Jugendbildung und der tägliche Arbeitsalltag von Erwachsenen, in einem Gebäude zusammen. Durch den Coworking-Bereich haben die Lernenden des Colearning-Zentrums die Möglichkeit, unterschiedliche Personen und deren Berufsfelder in ihrem unmittelbaren Umfeld kennenzulernen. Kindern und Jugendlichen soll es durch die Aufhebung der Grenzen erleichtert werden, eine für sie passende Tätigkeit zu finden in dem sie verschiedene Ausbildungs- und Lebenswege erfahren. Erwachsene, die ihrer Arbeit im Markhof nachgehen, erleben durch die Interaktion mit den Kindern und Jugendlichen einen Perspektivenwechsel auf ihre eigenen Projekte.

Da Impulse für Veränderungsprozesse oftmals von Kindern ausgehen, erhofft sich Leitner-Sidl durch das Projekt weiterführend Veränderungen in der Gesellschaft anzustoßen. Durch den Austausch mit der Öffentlichkeit, der in Form von kurz- oder langfristigen Veranstaltungen geschieht, findet laut Leitner-Sidl ebenfalls ein sozialer Abgleich der Gesellschaft statt. Externe AkteurInnen treten mit den NutzerInnen des Projekts in Kontakt, sie erzählen von „draußen“, die NutzerInnen kommunizieren über die Philosophie des Markhof. So soll eine Wechselwirkung entstehen, die zu innovativen Kooperationen führen kann.

Die Vision der Betreiber ist es, gemeinsam mit den NutzerInnen einen multifunktionalen Ort in der Stadt zu schaffen, an dem die Gemeinschaft im Zentrum steht. Man soll als „Wir“ ökonomisch und vor allem sozial voneinander profitieren. Das Potential des gemeinsamen Tuns erkannte Leitner-Sidl in seinen vorherigen Coworking-Projekten und legte im *Markhof* ein noch genaueres Augenmerk auf Selbstorganisation, Eigenverantwortung und Gemeinschaft. Aus diesem Grund wird in diesem Projekt ein besonders aktives Community-Management betrieben und viel Wert auf die aktive Vernetzung der NutzerInnen gelegt.

Durch den Fokus auf die Community werden nicht nur Räumressourcen und Infrastrukturen gemeinschaftlich und gleichzeitig nachhaltig geteilt. Der *Markhof* wurde als Ort entwickelt, an dem allgemein das Prinzip des Teilens gepflegt wird. Das spart, laut Leitner-Sidl, nicht nur Ressourcen und stärkt die Gemeinschaft, sondern hilft die Herausforderungen der Zukunft meistern zu können.

Das Projekt wurde als reine Privatinitiative gestartet und wird vom Kommittent und Engagement vieler aktiv beitragender Menschen getragen.

Von Anfang an strahlte das Projekt über die Projektgrenzen hinaus. Leitner-Sidl gab zahlreiche Interviews und beteiligte sich an Dialogformaten zu Themen wie der Umnutzung von Gewerbeflächen, Konzepte der Raumnutzung, dem Aufbau von Gemeinschaften oder der Integration von Arbeit und Bildung. Das Interesse an diesem Projekt ist groß, da es sich um ein gut funktionierendes Umnutzungsprojekt mit Community-Fokus auf langfristiger Nutzungsperspektive handelt.

Nach Abschluss der Projektanalyse und Ausarbeitung des Projektberichts beendete im Frühjahr 2020 der Verein *Colearning Wien* die Zusammenarbeit mit *Markhof* vor Ort. Eigenen Angaben zu Folge haben sich die InitiatorInnen des Projekts in unterschiedliche Richtungen entwickelt, was eine weitere Zusammenarbeit am Standort *Markhof* nicht ermöglichte.

#### 4. PROJEKTRELEVANTE SCHNITTSTELLEN

Die Darstellung zeigt eine Aufzeichnung der projektrelevanten Akteursgruppen, die zur Entstehung sowie zum Betrieb des Projekts beigetragen haben. In Blau wurden projektinterne AkteurInnen markiert. Schwarz weist auf das umfassende Akteur-Netzwerk hin, welches dieses raumunternehmerische Projekt umgibt.

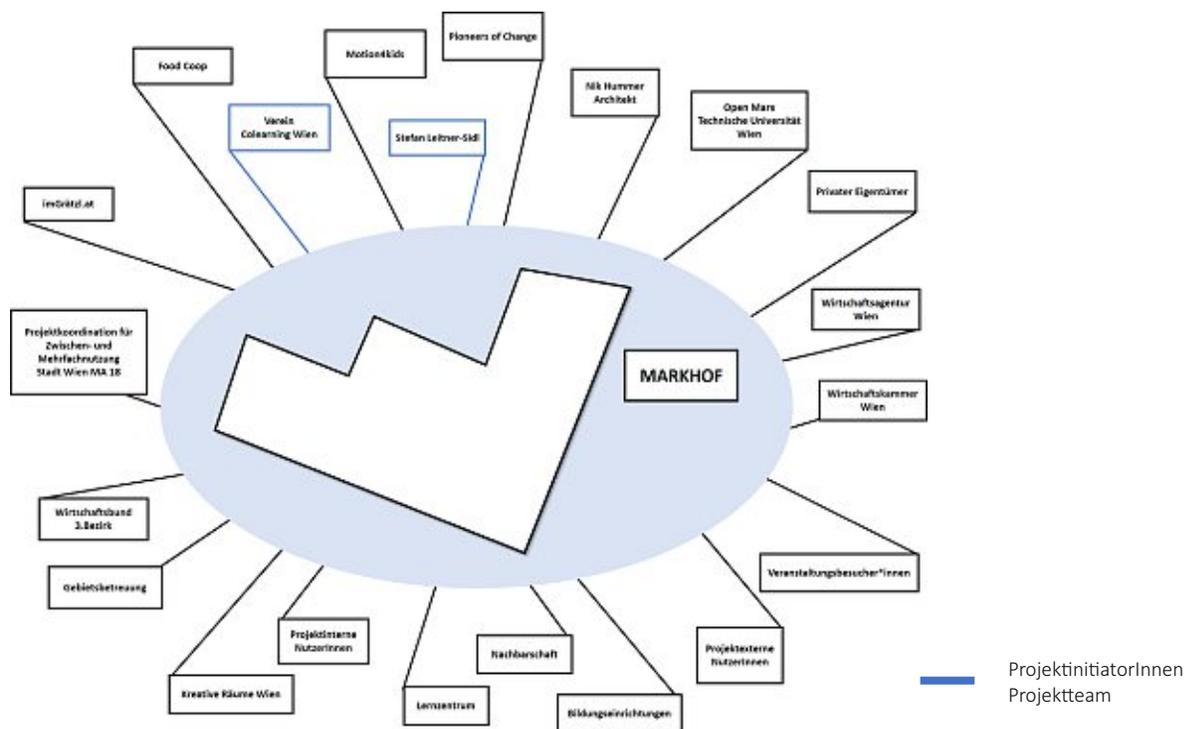


Abb. 39: Ausschnitt aus Akteursvielfalt (Eigene Darstellung)

# NETZWERKDYNAMIK

Die Darstellung der Netzwerkdynamik zeigt die Entwicklung des Akteur-Netzwerks über die Projektlaufzeit. Die Laufzeit des Projekts wird dabei in drei Phasen (Initiierungsphase, Instandsetzungsphase und Betriebsphase) eingeteilt und mit einer Zeitleiste gekoppelt. Der aktuelle Abschnitt wird bei jeder Grafik hervorgehoben.

Um die Komplexität der Akteursgruppen zu vereinfachen, wurde folgende Farblogik gewählt:

- **BLAU:** projektinterne Personen /-gruppen (ProjektinitiatorInnen, projektinternen NutzerInnen)
- **SCHWARZ:** projektrelevante Personen /-gruppen oder Organisationen
- **GRAU:** Organisationen und Personen /-gruppen im Projektumfeld

Die Linienstrichstärke gibt die Intensität der Interaktion zwischen den jeweiligen AkteurInnen oder Akteursgruppen in der gezeigten Projektphase an. Die detaillierte Beschreibung der Netzwerkdynamik findet sich in der Einleitung auf Seite 25.

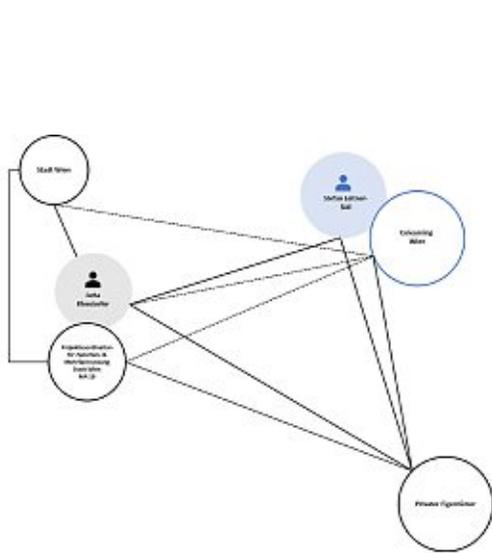


Abb. 40: Ausschnitt aus Akteursvielfalt (Eigene Darstellung)

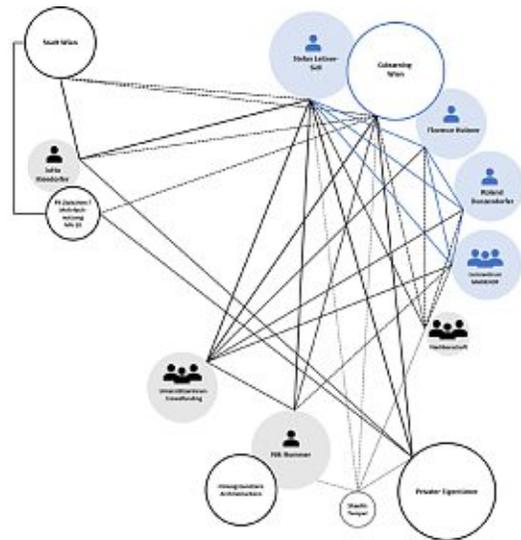


Abb. 41: Ausschnitt aus Akteursvielfalt (Eigene Darstellung)

# RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## LEGENDE

-  Projektinterne Organisationen
-  Relevante projektinterne Organisationen
-  Organisationen im Projektumfeld
-  Person innerhalb des Projekts
-  Projektinterne Personengruppe
-  Relevante projektinterne Person
-  Relevante projektinterne Personengruppe

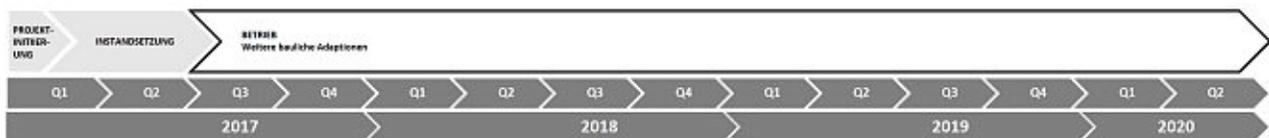
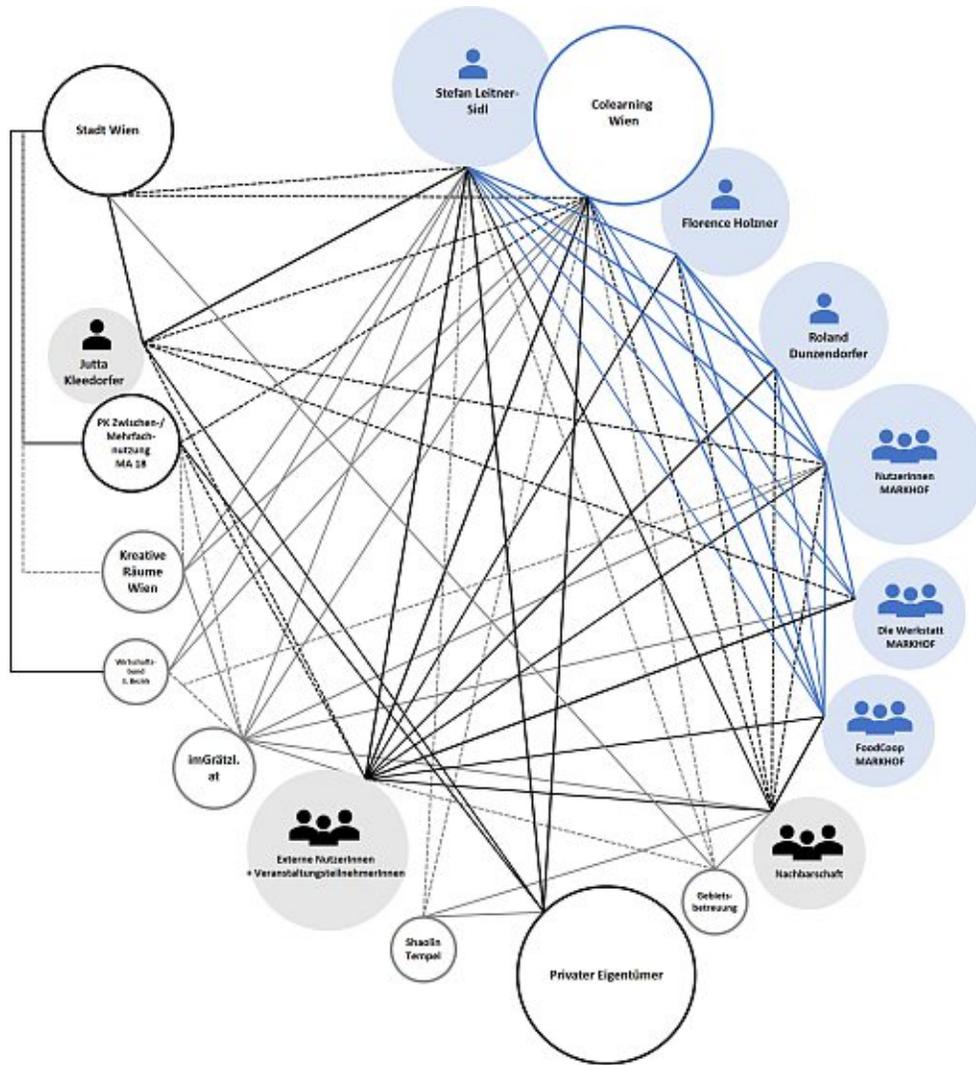


Abb. 42: Ausschnitt aus Akteursvielfalt (Eigene Darstellung)

# STÄDTEBAULICHE | ARCHITEKTONISCHE ANALYSE



Abb. 43: Infrastruktur Markhof (Eigene Darstellung auf Kartenbasis von Google Maps)



Abb. 44: Verortung des Projekts (Eigene Darstellung auf Basis von © Schwarzplan)

### 1. ENTWURF MARKHOF

Der Projektname *Markhof* basiert auf der nach Adolf Ignaz Mautner Ritter von *Markhof* benannten Markhofgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk. Das ehemalige Druckereigebäude wurde 1913 von der Firma Paragon errichtet und in den 1970er-Jahren erweitert. Gegen Ende des letzten Jahrhunderts wurde es auch als Lager für Waschmaschinen genutzt.

Im Rahmen des Projekts *Markhof- Das Dorf* in der Stadt wurde das Gebäude in der ersten Hälfte 2017 von Nik Hummer, Gründer des Wiener Innenarchitekturbüros minusgroundzero, architektonisch an

die Bedürfnisse der neuen NutzerInnen angepasst. Nik Hummer war bereits in weiteren Projekten von Stefan Leitner-Sidl, wie zum Beispiel dem *Rochuspark*, mit der baulichen Adaption ehemaliger Gewerbebauten zuständig. In seiner Arbeit betont er den ursprünglichen, gewerblichen Charakter des Gebäudes. Zugleich setzt er durch eine moderne Formensprache und eine fluide Anordnung des Grundrisses die bestmögliche Raumnutzung im Sinne der Projektvision um. (vgl. Open House 2019)

Das Gebäude beherbergt auf insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> Nutzfläche verschiedene Räumlichkeiten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten. Dazu zählt ein Lernzentrum für Kinder und Jugendliche auf rund 600m<sup>2</sup>, ein offener Coworking-Bereich mit angrenzender Gemeinschaftsküche, ein Kreativzentrum mit Werkstätten, Atelierräumen, Bewegungsräumen, Musikräumen, Veranstaltungs-, Projekt-, Praxis- und Seminarflächen und ein internes Vereinscafé. Ein Teil des Hauses ist gemeinschaftlichem Wohnen gewidmet und wird in Form von Apartments oder WG-Zimmern vermietet. Der 900 m<sup>2</sup> große Innenhof des Areals soll im weiteren Projektverlauf begrünt werden und dient den Kindern des Colearning-Zentrums als Spielfläche.

### 2. STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG

Im großen Bild der Stadtentwicklungsgebiete Wiens fügt sich das Areal rund um den Markhof in das Zielgebiet *Erdberger Mais-Aspanggründe-Sankt Marx* ein und liegt im Teilbereich Neu Erdberg. Das Gebäude selbst befindet sich in den Ausläufen des dicht bebauten Stadtgebiets und wird vorwiegend durch Wohnnutzung aus gründerzeitlicher Struktur und Gemeindebauten geprägt. Im dicht bebauten urbanen Gebiet findet sich ein hohes Angebot an Nahversorgern, Bildungseinrichtungen, Parkanlagen oder weiteren Einrichtung zur Deckung des Bedarfs für das tägliche Leben.

Stadtauswärts dominieren in die Jahre gekommene, teils leerstehende und flächenintensive Betriebs- und Gewerbebauten sowie einige Ruderal- und Sportflächen das Gebiet rund um den *Markhof*. Im Norden grenzt der Donaukanal Neu Erdberg vom Wiener Prater ab. Stadtentwicklungsprojekte, wie beispielsweise das TownTown in Neu Erdberg oder das Media Quarter Marx in Sankt Marx, zeigen die Richtung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung des Areals an.

Der *Markhof* befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnstation Schlachthausgasse im 3. Wiener Gemeindebezirk. Auf Grund dessen ist das Gebiet durch U-Bahn-, Straßenbahn- und Busstationen sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Das Areal ist durch die Nähe zur Südosttangente, Abfahrt Knoten Prater, und der Erdberger Lände, die entlang des Donaukanals verläuft, gut für den Individualverkehr erschlossen.

Laut Flächenwidmungsplan handelt es sich bei dem Grundstück um eine gemischte Bauweise in einem Geschäftsviertel. Der straßenseitige Gebäudeteil kann in maximaler Höhe von 18 m Höhe und geschlossener Bauweise ausgeführt werden.

### 3. RAUMWIRKUNG

Das Areal des *Markhof* wird durch einen straßenseitigen Durchgang von der Markhofgasse erschlossen. Im Durchgang erhält man durch Nebeneingänge Zutritt zur eigenen *Food Coop* sowie zur Werkstatt, die sich im Souterrain des Gebäudes befindet. Der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt über einen teils begrünten, teils betonierten Innenhof, der von den Kindern und Jugendlichen des Lernzentrums als Spiel- und Bewegungsort genutzt wird. Über eine Treppe erreicht man den einen Halbstock höher liegenden Eingangsbereich des *Markhofs*, der durch das angrenzende Vereinscafé fließend in die ehemalige Produktionsstätte über geht. Der langgezogene ehemalige Produktionsraum wurde im Zuge der Renovierungsarbeiten durch Trennwände aus Rigips in drei Räume unterteilt. So entstand der Hauptlernraum des Lernzentrums, das sogenannte Wohnzimmer mit integrierter Küche, die Bibliothek und das sogenannte Plenum, welches bei Veranstaltungen Platz für maximal 80 Personen bietet. Direkt an das Plenum grenzt ein Besprechungsraum an, der sich einen Halbstock erhöht über den Toiletten befindet und durch bodentiefe Fenster direkte Blickbeziehungen in das Plenum erlaubt. Diesen Räumen ist ein offen gestalteter Aufenthaltsraum, die sogenannten Piazza, vorgelagert, der als „Verteiler“ zwischen den unterschiedlichen Zonen dient, da er über eine Gemeinschaftsküche in den 300 m<sup>2</sup> großen Coworking-Bereich inklusive Besprechungsraum überleitet. Die Gemeinschaftsküche ist durch Glaswände akustisch vom Arbeitsbereich getrennt, welcher aus einem offenen Raum ohne Zwischenwände mit direktem Blick in den Innenhof besteht. Das Stiegenhaus findet sich ebenfalls direkt an der Piazza angedockt und führt die NutzerInnen in das Kreativzentrum im Untergeschoss oder zu den Projekt- und Seminarräumen sowie zu den Wohnräumen im Obergeschoss.

Das Erdgeschoss ist durch seine fluide wirkende Raumeinteilung, der durch die Vielzahl an Verglasungen entstehenden Transparenz und der Verbindung von Industrieflair und modernen Elementen geprägt. Stefan Leitner-Sidl, dem befreundeten Architekten Nik Hummer sowie dem Baumeister war ein offenes Raumgefüge wichtig, welches die Vernetzungsmöglichkeiten der NutzerInnen aktiv unterstützte und zur Förderung der Gemeinschaft und des Wohlfühlens beitragen sollte.

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

Die Raumhöhe von 5,5 m inspirierte das Planungsteam dazu eine zweite Ebene im Lernzentrum einzuziehen, die den Kindern und Jugendlichen als Rückzugsort dienen sollte. Die Hochebene wurde Baumhaus genannt.

Die Unterzüge an den Decken des Erdgeschosses wurden sichtbar gelassen, um das industrielle Flair zu unterstreichen. Die Wände wurden in schlichtem Weiß gestrichen, Akzente durch die Einrichtung und Einbauten sowie den dunkelgrünen Rahmen der Industriefenster gesetzt. Der Holzparkett vermittelt eine angenehme warme Atmosphäre. Ähnlich wie in der Erscheinung des Gebäudes verhält es sich mit der Möblierung, hier trifft puristisches Büromobiliar auf Vintage-Schick.

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss vermitteln durch die Kombination aus gemütlichen Sitzgelegenheiten und minimalistischen Besprechungsmobiliar ein warmes, beruhigendes und zugleich inspirierendes Gefühl. Das sogenannte Colab, bestehend aus Besprechungsraum, Designstudio und einem Gemeinschaftsraum, eignet sich durch seine Raumaufteilung perfekt zur separaten Vermietung im Zuge von Veranstaltungen oder Seminaren. Auch hier findet man wieder weiße Wände, Holzböden und gut belichtete Räume vor. Zwischen Designstudio und dem Gemeinschaftsraum erhalten die alten Industriefenster aus dem Erdgeschoss, welche aus bauphysikalischen Gründen nicht mehr als Außenverglasung nutzbar war, als Raumtrenner eine neue Bedeutung und bieten Transparenz. Die wohnliche Atmosphäre wird durch den Einsatz von Zimmerpflanzen im Erdgeschoss und Obergeschoss verstärkt.

Das Untergeschoss zeichnet sich durch ein konträres Raumgefühl aus. Hier reiht sich ein Kreativraum an den nächsten. Die Erschließung erfolgt durch einen innenliegenden Gang, der bei den Stiegen anfangend bis zu einem Gemeinschaftsraum, der Lounge, führt. Direkt an die Lounge grenzt ein 70 m<sup>2</sup> großes, offen gehaltenes Kochstudio mit Zugang zum Innenhof an. Das Kochstudio wird oftmals in Kombination mit der Lounge für Veranstaltungen genutzt.

Die Werkstätten, Ateliers und Mehrzweckräume in Richtung der Markhofgasse wirken hell und bieten dank des breiten Fensterbands einen guten Blick auf die Bäume im Straßenraum. Auch hier wurden die Wände weiß gestrichen, jedoch der Boden roh belassen. In der Coworking-Werkstatt finden die NutzerInnen eine Grundausstattung an Arbeitsgeräten sowie Spinde und Lagermöglichkeiten vor.

Im Gegensatz zu den industriell wirkenden Werkräumen und Ateliers, sind Musik- und Bewegungsräume sowie der Mehrzweckraum, Lounge und Kochstudio mit einem Holzboden ausgestattet und laden zum entspannten Verweilen ein.

Die Räumlichkeiten im Markhof unterstehen einer ständigen Adaption und Aneignung durch die NutzerInnen. Das Team vor Ort ist stets bemüht, die Vielfalt des Nutzungsangebots hoch zu halten und bei Bedarf zu erweitern.

Laut Stefan Leitner-Sidl können Industrie- und Gewerbebauten vergleichsweise einfach an die Bedürfnisse neuer NutzerInnen adaptiert werden und sind deshalb besonders interessante Objekte für RaumunternehmerInnen. Seiner Ansicht nach können architektonisch, räumliche oder gestalterische Vorgaben, zur Steigerung des Projekterfolgs beitragen. Für ihn sind informelle Sozialräume, die er Wohnzimmer nennt, für einen Projekterfolg ausschlaggebend. In seinen Projekten verfolgt er das Ziel Wohnküchen in die Arbeitsumgebung zu integrieren, um den NutzerInnen einen Raum zu bieten an dem sie sich wohlfühlen und den sie sich aneignen können.

Die Faszination für Industrie- und Gewerbebauten liegt laut Leitner-Sidl in der bereits vorhandenen Geschichte, die in den Gebäuden steckt und ihren räumlichen Gegebenheiten, den hohen Raumhöhen, großen Fensterflächen, offenen Grundrissen und stilistischen Elementen.

Das dreistöckige ehemalige Druckerei aus dem Jahre 1913 wurde hochwertig, jedoch mit geringen finanziellen Mitteln saniert. Die Räumlichkeiten greifen fluide ineinander und wirken einladend und offen. Oftmals werden Nutzungen aneinandergereiht und dabei intelligent miteinander verknüpft. Es herrschte eine hohe Vielfalt an Nutzungen, die durch informelle Sozialflächen aufgelockert werden.

Das innen weiß verputzte Backsteingebäude wirkt sehr hell und freundlich, was auf die Raumhöhe von 5,5 m und die großzügigen Fensterflächen zurückzuführen ist.

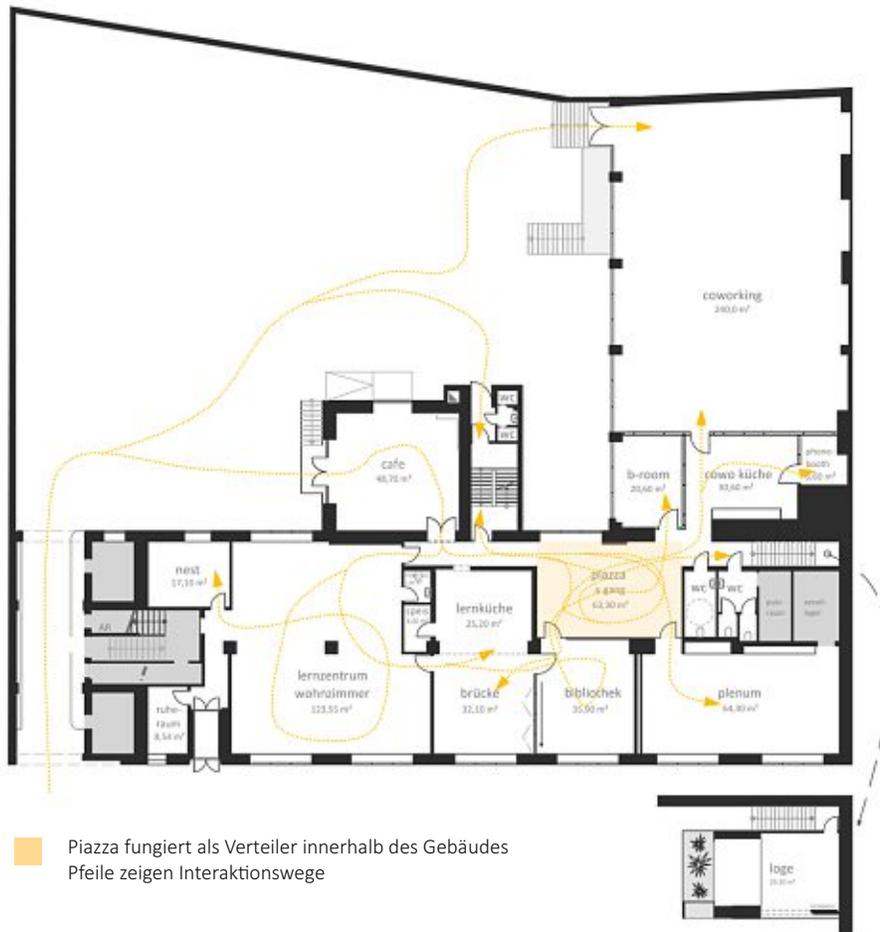


Abb. 45: Vernetzungsmöglichkeiten *Markhof* (Eigene Darstellung)

## RAUMUNTERNEHMEN IM WIENER PLANUNGSKONTEXT

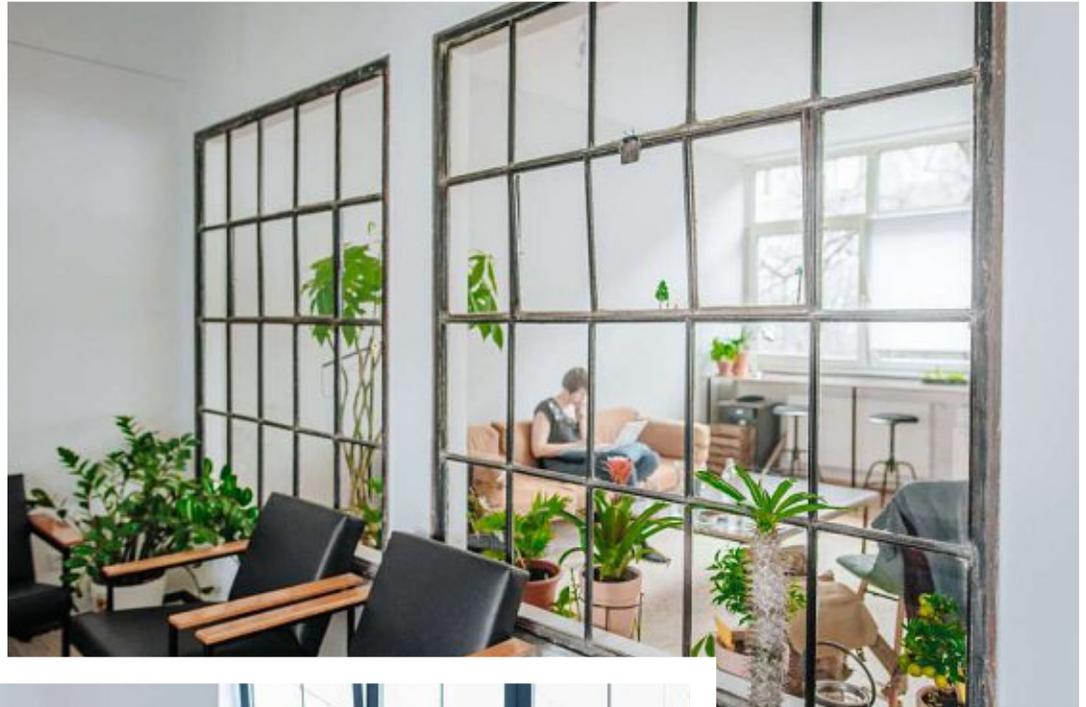


Bild 17: Innenansicht *Markhof*  
© Markhof 2019



Bild 18: Innenansicht *Markhof* © Markhof 2019

# IV. FAZIT

## FAZIT

Im folgenden Teil der Arbeit werden die Erkenntnisse aus den fünf Detailprojekten untereinander verglichen und Antworten auf die anfangs gestellten Forschungsfragen gegeben.

Am Beginn dieser Forschungsarbeit wurden die Fragen nach den Merkmalen von Raumunternehmen, ihren Funktionen, Aufgaben und Zielen sowie ihrer Positionierung im Kontext der Stadtentwicklung gestellt. Ebenfalls kamen Frage nach der vermittelnden Wirkung, ihres Netzwerk aus AkteurInnen, aber auch nach den Qualitäten der von ihnen aktivierten Räumen auf.

Die im vorherigen Kapitel verfassten Projektberichte geben bereits Aufschluss über die Charakteristika, die die jeweiligen Raumunternehmen auszeichnen, über ihre Interaktionen im Kontext der Stadtentwicklung sowie über das von ihnen aktivierte Netzwerk aus AkteurInnen.

Folglich werden Gemeinsamkeiten, aber auch Unterschiede, aller fünf Projekte beleuchtet und erfasst, warum diese Art der Projektentwicklung aktuell und zukünftig interessant für die Stadtteilentwicklung sein könnte. Ein besonderes Augenmerk wird in Hinblick auf den Tätigkeitsbereich von Raumunternehmen auf ihr Potential als „vermittelnde Schnittstelle“ gelegt sowie auf den innovativen Charakter dieses aktuellen Phänomens.

Wie im Kapitel 1 bereits erwähnt wurde, wird die Neuartigkeit des Forschungsgegenstand in Hinblick auf Rammerts (2010) Definition von *sozialer Innovation* betrachtet (vgl. Theoretischer Hintergrund S. 17/18). Diese besagt unter anderem, dass diese Art von Innovation dann entsteht, wenn neue Wege beschritten werden, um Probleme besser zu lösen als die bereits bekannten Praktiken. Zudem setzt er die Entwicklung zur *sozialen Innovation* mit einer neuen Form der Teilhabe sowie des gemeinschaftlichen Zusammenlebens in Bezug.

Eben diese erweiterte Teilhabe sowie der gemeinschaftliche Gedanke spielen in raumunternehmerischen Projekten eine tragende Rolle. Sie beinhalten durch ihr vielschichtiges Netzwerk an projektinternen und projektexternen AkteurInnen und die dadurch entstehenden Synergien zudem das Potential Innovationsprozesse anzustoßen und gezielt zu fördern. Dabei erkennen sie die besagten AkteurInnen als TrägerInnen dieses Potentials. Zudem setzen sie sich aktiv mit aktuellen und zukünftigen Herausforderungen und Fragestellungen auseinander, gehen auf die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung sowie auf die fehlenden Angebote des jeweiligen Stadtquartiers ein und versuchen neue Lösungswege aufzuzeigen und auch umzusetzen. Durch die Miteinbeziehung relevanter Akteursgruppen aus den Sphären von Staat, Markt und Zivilgesellschaft sowie dem Anspruch zur Vernetzung eben dieser Akteursgruppen entsteht das Bestreben zur langfristigen Aktivierung leerstehender Areal.

Somit liegt die Neuartigkeit von Raumunternehmen unter anderem in ihrer Positionierung als vermittelnde Schnittstelle innerhalb der drei Sphären mit Fokus auf die Stadtteil- und Quartiersentwicklung. Raumunternehmen stehen in Österreich noch am Beginn des von Rammert (2010) beschriebenen Innovationsprozesses, stellen jedoch sehrwohl ein neuartiges Phänomen im Bereich der Stadtentwicklung und Leerstandsaktivierung dar.

Die Konzepte der einzelnen Projekte unterscheiden sich unter anderem in Hinblick auf die Nutzungsschwerpunkte, jedoch lassen sich Gemeinsamkeiten in den Projektzielen und Visionen erkennen.

Wie die einzelnen Projektsteckbriefe im Detail deutlich gemacht haben, verbindet der Anspruch nach

dem Angebot an leistbarem, kollaborativen, gemeinschaftlich genutzten Arbeitsmöglichkeiten alle fünf Projekte.

In zwei der fünf Projekte, der *Nordbahn-Halle* und der *CREAU*, wurde die Nutzung als Werkzeug zur Aktivierung, Belebung sowie Impulssetzung für ein in der Entstehung befindliches neues Stadtquartier eingesetzt. Die beiden Projekte standen während ihrer Laufzeit im Zentrum der soziokulturellen Stadtteilentwicklung eines bisher für die Öffentlichkeit nicht nutzbaren Areals. Im Falle dieser beiden Stadtlabore wurden potenzielle Nutzungsschwerpunkte teils vorab definiert und in weiterer Folge vor Ort erprobt und weiterentwickelt. Zu Projektstart war das gesamte Ausmaß der Nutzungsvielfalt noch nicht vollständig entschieden. Der Laborcharakter ist typisch für Raumunternehmen. Hier können verschiedenste Herangehensweisen niederschwellig ausprobiert werden.

Im Gegensatz dazu hatten der *Creative Cluster Traktorfabrik*, das *Packhaus* und der *Markhof* bereits vorab eine klare Vorstellung über das gesamte Nutzungsangebot, welches Großteils auf dem Areal umgesetzt werden konnte. Wobei sich der *Creative Cluster* auf Atelier-, Studio- und Projektflächen zur Förderung von Kunst und Kultur fokussierte. Das *Packhaus* bot von Anfang an ein umfassendes Nutzungsprogramm von permanenten oder flexiblen Arbeitsplätzen in Gemeinschafts- oder Einzelbüros mit zugehöriger Infrastruktur und Besprechungsräumen an. Dazu kamen Bewegungsräume, eine Fahrradwerkstatt, ein internes Café, das zu bestimmten Anlässen auch der Nachbarschaft zur Verfügung gestellt wird und ein gemeinschaftlich genutzter Veranstaltungsbereich im Erdgeschoss sowie ein kleiner Garten im Innenhof des Gebäudes.

Im *Markhof* findet sich die größte Vielfalt an Nutzungsangeboten unter den fünf Projekten. Zu dem bereits bekannten Komponenten, wie voll ausgestatteter Coworking-Bereich mit Besprechungsräumen und Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftswerkstätten und der Gastronomie, gesellen sich ein vielseitiges Kreativzentrum mit Mal- und Ateliermöglichkeiten, Musik- und Bewegungsräumen, ein Kochstudio mit angrenzender Lounge sowie ein in den gesamten Standort integriertes Lernzentrum mit eigener Küche. Zusätzlich findet man ein Seminarzentrum und Veranstaltungsflächen innerhalb des *Markhofs* und kann sogar durch das integrierte Coliving-Projekt WG-Zimmer oder Apartments im Gebäude mieten. Dabei ist das Ziel den kompletten Alltag im *Markhof* abbilden zu können. Die Vielfalt an verschiedenen Nutzungsangebot hängt folglich von dem Umfang der personellen Ressourcen, dem Themenfokus und der Erfahrung auf dem jeweiligen Gebiet ab.

In der *CREAU* galt es herauszufinden, welche Nutzungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden möglich waren. Bereits vor Projektbeginn wurde ein Konzept zur Erprobung von Handwerk sowie Produktionsstätten vor Ort entwickelt. Gesucht wurden Formen der urbanen Produktion, die im Umfeld von Wohnflächen und dem angrenzenden Erholungsgebiet funktionieren konnten. Schlussendlich wurden traditionelle Formen des Handwerks und der Produktion auf das Gelände geholt. Kombiniert wurde das Nutzungsangebot mit einem Gastronomiebereich, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen und Arbeitsplätzen in speziell ergänzten Bürocontainern. Die *CREAU* war das einzige Projekt, bei dem Freiflächen eine gleichgroße, wenn nicht wichtigere, Rolle am Areal spielten wie die Gebäude selbst. Sie dienten als erweiterte Arbeitsmöglichkeit für Handwerker und ProduzentInnen und wurden für diverse Veranstaltungen genutzt.

Die *Nordbahn-Halle* diente zum einen dazu, kleinteilige Nutzungsmischung mit Fokus auf Gewerbe in

## FAZIT

einer Laborsituation zu erproben und zum anderen um eine Interaktionsfläche innerhalb des zukünftigen Quartiers zu schaffen. Dabei war der Coworking-Bereich bereits zu Beginn als Nutzungsfixstarter festgelegt. Auf Grund der Größe der ehemaligen Lagerhalle konnte ein breites Spektrum an unterschiedlichen Nutzungsangeboten im Laufe der Zeit realisiert werden. Das Angebot reichte von unterschiedlich großen und kombinierbaren Veranstaltungsflächen, über Projekt- und Atelierräume bis hin zur Gemeinschaftswerkstatt. Zudem wurden Sport- und Musikveranstaltungen sowie Angebote für Kinder und Jugendliche am Areal abgehalten.

Die Kooperation mit dem im vorderen Gebäudeteil befindlichen Stadtvermittlungsraum *Stadtraum* half den Diskurs zum Thema Stadtentwicklung in Wien breiter aufzustellen und fungierte zusätzlich als Besuchermagnet.

Durch die untersuchten raumunternehmerischen Projekte wurden vorwiegend EinzelunternehmerInnen, Kleinstunternehmen (bis neun Personen), Klein-(bis 49 Personen) und Mittelunternehmen (bis 249 Personen), Start-Ups sowie Personen aus der Kreativwirtschaft, Handwerker und ProduzentInnen als NutzerInnen angesprochen. Je nach Möglichkeit wurde auch nach externen VeranstaltungsanbieterInnen gesucht, die das Areal temporär nutzen konnten. In jedem der fünf Projekte wurden Kooperationen mit Bildungseinrichtungen und Hochschulen eingegangen, die in vier der fünf Fällen die InitiatorInnen am Projektstart und/oder im Laufe des Projekts unterstützen. Dies geschah im Rahmen von Leerveranstaltungen beispielsweise in der *Nordbahn-Halle* und der *CREAU* zum Schwerpunkt Architektur und bauliche Umsetzung vor Ort. Im Projekt *Packhaus* wurden Kooperation mit diversen Universitäten Wiens eingegangen, wie beispielsweise mit der Wirtschaftsuniversität. Wohingegen im *Creative Cluster Traktorfabrik* Absolventen der Akademie für Bildende Künste leistbare Arbeitsmöglichkeiten in der Projektfläche vorfanden. Die Räumlichkeiten der *Nordbahn-Halle* wurden auch für Lehrveranstaltungen und Workshops unterschiedlichster Universitäten genutzt, was den unter Raumknappheit leidenden Hochschulen zu Gute kam. Im *Markhof* wird das Spektrum dieser Zielgruppe durch das Lern- und das Seminarzentrum noch breiter gestreut. Hierfür werden auch Kinder und Jugendliche im Alter von sechs bis siebzehn Jahren im Colearning-Bereich und lokale, aber auch globale, Unternehmen im Zuge des Veranstaltungs- und Seminarbereichs angesprochen.

Die Vernetzung mit der unmittelbaren Nachbarschaft und interessierten BesucherInnen aus der Zivilgesellschaft wurde bei der *CREAU* und der *Nordbahn-Halle* als zentrale Aufgabe des Projekts wahrgenommen. Speziell diese beiden Projekte haben zum Ziel einen Schmelztiegel aus projektinternen NutzerInnen und projektexternen BesucherInnen entstehen zu lassen und eine Vernetzungs- und Andockmöglichkeit im Quartier zu schaffen, welche bis dahin vor Ort nicht vorhanden war. Sozialer Austausch, gemeinschaftliches Interagieren, aber auch Dialog und Diskurs über zukünftige Entwicklungen im Stadtquartier sollen angestoßen werden. Das Areal ist aus diesem Grund nicht nur im Zuge von Veranstaltungen zugänglich, sondern steht Interessierten auch während der Öffnungszeiten des Gastronomiebereichs frei zu Verfügung. Während in der *CREAU* vorwiegend die Freiflächen mit den verschiedenen Sitzmöglichkeiten sowie der Gastronomiebereich von Projektexternen genutzt werden konnten, gab es in der *Nordbahn-Halle* die Möglichkeit den durch unterschiedliche Sitzmöglichkeiten ausgestatteten Innenhof und das *Magazin* konsumfrei mit zu nutzen.

Der Vermittlungsaspekt von spezifischen Stadtentwicklungsthemen ist vor allem in der *Nordbahn-Halle*

ein zentrales Element. An diesem Projekt konnte der Vermittlungskreislauf durch die Aktivierung eines breiten Akteur-Netzwerks, welches die drei Sphären Staat, Markt und Zivilgesellschaft abbildete, möglichst ganzheitlich erprobt werden.

Im Gegensatz dazu legten das *Packhaus* und der *Creative Cluster* einen stärkeren Fokus auf die projektinterne Gemeinschaft. Wobei das Konzept des *Creative Clusters* darin bestand, eine unabhängige Brutstätte zur Förderung von Kunst und Kultur im Wiener Randbezirk ins Leben zu rufen. Das *Packhaus* hatte das Bestreben einen Inkubator zu schaffen, in dem innovative und interdisziplinäre Synergien entstehen konnten.

Direkte Nachbarschaft wird im *Markhof* durch die projekteigene Lebensmittelkooperative angesprochen, bei der sich NutzerInnen des Projekts und Nachbarn zusammen engagieren können.

### Aus den Nutzungskonzepten lassen sich die zentralen Ziele von Raumunternehmen ableiten:

Alle fünf Projekte tragen durch die Aktivierung von Bestandsgebäuden zur Belebung von Stadtquartieren bei und leisten einen Beitrag zur Leerstandsdebatte in Wien. Durch raumunternehmerische Projekte kann die historische Identität von Bestandsgebäuden erhalten werden, wobei der Charakter des Bestandsgebäudes erhalten bleiben und um eine weitere Facette angereichert werden soll.

RaumunternehmerInnen eignen sich die Räumlichkeiten an und adaptieren sie nach den jeweiligen Vorstellungen des neuen Nutzungskonzepts. Auf Grund des Bestrebens einer dauerhaften Umnutzung des Areals durch das jeweilige Projekt, soll das Gebiet langfristig für die Zivilgesellschaft geöffnet werden. Vor allem im Interview mit Stefan Leitner-Sidl, dem Initiator des *Markhofs*, wurde betont, dass historische (Gewerbe-)Bauten besondere Qualitäten aufweisen. Durch die Verschmelzung von Bestandsgebäuden und neuer Nutzung, dem ein sorgfältiger Umgang mit dem Bestand zu Grunde liegt, können die Vorzüge beider Seiten miteinander verbunden werden.

Raumunternehmen fördern durch ihre Nutzungskonzepte eine produktive Nutzungsmischung, in der Synergien, Kooperationen und kollaborative Prozesse unter den projektinterne NutzerInnen sowie externen Interessierten, entstehen können. Die Vision der InitiatorInnen zeigt ein inklusives Bild. Es sollen unterschiedlichste Menschen auf Grund des Projekts zusammenkommen, unabhängig von Herkunft, Geschlecht, Alter, Gesellschaftsschicht oder Profession. Raumunternehmen engagieren sich in integrativen Projekten, beispielsweise mit Geflüchteten oder sozial schwachen Teilen der Zivilbevölkerung.

Wie bereits im ersten Teil dieser Arbeit erkannt wurde, bieten Raumunternehmen soziale und kulturelle Entfaltungsmöglichkeiten, von denen auch die Nachbarschaft profitiert. Speziell Projekte wie die *Nordbahn-Halle* oder die *CREAU* forcieren verstärkt die Interaktion und Beteiligung der BürgerInnen. Durch ihr breites Nutzungsangebot, welches zum Teil auf die Interessen der BesucherInnen zugeschnitten ist, entwickeln sie sich zu einer Anlaufstelle der Vernetzung innerhalb des Quartiers.

Charakteristisch für die untersuchten Projekte war ihre prozesshafte Projektentwicklung. Sowohl die Projektareale als auch das Nutzungsangebot unterstanden einem ständigen Wandel, der sich aus dem Zusammenwirken, den Kooperationen und Synergien der unterschiedlichen AkteurInnen vor Ort begriff. Die Projekte waren nicht fertig, sondern entwickelten sich weiter und passten sich den Bedürfnissen der jeweiligen NutzerInnen an. Diese Offenheit und die Ermöglichung von Selbstorganisation, Mitbestimmung und Eigenverantwortung machten Attraktivität dieser Projekte aus.

## FAZIT

### INITIATORINNEN, IHRE TÄTIGKEITSFELDER SOWIE PROJEKTORGANISATION

Anders als die Projekten in Deutschland, bei denen die meisten ProjektinitiatorInnen aus der unmittelbaren Nachbarschaft oder lokalen Zivilbevölkerung ohne fachlichen Vorkenntnissen entspringen, finden sich unter den fünf Beispielen aus dem Wiener Kontext vier Projekt (*Nordbahn-Halle*, *CREAU*, *Packhaus*, *Creative Cluster Traktorfabrik*) bei denen die InitiatorInnen über architektonische und planerische Kompetenzen verfügen. Jedoch besteht auch die Möglichkeit, dass RaumunternehmerInnen über einen planerischen Hintergrund verfügen und zugleich lokal im Umfeld des Projekts verankert sind.

Eben diese vier Projekte waren die ersten Großprojekte für die InitiatorInnen und wurden von Grund auf von ihnen gestaltet. Oftmals durch „learning by doing“-Prozesse.

Die Ausnahme bietet der *Markhof* im 3. Gemeindebezirk. Der Initiator ist Betriebswirt und hat bereits umfassende Erfahrung durch die Gründung von drei Unternehmenszentren in Wien gesammelt.

#### Durch die Untersuchungen der Projekte konnten folgende Tätigkeitsfelder von RaumunternehmerInnen identifiziert werden:

Der Fokus der Tätigkeit als RaumunternehmerIn liegt im Aufbau von Gemeinschaften und in der Vermittlung zwischen den projektimmanenten AkteurInnen. Der/die Raumunternehmer/In ist für die Immobilien-Akquise und den darauffolgenden Kontaktaufbau mit dem/der Liegenschaftseigentümer/In, die Erarbeitung des Nutzungskonzepts sowie die darauffolgenden Vertragsverhandlungen verantwortlich. Während des Projekts nehmen sie die Mediatorrolle als Übersetzer zwischen den verschiedenen „Welten“ ein. Ähnlich den bereits erwähnten intermediären Organisationen bilden sie „Brücken“, indem sie zwischen RaumanbieterInnen (LiegenschaftseigentümerInnen) und Raumsuchenden (NutzerInnen), aber unter anderem auch zwischen AkteurInnen der Stadtverwaltung, MasterplanerInnen der entstehenden Stadtquartieren, der (lokalen) Ökonomie, lokalen Initiativen aus der Zivilbevölkerung oder direkten Nachbarschaft und anderen intermediären Organisationen vermitteln.

Diese vermittelnde Haltung nehmen sie auch projektintern in der Rolle des „Kümmers“ ein. Karm El Seroui bezeichnet sich im Interview selbst als „Papa für Alles“. Als Raumunternehmer sieht er sich als Mediator zwischen den einzelnen NutzerInnen, den Projektzielen und dem Liegenschaftseigentümer. Da er anfangs als Einzelperson agierte, übernahm er selbstständig die Projektkonzeption, die Vertragsverhandlungen mit dem Eigentümer, die Instandsetzung und Adaptierung des Gebäudes und die Projektumsetzung. Seine Aufgaben im Betrieb reichten beispielsweise von der NutzerInnen-Akquise und Projektbewerbung, der Erstellung von Mietverträgen und der Hausordnung, bis hin zur NutzerInnenkoordination, Projektbetreuung, Veranstaltungsorganisation und Kommunikation mit dem Eigentümer. Zudem übernahm er die künstlerische Leitung und Kuration der Nutzungen, die künstlerische Planung und die technische Leitung. Er fungierte als Schnittstelle zwischen Kreativschaffenden, dem Vermieter, den Kunst- und Kulturinstitutionen und den Kooperationspartnern des *Creative Clusters*.

In der *Nordbahn-Halle* waren die Tätigkeitsfelder der Mitglieder des Projektkonsortiums vielschichtig. Sie reichten von intensiven Abstimmungen innerhalb des Konsortiums und mit AkteurInnen der Stadtverwaltung, lokalen Initiativen, dem Liegenschaftseigentümer, dem Bauträgerkonsortiums und anderen pro-

jektrelevanten Personen, über Projektmanagement bis hin zu NutzerInnen-Akquise und Betreuung über den gesamten Projektverlauf. Zudem wurden Kooperationen aufgebaut, das Veranstaltungsmanagement sowie die Projektkommunikation betrieben und die Leitung der baulichen Adaptionen übernommen.

Stefan Leitner-Sidl versteht den Begriff des Raumunternehmers als jemanden der sich um die Gemeinschaft innerhalb der Projektstruktur, die dieser Jemand initiiert hat und betreibt, kümmert. Er selbst kümmert sich um die Entwicklung und die Erfüllung eines kreativen, stimmigen Nutzungskonzepts und deren nachhaltige Besetzung mit geeigneten Organisationen oder Personen. Seine Aufgabe versteht er zum einen als Facilitymanagement und zum anderen als Communitymanagement. Als Facilitymanager kümmert er sich um die reine Infrastruktur und deren Funktionalität und als Communityunternehmer um die soziale Infrastruktur, die auch räumliche Aspekte hat.

Ein Teilgebiet des Aufgabenbereichs von Raumunternehmen deckt sich mit den Aufgabengebieten für Beteiligungsprozesse nach Klaus Selle (1996: 49). Raumunternehmen erfüllen innerhalb ihrer Projektstruktur unter anderem die konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung von Beteiligungsmöglichkeiten (z.B.: NutzerInnen-Beteiligung), die Projektkommunikation, die Initiierung und Pflege einer Vertrauensbasis (z.B.: zwischen Projektteam und NutzerInnen) und die Erbringung innerbetrieblicher Organisationen (z.B.: Kompetenzen, Kooperationen, Finanzierung). Zusätzlich ist vor Projektbeginn eine Untersuchung der Gebäudestruktur, der räumlich-funktionalen Qualitäten und Defizite notwendig. Gleichzeitig wird die Zielgruppe der zukünftigen NutzerInnen des Projekts definiert und soziale Netzwerke, die Integration in die direkte Nachbarschaft und potenzielle Konfliktfelder identifiziert. Weiters sollen MultiplikatorInnen und KooperationspartnerInnen aufgebaut werden.

RaumunternehmerInnen stellen sozusagen die Rahmenbedingungen für einen funktionierenden Betrieb her und vereinen ein vielschichtiges Rollenbild als VermittlerInnen zwischen den unterschiedlichen Welten, ProjektentwicklerInnen, Vertrags- und VerhandlungspartnerInnen mit EigentümerInnen, BetreiberInnen und ObjektverwalterInnen, KoordinatorInnen, AnsprechpartnerInnen, WissenträgerInnen, KommunikatorInnen sowie IdeengeberInnen.

Der Antrieb für ihr Engagement variiert von Projekt zu Projekt, so ist es im *Creative Cluster* beispielsweise die eigene Suche nach einem Atelier, welche El Seroui den Weg zur abgelegenen Traktorfabrik weist, in der *CREAU* und der *Nordbahn-Halle* sind es umfangreiche Stadtentwicklungsgebiete, die zu es beleben gilt, das Packhaus nutzt die Chance den größten Start-Up-Hub Wiens ins Leben zu rufen und der Markhof vereint die Grundpfeiler des alltäglichen Lebens in einem Projekt.

Wie bereits Overmeyer in der Publikation „Raumunternehmen“ (Buttenberg/Overmeyer/Spars 2014: 134) beschrieb, entwickeln sich Raumunternehmen oftmals aus losen, informellen Zusammenschlüssen, die erst mit fortschreitendem Projektverlauf feste Projektteams gründen und passende Organisationsmodelle auswählen. Auch hier lässt sich ein Unterschied zu den untersuchten Detailprojekten feststellen. Nur Margot Deerenberg, Gründerin des *Packhaus*, berichtete von einer sehr offenen, undefinierten Form des Projektteams mit hohen Beteiligungsmöglichkeiten der NutzerInnen zu Projektbeginn, die sich im

## FAZIT

Laufe des Projekts zu einem festen Projektteam in reduzierter Anzahl entwickelte. Die übrigen Projekte starteten mit einem vorgegebenen Projektteam, jedoch entwickelten sich im Laufe des Projekts weitere Rollen und Kompetenzen, die in das Projektteam integriert wurden.

In den jeweiligen Steckbriefen lässt sich erkennen, dass, abhängig von den Herausforderungen der Projekte, unterschiedliche Organisationsmodelle gewählt wurden. Vorwiegend wurden Vereine als rechtliche Trägerstruktur genutzt, aber auch gemeinnützige GmbHs, wobei der Ertrag der GmbH gemeinnützigen Zwecken zugutekommen musste. Diese Rechtsform stellt auf der einen Seite vernünftige wirtschaftliche Rahmen- und Handlungsbedingungen zur Verfügung, auf der anderen Seite bietet sie Steuervorteile, die sonst nur im Vereinsrecht anzutreffen sind.

Angie Schmied betonte, dass die Entwicklung der eingetragenen Genossenschaft *Usus eG*. wesentlich zum Erfolg des Projekts und zur Identifikation der NutzerInnen mit dem Projekt beigetragen hatte. Die Grundsätze einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung, welche sich stark mit den Prinzipien eines Raumunternehmens decken. Es handelt sich um einen freiwilligen, offenen Zusammenschluss von Personen in Form einer Mitgliedschaft. Ziel ist es, die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Belange durch einen gemeinsamen Geschäftsbetrieb zu fördern.

Im Vergleich zur GmbH erfordert eine Genossenschaftsgründung geringere finanzielle Mittel und bietet eine flexiblere Struktur. Auch der Ein- oder Ausstieg einzelner Mitglieder ist so einfacher. Laut Angie Schmied verfügen die relevanten Institutionen, die für eine Unternehmensgründung in Österreich notwendig sind, jedoch bisher nur über geringe Erfahrungen mit dieser Rechtsform. Dies führt zu Skepsis, ausgiebigen Verhandlungen und verzögerten Prozessen.

Generell wurde in den untersuchten Projekten versucht, eine Balance zwischen sozialen, quartiersbezogenen, nachbarschaftlichen und ökonomischen Interessen zu finden.

### SUCHE NACH DER PASSENDEN IMMOBILIE UND IHRE INSTANDSETZUNG

Im Hinblick auf die Immobilienakquise ist den Projektberichten zu entnehmen, dass sich die InitiatorInnen, während ihrer Suche nach einem passenden Objekt an Vermittlungsinstanzen (vgl. Seite 35) wandten. Zu den vorwiegend genannten Vermittlungsinstanzen zählen zum einen die *Kreativen Räume Wien* und zum anderen die Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung Jutta Kleedorfer, welche beratend in den unterschiedlichen Projektphasen tätig waren. Der Kontakt zwischen InitiatorInnen und den AkteurInnen aus der Vermittlungsinstanz wurde Großteils bereits durch vorher gehende Projekte aufgebaut und beruhte auf dem persönlichen Kontakt. Es war bekannt, dass diese AkteurInnen über ein breit gestreutes Netzwerk, viel Erfahrung auf dem Gebiet der Projektentwicklung und Umnutzung von Gebäuden sowie ein umfangreiches Fachwissen verfügten. Zudem wurden die *Kreativen Räume Wien* als Rechtsberater in der Phase des Projektstarts hinzugezogen.

Im Falle der *Nordbahn-Halle* konnte das zukünftige Projektareal des Stadtlabors durch das vorhergehende Sondierungsprojekt bereits untersucht und Kontakt mit dem Liegenschaftseigentümer aufgenommen werden.

Bei vier von fünf der untersuchten Projekte wurde die Bausubstanz selbstständig durch die InitiatorInnen oder in Zusammenarbeit mit den zukünftigen NutzerInnen renoviert. Dadurch und auch, weil sie gleich-

zeitig das Nutzungskonzept im Vorfeld ausarbeiteten, entstand ein hoher Umfang an Arbeitsstunden und Eigenleistung, welcher meist von den Liegenschaftseigentümern nicht oder nur gering vergütet wurde. In der *Nordbahn-Halle* wurde dieser Schritt durch die Lehrveranstaltungsreihe *desing.build* der Technischen Universität Wien sowie der Förderung durch KLIEN abgefangen. Ähnliches geschah in der *CREAU* durch das Errichten der Holzkonstruktionen im Rahmen des *Sudden CREAU Workshops*, jedoch waren zu diesem Zeitpunkt die Instandsetzungsarbeiten der Stallungen bereits abgeschlossen. Diese wurden von der Agentur *NEST* und bezahlten HelferInnen selbst durchgeführt. In den Projekten *Nordbahn-Halle*, *CREAU*, *Packhaus* und *Creative Cluster* wurden die vermietbaren Räumlichkeiten gereinigt und teils unmöbliert an die NutzerInnen übergeben, die sie nach ihren Vorstellungen selbst gestalten konnten.

Auch hier bildet der *Markhof* die Ausnahme. Dieses Projekt wurde als einziges professionell von Fachkräften renoviert. Für den Umbau wurde ein projektexterner Baumeister und ein projektexterner Architekt beauftragt. Beide standen jedoch auch in einem Naheverhältnis mit dem Projektinitiator. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Instandsetzung der Bestandsgebäude vorwiegend durch Eigeninitiative und mit vereinten Kräften durch die Unterstützung zukünftiger NutzerInnen erfolgte. Dies ist auf die geringen finanziellen Mittel am Projektbeginn zurückzuführen.

Während beispielsweise in der *Nordbahn-Halle* über den gesamten Projektverlauf weitere bauliche Adaptionen vorgenommen wurden, wurde das Packhaus nach einem Jahr Projektlaufzeit nochmals großflächig renoviert. Auf Grund von langjährigem Leerstand, der baufälligen Bausubstanz oder dem bevorstehendem Abriss des Gebäudes konnten die Räumlichkeiten frei adaptiert werden.

### **NUTZUNGSANGEBOTE, KUNDENKONDITIONEN UND INTERAKTION**

Vom klassischen Newsletter per Mail bis hin zum Austausch via hippen Kollaborations-Tools, wie Slack- die Bandbreite an Methoden für die Kommunikation mit den NutzerInnen ist groß. Wichtig bei raumunternehmerischen Projekten ist abseits der Information der NutzerInnen über aktuelle Veränderungen, den persönlichen Austausch mit den NutzerInnen zu suchen und zu forcieren. Als KoordinatorInnen ist es notwendig die Stimmung innerhalb des Projekts zu kennen. Die NutzerInnen sollen sich gut aufgehoben fühlen und wissen, zu wem sie mit ihren Belangen kommen können. Dabei hilft ein Mix aus regelmäßigen Jour-Fixe- Terminen und informellen Gesprächen durch Personen die permanent vor Ort verfügbar sind. Leistbarer Arbeitsraum ist vor allem für die NutzerInnen, ein zentrales Thema bei raumunternehmerischen Projekten. Daher wird versucht, im Gegensatz zu konventionellen Arbeitsflächen, die Kosten für die NutzerInnen so gering wie möglich zu halten und durch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen und dank umfassender Nutzungspakete Vorteile für die NutzerInnen anzubieten.

### **AKTEURSNETZWERK, SCHNITTSTELLEN UND BERATERINNEN**

Wie die Untersuchungen ergaben, wurden die RaumunternehmerInnen bei den umfassenden insbesondere in der Phase des Projektstarts, von externen BeraterInnen unterstützt. Ein Wesenszug von Raumunternehmen ist es, Netzwerke und Kooperationen aufzubauen, um so verschiedene Kompetenzen zu verbinden und ihr Wissen sowie Handlungsmöglichkeiten zu erweitern. Vor allem wurde die Rechtsberatung durch Harald Karl, einem Mitglied der *Kreativen Räume Wien*, am Beginn der Projekte

## FAZIT

wie auch an ausschlaggebenden Punkten der Veränderung und Weiterentwicklung des Raumunternehmens in Anspruch genommen.

Zudem helfen Vermittlungsinstanzen wie die *Kreativen Räume* oder die Stelle der Projektkoordination für Mehrfach- und Zwischennutzung auch bei der Vernetzung mit diversen AkteurInnen sowie bei der Interaktion mit EigentümerInnen und potenziellen NutzerInnen, welche auch durch Kontakte zu Bildungseinrichtungen/ Hochschulen akquiriert werden können.

Vorwiegend wurde das Prinzip des Open Call als Instrument zur NutzerInnen-Akquise verwendet. Dabei werden die InitiatorInnen von der Vernetzungsplattform *imGrätz.at*, welche den Kontakt zu Raumsuchenden und Raumhabenden herstellt, unterstützt.

Jedoch berichtet *NEST* auch von ihrer umfassenden Datenbank, die es ihnen ermöglicht auch ohne Open Call ein Nutzungsareal wie die *CREAU* füllen zu können.

Nach erfolgreicher Bespielung mehrerer Projekte könne man bereits auf ein großes Netzwerk an persönlichen Kontakten zurückgreifen, wie Leitner-Sidl erklärt.

Kooperationen mit der Gebietsbetreuung oder anderen lokalen intermediären Organisationen werden ebenfalls von den Projektteams angestrebt. Meist besteht auch Kontakt zur Bezirksverwaltung, die Interesse an dem Projekt zeigt, jedoch auf weitere finanzielle Unterstützung verzichtet.

Auf städtischer Ebene finden sich Kooperationspartner beispielsweise im Bereich der Kulturabteilung, der Abteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung und des Zukunftsresorts der Stadt Wien.

Durch den *Stadtraum* der Stadt Wien war ein Raum für Stadtvermittlung als Subprojekt in der *Nordbahn-Halle* untergebracht. Dadurch entstanden ein reger Austausch sowie eine starke Präsenz der Stadt- und Bezirksverwaltung innerhalb des Projekts.

### MOTIVATION DER LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMERINNEN UND PROJEKTFINANZIERUNG

Dieser Blickwinkel ist vor allem interessant, da er Aussagen über die Länge der Projektdauer und somit über die Positionierung des Raumunternehmens im Stadtquartier ableiten lässt.

Bis auf das Projekt *Markhof* werden alle weiteren vier Projekte von etablierten Immobilienfirmen und LiegenschaftseigentümerInnen verwaltet und entwickelt. Die Motivation der EigentümerInnen zur Bewilligung raumunternehmerischer Projekte lässt sich anhand des Bestrebens zur Kostendeckung, der Erhaltung der Bausubstanz oder dem Schutz des Eigentums vor Vandalismus erkennen.

Vor allem bei Projekten innerhalb laufender Stadtentwicklungsgebiete versprechen sich EigentümerInnen und EntwicklerInnen durch raumunternehmerische Projekt eine verstärkte Imagebildung, Standortaufwertung sowie Belebung und eine Bekanntmachung des Areals.

Bisher traten ZwischennutzerInnen meist in der Rolle eines Bittstellers auf, welchen selten auf Augenhöhe begegnet wurde. Zunehmend erkennen LiegenschaftseigentümerInnen das Potential von Zwischennutzungen als Instrument zur Stadtteilbelebung. Obwohl raumunternehmerischer Projekte ebenfalls als Zwischennutzungen starten können, zielen sie jedoch auf eine langfristige Nutzung ab, bei der das Projektteam Hand in Hand mit dem LiegenschaftsentwicklerInnen das Stadtquartier revitalisieren und zur Identitätsbildung beitragen kann.

In den Interviews mit den ProjektinitiatorInnen der untersuchten Detailprojekte wurde erkennbar, dass Raumunternehmen kommunikationsintensive Projekte sind, die in intensiven Verhandlungen an der

langfristigen Nutzung des Projektareals arbeiten. Bei der Interaktion mit den LiegenschaftseigentümerInnen und InvestorInnen geht es zum einen darum, von ihnen als gleichwertiger Verhandlungspartner wahrgenommen zu werden und sie von der Tragfähigkeit des Nutzungskonzepts zu überzeugen. Andererseits müssen vor allem die öffentliche Hand und die Öffentlichkeit von der Bedeutung des Projektes und einer entsprechenden finanziellen und politischen Unterstützung überzeugt werden. Auch Buttenberg und Müller (vgl. 2013:21) beleuchten diesen Aspekt der Raumunternehmen in ihrer Untersuchung. In allen untersuchten Projekten, außer im *Markhof*, welcher bereits ein vordefiniertes, dauerhaftes Projekt darstellt, gab es regelmäßige Abstimmungen mit den LiegenschaftseigentümerInnen zur weiteren Entwicklung des Areals und der Integration des Raumunternehmens in die Vorhaben.

Jedes der fünf Projekte startete mit geringen finanziellen Mitteln. Durch Verhandlungen mit den LiegenschaftseigentümerInnen war es möglich, monatliche Unterstützungen in Form von Aufwandsentschädigungen, wie beispielsweise im Falle des *Creative Clusters* oder vorgestreckte Investitionen, wie in der *CREAU*, zu erhalten. Die besagten Investitionen wurde im Laufe des Projekts durch Veranstaltungseinnahmen refinanziert. In der Regel wurden die Projektarbeiten vor Ort, ob bauliche Adaptionen oder täglicher Betrieb, meist nur gering entlohnt oder unbezahlt, auf freiwilliger Basis und stark projekt- sowie gemeinschaftsorientiert verrichtet.

Die *Nordbahn-Halle* stellt hier eine Ausnahme dar, da sie auf Grund ihres Status als Forschungs- und Entwicklungsprojekt im Rahmen der Smart Cities Initiative durch den Klima- und Energiefond gefördert wurde. Zusätzlich gab es eine Eigenleistung der Projektpartner und seitens des Bauträgers kam es zu einer Ausfinanzierung in der Höhe von 270.000 € an die TU Wien. Das Budget für das Gesamtprojekt belief sich auf rund 1,6 Mio. Euro, womit die Förderung bei etwas weniger als 60 % lag.

Der *Markhof* konnte durch eine Crowdfunding-Aktion und Privatdarlehn finanziert werden.

Während der Projektlaufzeit wenden raumunternehmerische Projekte mit einer hohen Nutzungsmischung und oder einem breiten Veranstaltungsangebot das Prinzip der Querfinanzierung an. Dabei finanzieren auftragsstärkere/kommerzielle Nutzungen gemeinnützige Projekte oder auftragschwächere Nutzungen, die nicht von selbst tragfähig sind mit. Aus diesem Grund wurde beispielsweise die Genossenschaft in der *CREAU* gegründet.

### MOTIVE FÜR VERNETZUNG

Durch die vorangegangenen Untersuchungen von raumunternehmerischen Projekten wurde eine Ähnlichkeit zu den von Sabine Gruber (2007) identifizierten Motiven für kooperatives Handeln zwischen den unterschiedlichen AkteurInnen aus den drei Sphären Staat, Markt und Zivilgesellschaft identifiziert. Es zeigte sich, dass es unterschiedliche, teilweise auch widersprüchlich wirkende Interessen im Spannungsfeld der drei Sphären gibt. Jedoch können auch gemeinsame übergeordnete Interessen identifiziert werden. Es zeichnen sich vier Hauptmotivationen ab. Die Zivilbevölkerung in Form der BewohnerInnen des Quartiers sehen das soziale Kapital, wie beispielsweise soziale Kontakte, als zentrale Motivation. Klassische UnternehmerInnen nutzen das ökonomische Kapital in Form von Profitmaximierung als Motivation für kooperatives Handeln. Die Bezirkspolitik wird durch das symbolische Kapital, wie Prestige, motiviert. Und die Hauptmotivation der Stadtverwaltung liegt laut Gruber in der Effizienzsteigerung (vgl. Gruber 2007: 57).

## FAZIT

Im Hinblick auf raumunternehmerische Projekte wurden weitere zentrale Handlungsmotivationen identifiziert und in der folgenden Tabelle angeführt. Dabei wurden die Akteursgruppen Stadtverwaltung, Zivilbevölkerung, Ökonomie sowie Raumunternehmen und intermediäre Organisationen betrachtet. Die hier benannte "Motivation für kooperatives Handeln" bezieht sich dabei auf die Motivation zur Kooperation und Interaktion mit Raumunternehmen.

AKTEURSGRUPPE	MOTIV FÜR KOOPERATIVES HANDELN In Form von Raumunternehmen
<b>Stadtverwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Standortaufwertung, sanfte Stadterneuerung</li> <li>- Information zur Quartiersentwicklung (vgl. Nordbahn-Halle)</li> <li>- Leerstandsaktivierung</li> <li>- Förderung lokaler Ökonomie, soziale und Bildungseinrichtungen, Kunst und Kultur (+ Soziale Integrationsmöglichkeiten)</li> <li>- Auslagerung der einen Verantwortung der Nachbarschaftsbetreuung, welche unentgeltlichen im Rahmen von raumunternehmerischen Projekten übernommen wird</li> <li>- Kooperationen mit Stadtteilmanagement, Gebietsbetreuung und lokalen Initiativen</li> </ul>
<b>Zivilbevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suche nach (sozialen) Vernetzungsmöglichkeiten, Kooperationen und Gemeinschaft im Quartier</li> <li>- Information über Stadtteilentwicklung (vg. Nordbahn-Halle)</li> <li>- Aktive Teilnahme am städtischen Geschehen, Teilnahme an Veranstaltungen zur Quartiersentwicklung (vgl. CREAU, Nordbahn-Halle)</li> <li>- Nutzung der Räumlichkeiten</li> <li>- Nutzung der Angebote, die bis zum Start des Projekts vor Ort fehlten (Café, Räume, konsumfreie Räume, Veranstaltungen)</li> </ul>
<b>Klassische Ökonomie Bauträger, Liegenschafts-eigentümerInnen, Projekt-entwicklerInnen, etc.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Verfolgen unternehmerischen Gedanken und gewinnorientierte Maßnahmen“ (Gruber 2007: 33)</li> <li>- Standortaufwertung, Imagebildung, Bodenwertsteigerung</li> <li>- Kostendeckung durch Nutzung, Umnutzungskonzepte können gemeinsam entwickelt werden</li> <li>- Sehen zunehmend das Potential für Experimentierflächen in der Stadt</li> <li>- Zurückhaltung &amp; Skepsis gegenüber neuen AkteurInnen im Quartier</li> </ul>
<b>Lokale Ökonomie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansiedelung und Stärkung der lokalen Ökonomie durch kleinteilige Nutzungsmischung</li> <li>- Aufbau von Vernetzungsmöglichkeiten, ermöglichen von Synergien/ Kooperationen</li> <li>- Aufwertung benachteiligter Stadtteile, Arbeitsplätze schaffen</li> </ul>
<b>Raumunternehmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivierung und Nutzung von Leerstand</li> <li>- Vernetzungsarbeit im Bezirk</li> <li>- Förderung von Selbstorganisation, BürgerInnenbeteiligung, sozialer Integration</li> <li>- Schaffung eines kooperativen, innovativen (Arbeits-)Ort zu leistbaren Konditionen</li> <li>- Etablierung kooperativer Planungsprozesse/ NutzerInnenorientierte Planung → Funktionales Stadtquartier</li> <li>- Generierung von Wissen über Raumbedarf unterschiedlicher NutzerInnen-Gruppen sowie über den Aufbau einer NutzerInnen-Gemeinschaft,</li> <li>- Fähigkeit der baulichen Adaption, mit Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der NutzerInnen</li> <li>- Intrinsische Motivation</li> </ul>
<b>Intermediäre Organisationen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lokaler Partner (RU)</li> <li>- Wissensaustausch</li> <li>- Kooperationen</li> <li>- Gemeinsame Subprojekte</li> </ul>

Tab. 7:  
Motive für  
Kooperatives Handeln,  
Fokus Raumunter-  
nehmen  
(Eigene Darstellung)

## EXKURS EXROTAPRINT BERLIN

Bei dem Projektgelände von ExRotaprint handelte es sich um das ehemalige Produktionsgelände der Druckmaschinenfabrik Rotaprint mit rund 10.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche mitten in Berlin Wedding. Die insgesamt elf Gebäude wurden um 1900 und in den 1950er Jahren errichtet. Nach dem Konkurs der Firma 1989 stand das Gelände ein Jahr lang leer, wurde aber ab 1990 von der Bezirksverwaltung zur Zwischennutzung vermietet. 1991 wurde das gesamte Gelände als Baudenkmal eingetragen.

Eine Gruppe von KünstlerInnen wurde bei der Suche nach nutzbaren Flächen auf das Areal aufmerksam und schloss 2000 einen Mietvertrag mit der Bezirksverwaltung zur Nutzung der Räumlichkeiten als Atelier- und Studioflächen ab. Dieses Projekt startete also bereits 14 Jahre bevor die ersten Raumunternehmen in Wien entstanden. Im Jahr 2002 ging die Immobilie in den Besitz des neu gegründeten Liegenschaftsfond Berlin über. Das Areal sollte zeitnah vermarktet und an den Bestbietenden verkauft werden.

Nachdem zwei Jahre später noch kein Investor gefunden werden konnte, wurde ein Teilbereich des gesamten Geländes an einen Lebensmitteldiskounter veräußert.

2005 entwickelten die beiden KünstlerInnen Daniela Brahm und Les Schliesser ein Konzept zur Übernahme des Geländes durch die MieterInnen vor Ort. Ziel war es das Areal durch eine Nutzungsmischung aus „Arbeit, Kunst, Sozialem“ neu zu denken und wieder zu beleben. Im gleichen Jahr wurde die *ExRotaprint e.V.* gegründet und während einer Messe für alternative Entwicklungsprojekte, den Experimentdays, konnten projektimmanente Kontakte zu ArchitektInnen und der Stiftung trias geknüpft werden. Diese AkteurInnen wurden zu wichtigen BeraterInnen und ProjektpartnerInnen, die wesentlich zur Umsetzung des Projekts beitrugen.

Zwei Jahre später wurde die ExRotaprint gGmbH gegründet und gemeinsam mit den oben genannten ArchitektInnen und der Stiftung trias ein Finanzierungs- und Umsetzungskonzept erarbeitet. Zeitgleich wurde ein Erbbaurechtsvertrag auf 99 Jahre mit der Stiftung trias und einer weiteren Stiftung namens Edith Maryon abgeschlossen, welche gemeinsam den Kaufpreis für das Areal aufbringen konnten. Nach langen Verhandlungen und harten Auseinandersetzungen mit der Bezirksverwaltung, dem Senat und dem Liegenschaftsfonds war es durch die Kooperation mit den beiden Stiftungen, möglich das Gelände Ende 2007 zu übernehmen.

Um die Ziele des Projekts langfristig abzusichern wurde eine rechtliche Klammer aus Erbbaurecht und Gemeinnützigkeit etabliert. Wobei die Gebäudesubstanz in den Besitz der ExRotaprint gGmbH, der Boden jedoch in das Eigentum der beiden Stiftungen übergang. Durch den Erbbaurechtsvertrag wurde eine besondere Form von Eigentum gewählt, bei der das Einzelinteresse im Sinne des Gesamtprojekts aufgelöst und der Gewinn an das Projektareal sowie die gemeinschaftlichen Ziele gebunden wurde. Gleichzeitig konnte das Gelände langfristig der Immobilienspekulation entzogen werden. (vgl. ExRotaprint; Stand 20.04.2020)

Über die Gemeinnützigkeit als Teil der Organisationsform wurde auch eine gemeinnützige Gewinnverwendung festgelegt. Zudem wurden zum einen sichergestellt, dass die Gewinne für den Erhalt des Baudenkmals und zum anderen die Förderung von Kunst, Kultur und Integration als gemeinnützige Ziele vertraglich eingesetzt werden sollten. Dadurch sollte der Ort für leistbare Nutzungsmischung sowie eine soziale Durchmischung der NutzerInnen geöffnet werden.

Die Planungsphase der Instandsetzung des Areals und die Verhandlung der Finanzierung dauerten ein Jahr. 2009 konnte die ExRotaprint gGmbH einen Baukredit von 2,3 Mio. Euro für die Sanierung aufnehmen. Ab Ende 2009 wurden die Gebäudehüllen bei laufendem Betrieb Schritt für Schritt saniert.

Die vermietbaren Flächen wurden thematisch gedrittelt und in die Bereiche „Arbeit, Kunst, Soziales“ aufgeteilt. Gewerbetreibende, Kreative und soziale Einrichtungen arbeiten nun gemeinsam auf dem Projektareal. Dabei sollen das gemeinschaftliche Miteinander und der soziale Austausch gefördert werden.

Die unterschiedlichen räumlichen und architektonischen Qualitäten der verschiedenartigen Gebäude

## FAZIT

unterstützen zudem das Konzept der Mischnutzung beispielsweise in Form von Produktionshallen, Schulungsräumen oder kleinen Büroeinheiten.

Bei einem Vortrag auf einer Konferenz der WohnungsbauGesellschaft Berlin-Mitte im April 2018 erklärte Daniela Brahm, Mitbegründerin des Projekts, dass sich die heutzutage oft betonte Augenhöhe zwischen lokalen Initiativen und Liegenschaftsverwaltung zum Projektbeginn von ExRotaprint noch im Entstehen befand. Es habe einiges an Kraft und Zeit gekostet, als MieterInnen-Initiative und als Investor für das Areal ernstgenommen zu werden.

Eine weitere Herausforderung war es, die bereits vorhandene Gruppe an NutzerInnen erst zu einer MieterInnen-Initiative zusammenzuschließen, die unterschiedlichen Meinungen zu koordinieren und hinter einem gemeinsamen Ziel zu vereinen. Ziel des Projekts war es, den Weiterverkauf des Geländes und somit die Spekulation mit dem Boden zu verhindern. Durch die Gründung der gemeinnützigen GmbH wurde entschieden, dass der Profit Einzelner in diesem Projekt zum Wohle des Gesamtprojekts, komplett ausgeschlossen werden sollte.



Bild 20: Innenhof ExRotaprint © SPK



Bild 21: Überblick ExRotaprint Gelände © SPK

## EXKURS HAUS DER STATISTIK BERLIN

Ähnlich wie im Projekt ExRotaprint, wurden auch bei diesem Pionierprojekt KünstlerInnen aktiv, um dem leerstehenden ehemaligen Haus der Statistik in unmittelbarer Nähe des Berliner Alexanderplatzes eine neue Nutzung zuzuführen. Ziel war es, die ungenutzten Raumressourcen der Stadtgesellschaft zugänglich zu machen und für Kunst, Kultur und Soziales zu öffnen. Die erste Intervention der KünstlerInnen zeigte ein inszeniertes Bauplakat an der Gebäudefassade, welches mit eines Baustellenkrans selbst während der Berlin Art Week 2015 angebracht wurden. Dies bewirkte, dass das Gebäude wieder ins Bewusstsein der Bevölkerung zurückkehrte. Entscheidend für die weitere Entwicklung des Projekts war ein „Like“ des damaligen Bezirksbürgermeisters auf einer Social-Media-Plattform, erklärte Leona Lynen, Leiterin der Werkstatt des Haus der Statistik, in einem Vortrag über das Projekt im Mai 2019 im Wiener Architekturzentrum. Die weiteren Informationen entspringen dem besagten Vortrag.

Aus bereits in Berlin vorhandenen Initiativen, welche sich mit kooperativer Stadtentwicklung befassen, und den KünstlerInnen bildete sich die Initiative ZUSAMMENKUNFT. Weiters waren soziale Vereine, AkteurInnen aus dem Bildungsbereich und aus der direkten Nachbarschaft in diesen Prozess involviert. In weiterer Folge entwickelte ZUSAMMENKUNFT ein Nutzungskonzept für das rund 50.000 m<sup>2</sup> umfassende Gelände, bestehend aus vier Hochhausscheiben und zwei Flachbauten, welche von Freiraum umgeben waren.

Die Entwicklungen dieses Konzepts waren seit Beginn an durch einen sehr offenen Charakter geprägt. Seit Anfang 2016 finden Vernetzungsratschläge mit teilweise bis zu 300 TeilnehmerInnen statt. In diesen offenen Treffen können TeilnehmerInnen gemeinsam Fragen formulieren und gemeinsam an offenen Punkten des Konzepts arbeiten. Bevor das Gebäude zugänglich gemacht werden konnte, wurden bereits Konzepte für Prototypen erarbeitet, um das Nutzungskonzept zu erproben. Auch die Vielfalt aus den beteiligten AkteurInnen wurde in Form von vorausgehenden kooperativen Projekten gepflegt und konnte sich weiterentwickeln. Durch diese Treffen und gemeinsamen Arbeiten, welche einen hohen Arbeitsaufwand auf freiwilliger Basis hervorrief, erweiterte sich das Netzwerk der AkteurInnen um das zukünftige Projekt zunehmend. Schlussendlich gründete die Initiative ZUSAMMENKUNFT die eingetragene Genossenschaft ZUSammenKUNFT Berlin eG., um handlungsfähig und als Vertragspartner anerkannt zu werden.

In weiterer Folge entstand 2018 eine neue Akteursgesellschaft, die sogenannte Koop5, bestehend aus der Initiative ZUSammenKUNFT Berlin eG, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, dem Bezirksamt Berlin-Mitte, der landeseigenen Gesellschaften WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte GmbH und der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Die fünf Kooperationspartner arbeiten seit der Gründung von Koop5 gemeinsam an der Entwicklung von Räumlichkeiten für Kunst, Kultur, Soziales und Bildung, leistbares Wohnen sowie einem neuen Rathaus für Berlin-Mitte, Verwaltungsnutzungen in den Bestandsgebäuden und dem rund 65.000 m<sup>2</sup> umfassenden Neubau.

Zur Entwicklung von vielfältigem, gemischten Quartieren bedarf es der Kopplung von zivilgesellschaftlicher lokaler Expertise sowie dem Engagement von lokalen Initiativen und gleichzeitig der Expertise und den Handlungsspielräumen, die eine Verwaltung bietet. Die Koop5 bildet eine komplexe Verzahnung von hybriden AkteurInnen, wie beispielsweise KünstlerInnen, ImmobilienentwicklerInnen und ArchitektInnen, die durch eine Vielzahl an gemeinsamen Terminen und Workshops eine gemeinsame Sprache sowie ein gemeinsames Verständnis des zukünftigen Quartiers entwickeln. Dabei wird die Kooperation unterschiedlicher PartnerInnen als Hebel für den Erfolg des Projekts gesehen. Anhand von Kooperationsvereinbarungen wird an einem gemeinsamen Leitbild gearbeitet und eine gemeinsame Verantwortung für das Projekt sichergestellt. Diese Kooperation auf Augenhöhe wird im Laufe des Entwicklungsprozesses immer wieder herausgefordert, da es zu formalen Hürden für die Zusammenarbeit von zivilgesellschaftlichen AkteurInnen mit kommunalen Behörden kommt. Es handelt sich um einen lernenden Prozess, durch den neue Begriffe, zusammen ausgehandelte Maßnahmen oder Instrumente erst etabliert werden müssen.

## FAZIT

Die Entwicklung des Areals passiert auf drei Oberebenen. Der Steuerungsebene, in der regelmäßige Treffen der fünf Kooperationspartner stattfinden. Der Planungsebene, die durch die Architekten- und Planerteams bekleidet ist und die Beteiligungsebene, welche der Zivilgesellschaft eine intensive Teilhabe am Projekt eröffnet. Um die Vernetzung untereinander zu ermöglichen, sind die drei Ebenen durch diverse Formate miteinander verschränkt. Besonders intensiv wurde die Vernetzung zwischen Planungs- und Beteiligungsebene forciert. Die Werkstatt bietet eine Informations- und Mitwirkzentrale in einem leerstehenden ehemaligen Fahrradhandel direkt neben dem Haus der Statistik. Dort finden Interessierte unterschiedlichste Formate der Beteiligung, vom niedrigschwelligen Café-Format bis hin zum konkreten Planungsworkshop.

Während der Bauarbeiten zur Sanierung des Bestands wird die ZUSAMMENKUNFT Berlin eG. die Zeit bis zur Fertigstellung des Areals nutzen, um bereits jetzt die Erdgeschosszonen zu aktivieren und dort die zukünftige Nutzungsvielfalt des Quartiers zu erproben. Dazu sollen, ähnlich der Nordbahn-Halle und der CREAM, flexible Betreibermodelle sowie Nutzungssynergien prozesshaft entwickelt werden und erste NutzerInnen auf dem Areal etabliert werden. Die DNA der Nutzungen soll bereits in der Sanierungsphase mit Hilfe raumunternehmerischer Strukturen in die Gebäude eingeschrieben werden. Zur Kuration der NutzerInnen für die Pionierphase wurde ein „Quartiers-Gremium“ aus Mitgliedern der Koop5, der lokalen Nachbarschaft und AkteurInnen aus Kunst und Kultur, Bildung und Soziales gegründet. Dieses Gremium entwickelte Leitlinien die aus den Interessensbekundungen NutzerInnen auswählten.



Bild 21& 22:  
Pioniernutzungen  
© Haus der Statistik



Diese beiden Referenzprojekte zeigen zum einen, eine bereits 20 Jahre andauernde Laufzeit des Projekts *ExRotaprint*, welche sich die Nutzungsrechte mit Hilfe zweier Stiftungen und eines Erbbau-rechtvertrags auf 99 Jahre langfristig sichern konnte. Zum anderen wird durch den Zusammenschluss von zivilgesellschaftlichen, kommunalen, planerischen und ökonomischen AkteurInnen in der *Koop5* einer der ersten offiziellen kooperativen Quartiersentwicklungsprozesse mit Mitwirkung raumunternehmerischer Strukturen skizziert.

Raumunternehmen stehen in Österreich noch am Beginn ihrer Entwicklung, jedoch kann man an den beiden Berliner Projekten erkennen, welche Potenziale in diesen Strukturen in Hinblick auf zukünftige Stadtentwicklungsprozesse schlummern.

Klar ist jedoch, dass sich die Wiener Planungskultur von jener in Deutschland unterscheidet. Zudem steht Wien als wachsende Stadt vor anderen Herausforderungen als Berlin oder die meisten anderen deutschen Städte, in denen es immer noch ungenutzte Flächen gibt. Speziell in Ostdeutschland ist, im Gegensatz zu Wien, leerstehender Raum in Form von Industriebrachen im Überfluss vorhanden. Dies kann unter anderem auf die Abwanderung von Betrieben, die daraus resultierende Landflucht zurückgeführt werden und ist somit historisch gewachsen. Jedoch ist auch hier eine neuartige Entwicklung zu erkennen. Eine neue Art von NutzerInnen wird von den niedrigen Mietpreise der leerstehenden Objekte angezogen. Der Zuzug dieser AkteurInnen wird von den Kommunen vor Ort teilweise auch finanziell unterstützt. Diese, oftmals auch raumunternehmerischen Strukturen, agieren vor Ort als Werkzeuge zur Belebung von Leerstand und in weiterer Folge des ruralen, aber auch urbanen, Gebiets.

In Wien hingegen liegt ein hoher Druck auf den noch übriggebliebenen räumlichen Ressourcen, welche in einer Knappheit an verfügbarem Raum resultiert. Zudem ist Wien, im Gegensatz zu Berlin, eine von der Stadtverwaltung stark geprägte Stadt. Die wohl strukturierte Verwaltung, agiert gleichzeitig auch als „Kontrollorgan“ über die Prozesse innerhalb der Stadt. Obwohl Partizipation innerhalb von Planungsprozessen offenkundig großgeschrieben wird, bleibt oftmals nur wenig Freiraum zur (Weiter-) Entwicklung von eher informell wirkenden Strukturen. Dafür fehlt dem großen Verwaltungsapparat wohl die Flexibilität. Diese Aussage wurde des öfteren in den im Rahmen der Untersuchungen geführten Interviews als Kritikpunkt angeführt.

Weiters wurde von den InterviewpartnerInnen angemerkt, dass vor allem in überregulierten Städten die Unterstützung lokaler Initiativen des „Stadt-Selber-machens“ ein unabdingbarer Schritt ist, um Freiräume zu schaffen welche es ermöglichen, neue Ideen für eine urbane Gesellschaft zu entwickeln. Dies darf jedoch nicht zur Folge haben, dass kommunale Leistungen an BewohnerInnen ausgelagert werden, ohne die dafür benötigten Finanzmittel bereitzustellen. Raumunternehmen können diese Freiräume bieten, die als Möglichkeitsräume fungieren und zu Experimenten einladen. Öffnen sie sich der umliegenden Nachbarschaft und Stadtgesellschaft als Raum der Vernetzung können sie dazu beitragen, dass der urbane Lebensraum lebenswerter wird und mithelfen, abseits von Stadtmarketing und Immobilienspekulation, Visionen für die urbane Gesellschaft zu entwickeln. Im Interview mit den ProjektinitiatorInnen wurden ebenfalls die Überregulierung des öffentlichen Raums, die monofunktionalen Nutzungen der Straße oder gesetzliche Hürden zur Nutzung von Leerstand als Herausforderungen zur Etablierung dieser Möglichkeitsräume identifiziert.

Dieses Bestreben der Stadtverwaltung nach einer verstärkt regulierten Stadt scheint sich auch in Richtung der Leerstandsaktivierung auszubreiten. Als 2015 die unabhängige Agentur für Leerstandsmanagement *NEST* gegründet wurde, gab es keine Institution seitens der Stadt Wien, die sich mit der Leerstandsthematik auseinandersetzte. Ein Jahr später würden die *Kreativen Räume Wien* als Büro für Leerstandsaktivierung von den Stadtratsbüros für Kultur und Wissenschaft, für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales, und für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung beauftragt.

Wie die Untersuchungen zeigen, haben die Vermittlungsinstanzen im Naheverhältnis der Stadt Wien eine positive Auswirkung auf die Entwicklung raumunternehmerischer Projekte. Da sie selbst nicht als BetreiberInnen tätig werden, stellen sie eine Erweiterung zum Angebot der Agentur *NEST* und anderen

## FAZIT

ähnlichen Organisationen dar.

Das Interesse an raumunternehmerischen Strukturen ist in den letzten Jahren auch in Österreich zunehmend gestiegen. Vernetzungstreffen und Podiumsdiskussionen, wie das bereits erwähnte Raumteiler Festival oder die Leerstandskonferenz, werden zu diesem Thema abgehalten und ein Netzwerk an RaumunternehmerInnen baut sich schrittweise auf.

### RAUMSENSIBILITÄT UND RAUMWIRKUNG

Laut der *Montag Stiftung urbane Räume* (2012: 10) sind Raumunternehmen ohne den räumlichen Kontext, in dem sie entstehen und mit dem sie arbeiten, nicht zu begreifen. Innerhalb der Forschungsarbeit wurde unter anderem auch der Frage nachgegangen, in welchen physischen Räumen sowie städtebaulichem Kontext Raumunternehmen aktiv werden.

Christa Reicher (2012) sieht das städtebauliche Entwerfen als Produkt aus Raumstrukturen, welche den physischen Raum, die Gebäude sowie den Freiraum umfassen und deren Raumfüllungen, also die Nutzungen, die in diesen Räumen stattfinden. Weiters beinhaltet der städtebauliche Entwurfsprozess die Organisation von Raum, wie beispielsweise Planungsverfahren und -methoden sowie ein formelles wie informelles Regelwerk. Durch die Aktivierung von ungenutzten Flächen wird die Image- und die Markenbildung des Areals gefördert. Zudem können durch kooperative, nutzerorientierte Planungsverfahren die Teilhabe und Mitwirkung der BürgerInnen forciert werden (vgl. Reicher 2012: 3).

Laut Reicher beeinflusst das Zusammenspiel der jeweiligen Nutzung eines Ortes maßgeblich die Heterogenität und die damit einhergehende Lebendigkeit eines Quartiers. Um den Aneignungsprozess an einem Ort zu unterstützen und das Konfliktpotential zu minimieren, benötigt diese Nutzungsmischung ein Netz aus Vorgaben, Leitlinien und Regeln. Diese Nutzungsmischung kann dabei vertikal, als kleinteiliger Mix innerhalb eines Baukörpers, oder horizontal, auf der Quartiersebene, auftreten. Dabei kann der Städtebau als Mediator zwischen den einzelnen baulichen Strukturen und ihrem Kontext auftreten. Diese benannten baulichen Strukturen stellen dabei ein Gerüst dar, welches laut Christa Reicher, wichtige Rahmenbedingungen für das menschliche Handeln sowie die dafür notwendige Kommunikation setzt. In weiterer Folge kann der uns umgebende Raum je nach Ausgestaltung, das gemeinschaftliche Handeln und den Dialog fördern oder hemmen (vgl. Reicher 2012: 5ff).

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass raumunternehmerische Projekte sehr sensibel mit dem von ihnen gestaltenden Raum umgehen, ihn bewusst in Bezug auf sein städtebauliches Umfeld denken und wenn möglich aktiv die umliegende Nachbarschaft in die Entstehung der Nutzungsmischung integrieren. Durch eine breit angelegte Nutzungsmischung kann das Angebot individuell auf die Bedürfnisse der jeweiligen projektinternen sowie projektexternen NutzerInnen zugeschnitten werden. Die Struktur der Nutzung wird von der Art und Weise geprägt, wie die jeweiligen Nutzungen auf einem Areal verteilt sind. Dabei spiegelt diese Struktur sowohl die Bedürfnisse der Stadtgesellschaft, als auch die Rahmenbedingungen des politischen und ökonomischen Systems wieder. Aus der Verteilung des Nutzungsangebots innerhalb der Nutzungsstruktur, resultiert die städtebauliche Qualität eines Quartiers. Zudem kann die Einbindung der BewohnerInnen des Quartiers zu einer emotionalen Verbindung mit dem Ort führen.

In der Geschichte der Entwicklung von Städten stellt die Weiter- und Wiederverwendung von Gebäuden keine Neuheit dar. Es ist bekannt, dass Gebäude Ressourcen und Arbeitskraft binden und daher auf eine dauerhafte Nutzbarkeit ausgerichtet waren. „Einer Umnutzung war nicht nur ökonomisch motiviert, sondern auch eine selbstverständliche kulturelle Praxis. Die Städte wurden von jeder neuen NutzerInnen-generation modifiziert und den Bedürfnissen entsprechend angepasst, transformiert und weitergebaut.“ (Ziehl et al. 2012:28ff) Seit der Industrialisierung veränderte sich der Bezug zum Bestand. Im 20. Jahrhundert dominierte der Funktionalismus der Moderne die Architektur, wobei sich die Gebäudeform aus der Nutzung des Gebäudes entwickeln sollte. Es entstanden vermehrt monofunktionale Strukturen, deren Lebenszyklus mit Ende des Ursprungsnutzens ebenfalls zu Ende ging.

In den letzten Jahren entstand wieder ein zunehmendes Bewusstsein für die gewachsene Stadt und eine Wertschätzung von Bestandsgebäuden, welche jedoch oftmals an Ästhetik gekoppelt war. Zwischen-nutzungen und auch Raumunternehmen stellen nicht die Nutzung ins Zentrum ihres Handelns, sondern die NutzerInnen selbst. Aus dem viel gebrauchten Zitat der Moderne „form follows function“ entsteht in weiterer Folge und im Hinblick Raumunternehmen die Herangehensweise „form follows user“, welche unter anderem auch von Lukas Böckle (Mitgründer der Leerstandsagentur *NEST*) verwendet wird.

Die Wirkung des von Raumunternehmen aktivierten Raumes auf ihr Vermittlungspotenzial sowie das vor Ort umsetzbare Nutzungsangebot, werfen ebenfalls Forschungsfragen in dieser Arbeit auf.

Raumunternehmen erkennen das Potenzial vakanter Orte und nutzen deren bauliche Struktur, um ihrer Historie ein weiteres Element beizufügen, jedoch ohne den Charakter des Gebäudes und die vorherige Nutzung zu negieren. Für Raumunternehmen stellen sie ein Zeugnis der Vergangenheit dar und bilden dadurch einen Teil der Identität des Ortes. Aus diesen Charakterzügen des jeweiligen Ortes entwickeln Raumunternehmen eine eigene Ästhetik, die, abhängig vom Besitzverhältnis, anfangs durch Einfachheit und Improvisationen gekennzeichnet sein kann. Am Areal werden neue Ideen experimentell ausprobiert und so Überraschungsmomente in der Stadt geschaffen. (vgl. Ziehl et al. 2012:12ff)

Da zu Projektbeginn meist ein dauerhaftes Nutzungsrecht für die Immobilie fehlt, wobei hier der *Markhof* unter den untersuchten Projekten eine Ausnahme bildet, handelt es sich bei den vorgenommenen Rauminterventionen um Überbrückungsmaßnahmen und temporäre Anpassungen. Sie dienen zur schnellen Nutzbarmachung der Räumlichkeiten und sind auf geringes finanzielles Startkapital oder Zeitdruck zurück zu führen. Kann das Projekt für eine längere Zeit oder sogar dauerhaft an dem Standort bleibe, werden umfassendere Sanierungsarbeiten vorgenommen. Die Grundstruktur des Bestandsgebäudes wird dadurch Schritt für Schritt in Selbstorganisation und Umsetzung durch die NutzerInnen selbst adaptiert. Wie bereits zuvor beschrieben, entstehen so nutzungsoffene Räume, die je nach Phase neu interpretiert werden können. Die Untersuchungen haben ergeben, dass RaumunternehmerInnen selbst nur wenig Präferenzen an die architektonischen Qualitäten der Gebäudestruktur haben können. Im Zentrum ihres Handelns steht die Nutzbarmachung von leerstehenden urbanen Flächen sowie die Generierung eines individuell auf die Bedürfnisse der NutzerInnen angepassten Nutzungsangebots.

Jedoch besonders ehemalige Industrie- oder Gewerbebauten erweisen sich auf Grund ihrer offenen Grundrisse und großen Dimensionen sowie Raumhöhen als sehr tolerant gegenüber baulichen

## FAZIT

„Prinzipiell haben wir die Erfahrung gemacht, dass jeder Raum einen Nutzer hat. Das würde man manchmal nicht glauben, weil wir Architekten besonders nach ästhetischen Kriterien gehen. Wir vergessen oft, dass es andere Menschen gibt, die ganz andere Qualitäten in Räumen sehen oder ganz andere Bedürfnisse haben oder auch ein anderes ästhetisches Empfinden als wir haben.“

Angie Schmied, Agentur NEST

Adaptionen und lassen viel Raum für eine kreative Neuinterpretation zu. Es wird vor Ort ausgetestet, welche Nutzungen mit den Bestandsgebäude und dem urbanen Kontext harmonieren. Aus den Erfahrungen werden laufend Entwicklungen für das Nutzungsangebot sowie Raumprogramm abgeleitet. Raumexperimente können dafür gezielt als Instrument eingesetzt werden. Auf Grund der oftmals fehlenden finanziellen Mittel zu Projektbeginn nutzen Raumunternehmen bereits vorhandene materielle Bestandteile der Projektareale und kreieren daraus Neues. Alle fünf untersuchten Projekte nutzen bauliche Bestandteile der Gebäudestruktur, interpretieren sie neu und setzen sie für die Umsetzung ihres Nutzungskonzepts individuell ein. In der *Nordbahn-Halle* wurden die zuvor als Lagerflächen genutzten Palettenregale aus Metall neu gedacht und dienten dann zum einen als Ausstellungsflächen, als Grundstruktur für raumgreifende Sitz- und Aufenthaltsmöbel sowie als Basis für die Lagerkojen der Werkhalle. Im *Markhof* wurden die thermisch veralteten Industrieverglasungen als Raumteiler im Inneren des Gebäudes genutzt. Zudem wurden in allen der fünf Projekte Gebäudeteile recycelt und guterhaltene, gebrauchte Möbel in das Raumkonzept integriert. Diese „do-it-yourself-Mentalität“ schlägt sich auch in der Projektentwicklung nieder, welche in Selbstorganisation durch das Projektteam und den NutzerInnen umgesetzt wird.

### FREIRAUM ALS INTERAKTIONSFLÄCHE

Bei allen Projekten sind am Areal Freiflächen in unterschiedlicher Nutzbarkeit vorzufinden. Unterschieden wird dabei in bewusst bespielte Flächen und nutzbare ungestaltete Grünflächen, wie beispielsweise im *Creative Cluster*. Bei zwei Projekten bilden diese Freiflächen ein zentrales Merkmal der Projekte und wurden durch ein Freiraumkonzept bearbeitet. Wobei die *CREAU* auch einen starken inhaltlichen Fokus auf Freiflächen und die darauf stattfindenden Veranstaltungen legte. Im Projekt der *Nordbahn-Halle* wurde der Innenhof als Oase innerhalb der Baustellenbrachen und Ruderalflächen wahrgenommen. Es entstand ein erweiterter Nutzungsbereich mit unterschiedlichen Ausgestaltungen und Aufenthaltsmöglichkeiten. Zusätzlich zum projektinternen Innenhof bot der Sitzsteg, welcher sich an der der späteren *Freien Mitte* zugewandten Seite des *Magazins* befand, ebenfalls die Qualität eines erweiterten Wohnzimmers. Er wurde durch großzügige Schiebetore betreten, welche den Freiraum ins Innere des Gebäudes holten. Zudem wurde die *Freie Mitte* im Laufe des Projekts mit Spielstätten bespielt. Der Vorplatz der Halle diente einer lokalen Initiative, welche von der lokalen Gebietsbetreuung unterstützt wurde, als Gartenfläche.

Das *Packhaus* nutzt den Straßenraum im Vorbereich des Eingangs durch diverse Sitzmöglichkeiten und

bildet dadurch ein erhöhtes Interaktionspotential in Richtung der direkten Nachbarschaft. Der Garten im Innenhof des Gebäudes dient den NutzerInnen als zusätzlicher Gemeinschaftsbereich.

Im *Markhof* wird der Innenhof vorwiegend als Spiel- und Bewegungsareal der Kinder und Jugendlichen des Lernzentrums verwendet.

Die zuvor angesprochenen Freiflächen der *Nordbahn-Halle* und der *CREAU* waren während den Öffnungszeiten für die Öffentlichkeit frei und ohne Konsumzwang nutzbar.

Der Vorteil von öffentlich nutzbaren Bereichen eines Projekts ist die intensive und unmittelbare Vernetzungsmöglichkeit mit der Zivilgesellschaft. In Folge der Aktivierung der leerstehenden Gebäude wurden sie Großteils erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Zivilgesellschaft wurde somit ein Teil Stadt zu Verfügung gestellt, das bisher nur den ansässigen MieterInnen/UnternehmerInnen vorbehalten war. Durch die Öffnung des Areals bestand die Möglichkeit ein offen zugängliches Nachbarschaftszentrum zu entwickeln.

Hier gilt es zwischen zwei Projekttypen zu entscheiden, jene die sich auf die Stärkung der Gemeinschaft innerhalb des Projekts fokussieren und jene Projekte die (zusätzlich) eine Interaktion mit der Stadtgesellschaft forcieren. Diese Entscheidung ist unter anderem abhängig von der Lage der Immobilie, also der städtebaulichen Einbettung, der Möglichkeit Interaktion mit der unmittelbaren Nachbarschaft aufzubauen, der Absicherungsnotwendigkeit des Areals, den Wünschen/Bedenken des Liegenschaftseigentümers, den personellen Ressourcen zur Betreuung der BesucherInnen, den Projektzielen und Visionen.



Bild 23: Tanz durch den Tag Festival, Freifläche CREAU © georgeye 2018

## FAZIT



approprierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
retrieved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# V. AUSBLICK

## AUSBLICK

*„Mit dem Wandel von der Industrie-zur Wissensgesellschaft ändern sich nicht nur Arbeitsformen, es kommt auch zu einem fundamentalen Umbau städtischer Räume. Neue Raumbedarfe treffen auf große Leerstände in Form alter Industrie-areale. Mitunter können durch intelligente Umnutzungen in solchen Strukturen neue Formen des Arbeitens und Produzierens folgen. In jüngster Zeit zeigt sich, dass neue Räume für WissensarbeiterInnen selbstorganisiert in städtischen Nischen und Leerständen entstehen. Dies liegt unter anderem auch an den Möglichkeiten, die digitale Produktionsweisen eröffnen.“*

(Ziehl, et al. 2012: 116ff)

Auch Bastian Lange (2011) erklärt in seinem Artikel „Neue Formen des Arbeitens in Netzwerken“, dass Produktion neu gedacht werden kann. Beispielsweise durch Fabrication Laboratories, sogenannte *Fab Labs*, welche die Möglichkeit bieten eine individuelle Idee für ein neues Produkt oder eine technische Entwicklung direkt in einen Prototyp umzusetzen. Dabei stehen *Fab Labs* der breiten Öffentlichkeit frei zu Verfügung. In den bereits eingangs erwähnten *Maker-Spaces* können sowohl handwerkliche Projekte als auch technologische Projekte umgesetzt werden. Urbane Produktion kann, zusätzlich zu traditionellen Produktionsstätten, neu verstanden werden. Ein weiteres Modell des gemeinschaftlichen Arbeitens und Teilens räumlicher Ressourcen stellt das Prinzip des *Coworking* dar.

Raumunternehmen sind jedoch weit mehr als ein *Coworking* oder *Maker Space* Betreiberstruktur. Entgegen dessen steht bei Raumunternehmen nicht der Gewinn, sondern die Gemeinschaft sowie Synergien und Kooperationen im Vordergrund des Handelns. Jedoch können diese Nutzungen im Gesamtnutzungskonzept eines Raumunternehmens eine Rolle spielen. Raumunternehmen unterstützen neue Arbeitsformen durch ihren Prozess des Spontanen und Experimentellen sowie ihrem breit aufgestellten Netzwerk an AkteurInnen. Sie bieten einen physischen Raum der Vernetzung, der als Katalysator für innovative Synergien dient, zur gemeinschaftlichen Beteiligung animiert und somit einen strategischen Mehrwert für die NutzerInnen bietet. Wie meine Untersuchungen zeigen, handelt es sich dabei jedoch um kuratierte Orte, deren Gemeinschaft und Innovationssinn sehr wohl gesteuert wird. Es herrscht ein Wechselspiel von Spontanität und Steuerung, welche in Form von NutzerInnen-Koordination sowie Auswahl durch den/die Raumunternehmer/In mitgestaltet wird.

Wir leben in einer Zeit, in der Stadt neu gedacht werden muss. Auf Grund zunehmender Digitalisierung, aber auch aktuellen Herausforderungen und Krisen, ist es notwendig sich zu überlegen, wie wir zukünftig leben wollen und auch können. „Stadtentwicklung funktioniert nicht mehr so, wie in den letzten Jahrzehnten. Wir können die Entwicklungen nicht mehr vorhersehen, weil sie einfach zu schnell fortschreiten und von immer umfangreicheren Faktoren abhängig sind. Daher braucht es das Experimentierfeld. Einerseits für die Stadt von morgen, aber auch für das Individuum,“ sagt Angie Schmied, von der Agentur *NEST*, in einem gemeinsamen Interview.

Raumunternehmen bieten eine Möglichkeit Stadt in der Praxis zu erproben und räumliche, aber auch soziokulturelle Lösungen für aktuelle und kommende Herausforderungen zu finden.

Wie die Untersuchungen in dieser Arbeit gezeigt haben, stehen wir in Wien noch am Beginn der Entwicklung einer Akteursgruppe aus RaumunternehmerInnen, die sich zu einer festen Rolle innerhalb von Stadtentwicklungsprozessen etablieren können. Die ersten raumunternehmerischen Projekte formieren sich, sammeln ihre Erfahrungen und teilen diese je nach Möglichkeit wiederum untereinander und mit zukünftigen BetreiberInnen. Angie Schmied erklärt im Interview, dass Raumunternehmen zur Belebung des Quartiers beitragen können und eine Anlaufstelle für unterschiedliche Menschengruppen bildet. Dies kann vor allem in einem neuen Stadtentwicklungsgebiet zu einer Stärkung des Gemeinschaftsgedankens führen. Hier treffen Menschen aufeinander, die sich nicht kennen und auf ein neu entwickeltes Gelände ziehen. Dieses Gebiet ist nicht organisch gewachsen, das soziale Gefüge muss erst schrittweise aufgebaut werden. Diesen Menschen wohnt meist, ähnlich wie den RaumunternehmerInnen, ein Pioniergeist inne. Sie besiedeln teils bewusst die neuen Stadtquartiere, suchen das Neue und möglicherweise auch die Herausforderung einen neuen Stadtteil mitaufzubauen. Laut Schmied kann das Raumunternehmen ein Ort sein, an dem sich diese neue Nachbarschaft kennenlernen und organisch wachsen kann.

Schmied gibt auch zu bedenken, dass auch Gewerbetreibende in neuen Stadtquartieren erstmals einen Kundenstamm aufbauen müssen. „Solche Pioniernutzungen können helfen finanziell auf die Beine zu kommen und eine Zeit lang durchzuhalten. Ich denke, dass diese finanziellen Startbedingungen für Gewerbebetriebe sehr wichtig sind. Genauso wie ein Netzwerk, welches sie untereinander aufbauen können“, erklärt sie.

Auch Jutta Kleedorfer, Thomas Kerekes und Mirjam Mieschendahl sehen in Raumunternehmen einen Mehrwertträger auf den unterschiedlichsten Ebenen.

Die ehemalige Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung Jutta Kleedorfer und Angie Schmied sind sich darüber einig, dass Raumunternehmen eine Möglichkeit sein können, Handwerk und Produktion neu zu denken und in veränderter Form in den urbanen Raum zurückzubringen. Zudem besitzen sie das Potential Experimentierräume für zukünftige Nutzungsarten im urbanen Umfeld zu realisieren. Alle Interviewpartner sprachen sich explizit für die Notwendigkeit von Experimentierorte für urbane Räume aus. Durch das Erlangen neuer Kenntnisse über die Raum- und Nutzungsbedürfnisse unterschiedlicher Akteursgruppen, kann dieses Wissen in zukünftigen Planungen von Quartieren frühzeitig berücksichtigt werden.

Margot Deerenberg sieht Raumunternehmen als wichtiges Tool zur Leerstandsaktivierung, vor allem bei großflächigen Arealen oder Gebäudestrukturen. Durch die darin entstehenden innovativen Ideen können neue Entwicklungen angestoßen und die nutzerInnenorientierte Stadtteilentwicklung vorangetrieben werden. Mirjam Mieschendahl teilt diese Meinung, für sie sind raumunternehmerische Projekte ein mögliches Tool zur Stadtteilbelebung, welches soziale Innovation durch Kooperationen in Quartiere transportieren kann. Auf diesem Weg können, ihrer Meinung nach neue Entwicklungen entstehen.

In den ExpertInneninterviews wurde klar verdeutlicht, dass Vermittlungsinstanzen im Naheverhältnis der Stadt Wien, aber auch aus lokalen Initiativen bestehend, zur Entstehung von Raumunternehmerischen Projekten einen wesentlichen Beitrag leisten können. Nach der Pensionierung der Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung Jutta Kleedorfer, wird die offizielle Rolle seitens der Stadt Wien aktuell durch die Kreativen Räume Wien bekleidet. Die Nachfrage nach nutzbarem und vor allem leistbarem

## AUSBLICK

Raum ist groß. Auch lokale Initiativen, wie *imGrätzl.at*, nehmen sich dieser Problematik an. Angie Schmied empfiehlt die Entwicklung einer städtische Koordinationsstelle, die das bisher erlangte Know-How sammelt.

Auch aus Sicht von Leitner-Sidl fehlt noch ein „missing link“, der kreative NutzerInnen, fähige BetreiberInnen und willige EigentümerInnen erfolgreich vernetzen kann. Aus seiner Sicht sollten diese Instanz möglichst „unabhängig, ohne großes Eigeninteresse und auch ohne politische Punzierung (Prägung) agieren und als Vermittler tätig werden“. Es handelt sich für ihn zum einen um die Vermittlung von Sonderimmobilien, die sich zum Teil im Eigentum der Stadtverwaltung, aber in der Hand von Privateigentümern sowie von Kirche/Diözesen liegen. Diese Objekte sind seiner Meinung nach die, für RaumunternehmerInnen, spannenden Objekte, da sie durch ihre offene Raumstruktur und großzügiges Raumvolumen leicht adaptiert werden können.

Zum anderen geht es um den Aufbau von fähigen BetreiberInnen, welche gewillt sind, ein Großprojekt auf die Beine zu stellen und gleichzeitig auf klassische Rendite zu verzichten. „Bei solchen Sonderobjekten steckt viel Herz und Liebhaberei drinnen. Innerhalb des Projekts muss man auch je nach Möglichkeit der NutzerInnen einen Ausgleich zwischen teureren und billigeren Flächen machen und die Nutzungen, sowie auch die Gemeinschaft, kuratieren. Das ist viel aufwändiger als ein klassischen Wohn- oder Bürobau-projekt. So etwas macht kein klassischer Immobilienunternehmer. Und trotzdem ist das auch mit einem Investitionsrisiko verbunden“, so Leitner-Sidl. Laut Thomas Kerekes von den Kreativen Räumen Wien gibt es in Wien bisher kein positives Anreizsystem um leerstehende Gebäude, in einer nicht kommerziellen Form, zu reaktivieren.

Ideen gibt es innerhalb der Zivilgesellschaft genug, die Hürde liegt in der Betreiberrolle und dem Risiko, das man bei großen Immobilien eingeht.

Leitner-Sidl erklärt: „Du musst den Leuten ein wenig mit dem Risiko helfen. Du musst solchen Leuten ermöglichen, dass sie zum Beispiel mal zwei bis drei Jahre Zeit haben, sich so ein Projekt aufbauen zu können. Beispielsweise in Form von Haftungen oder Zuschüssen. Das wäre ein Appell an die politische Richtung. Wenn man Stadtraum entwickeln will und dafür die kreative Energie und die Risikobereitschaft braucht, dann muss man das auch ein wenig unterstützen. Davon sprechen meine KollegInnen und ich bereits 15 Jahre. Wenn es um Fördergelder der Stadt geht, in der Kreativwirtschaft zum Beispiel, dass nicht nur die einzelnen Player und Firmen gefördert werden, sondern auch die Biotope, die Ökosysteme. Die Gärten und die GärtnerInnen und nicht nur die einzelnen Pflanzen in diesen Gärten, die dann super sprießen, weil es einen guten Gärtner gibt und guten Hummus gibt.“

Nach Leitner-Sidl ist es also notwendig, das Raumunternehmen als Ganzes zu fördern und nicht ausschließlich die darin agierenden NutzerInnen individuell. Es wäre aus seiner Sicht sinnvoll, Projekte ab einer gewissen Größe ab 1.000 m<sup>2</sup> und einer permanenten NutzerInnen-Anzahl von 40-50 Personen, und Professionalität zu unterstützen. Bei einem flexiblen Nutzungskonzept, wie bei einem Hub, entsteht seiner Erfahrung nach ab einer Größe von 200-300 Mitgliedern eine soziale Dynamik, die sich zu neuen Synergien entwickeln kann. Die die daraus resultierenden Vernetzungsleistungen und soziale Innovation hat das Potential über die Projektgrenzen hinaus zu strahlen.

Auch in Stadtentwicklungsgebieten lohnt es sich Innovationsfelder in Form von Test- oder Pioniernutzungen zu integrieren. Experimentierfelder bringen neue Ideen, eine erhöhte Beteiligung der Nachbar-

schaft sowie eine gesteigerte Zufriedenheit, da man sich selbst Räume aneignen und sie je nach Möglichkeit mitgestalten kann.

Ziel sollte sein, ein Gemeinschaftszentrum rund um ein Thema zu entwickeln, welches den projektinternen NutzerInnen und der Stadtgesellschaft zu Verfügung steht.

### EXKURS RAUMTEILER-HUB

Eine weitere Form des kooperativen Miteinanders stellt beispielsweise der Raumteiler-Hub dar. Das Konzept dafür wurde von der Vernetzungsplattform *imGrätzl.at* entwickelt. Die ProjektinitiatorInnen stellen sich die Frage: Wie kann man großflächige Gewerbeflächen für eine Vielzahl an NutzerInnen zugänglich machen? Und das ohne der zentralen Figur des Raumunternehmers/der Raumunternehmerin, die als VermittlerIn zwischen den Welten auftritt. Laut Mieschendahl wird es auch in Raumteiler-Hubs immer Personen geben, die sich zu einem/r AnsprechpartnerIn entwickelt, diese sollen jedoch nicht im Vorfeld festgelegt werden.

Dieser Zugang wurde auch aus einer wirtschaftlichen Perspektive gewählt. Denn sobald es eine festgelegte Person vor Ort gibt, die das Projekt serviciert, wird diese Leistung in Form einer zusätzlichen Service-Pauschale, die auf den Mietpreis aufgerechnet wird, sichtbar. Für Mieschendahl war klar, sobald man eine Organisationsschicht innerhalb des Projekts hat, kann man die Flächen ohne Selbstausbeutung seitens der „Kümmerer“ nicht mehr zu sehr günstigen Konditionen anbieten.

Daher soll ein Rahmen entwickelt werden, der die NutzerInnen des Raumteiler-Hubs dazu ermächtigt, sich selbst zu organisieren. Das Prinzip sieht vor, dass es, im Gegensatz zu Raumunternehmen, einen zentralen Ansprechpartner pro Gemeinschaftsbüro gibt. Dadurch wird die Verantwortlichkeit auf mehrere Köpfe aufgeteilt. „Du hast kleine Raumunternehmer auf einer großen Fläche, wenn man so will“, erklärte Mieschendahl im gemeinsamen Interview. Laut Mieschendahl haben die überschaubaren Cluster an NutzerInnen auch positive Auswirkungen auf die Kommunikationsstrukturen eines Projekts. Durch ihre Erfahrungen als Teil des Projektteams der Nordbahn-Halle bemerkte Mieschendahl, dass auf Grund der großen Gruppengröße im Schnitt in etwa 30 % der Mitglieder zur gleichen Zeit vor Ort waren. Als Reaktion darauf hat sie mit ihrem Team die Raumteiler-Gruppen programmiert. Eine Vernetzungsplattform speziell für Mitglieder der Raumteiler-Hubs, anhand dessen sie sich organisieren können. Unterstützt werden sie vom Projektteam der Plattform, jedoch sind sie selbst nicht Teil der NutzerInnen-Gemeinschaft vor Ort.

Mieschendahl, aber auch die InitiatorInnen der untersuchten Raumunternehmen, sehen das Potential von großen, zur Zeit ungenutzten Gewerbeflächen, jedoch fehlen die engagierten Betreiber für diese großen Strukturen. „Wenn man die Fläche portioniert ist es leichter, als wenn man jemanden finden muss, der dazu bereit ist die gesamte Fläche, anfangs sogar meist unentgeltlich zu sanieren und zu betreiben. Das ist ein sehr großer Schritt.“

## HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die zuvor bereits angesprochenen Anreizsysteme müssen erst entwickelt werden. Laut Thomas Kerekes sind in Wien bisher nur vereinzelt positive Anreize für Leerstandsaktierungen, welche den Einstieg für zukünftige RaumunternehmerInnen erleichtern könnten, vorhanden. Im Gegensatz zu den Projekten in Deutschland sind RaumunternehmerInnen in Wien nicht selbst Grundstücks- oder ImmobilieneigentümerInnen. Sie entrichten also während der gesamten Projektlaufzeit Entgelt in Form von Betriebskostendeckungen oder Mietzahlungen an die EigentümerInnen.

Diese Tatsache stellt die Frage nach einer geeigneten Förderlogik für raumunternehmerische Projekte in den Raum. „Die Förderlandschaft in Österreich sieht unter Umständen eine Startförderungen vor, jedoch ist der Arbeitsaufwand für die Betreiber am Projektbeginn enorm. Außerdem bist du trotzdem dir selbst überlassen. Nach der Startförderung endet die Subvention und muss man selbst einen Weg finden, wie man mit dem weiteren Betrieb zurechtkommt. Und das ist schwierig. Das kannst du dann nur durch eine möglichst niedrige Miete abfangen“, berichtet Angie Schmied. Laut Schmied wäre eine Subventionierung von Raumunternehmen seitens der Stadtverwaltung von Vorteil, jedoch soll nicht das Ziel sein, dass die Projekte nur durch die Subventionen lebensfähig sind. Ihrer Meinung nach sollte der Renditedruck von der Erdgeschosszone genommen werden, da die Lebendigkeit der Erdgeschosszonen und des angrenzenden Straßen-/Grünraums ein wichtiges Merkmal für eine lebenswerte Stadt ist. Dies betrifft Gebäude mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe. Es wäre wichtig, in Wien zu erkennen sowie zu regulieren, dass Gewerbeflächen anders bewertet werden müssen als Wohnraum.

Auch Leitner-Sidl sieht die Notwendigkeit eine Förderpolitik zu entwickeln, die kreativen Raum als ganz wichtige Ressource sieht und diese Raumentwicklung und nach Möglichkeit auch den laufenden Betrieb unterstützt. Laut Leitner-Sidl wäre dies eine Möglichkeit, um den Einstieg zu erleichtern und RaumunternehmerInnen in Stadtentwicklungsprojekten zwei bis drei Jahre lang die Möglichkeit zu geben, ihr Projekt aufzubauen. „Raum ist ein wichtiger Aspekt, wenn es um die Schaffung eines kreativen Milieus geht. Das muss sich verorten und das muss wirken können, sozial und auch architektonisch. Und das muss auch finanziell tragbar sein. Es braucht Experimentierräume ohne Verwertungsdruck und das ist ein sehr wichtiger Wert. Ein soziales Labor für die Gesellschaft von morgen. Jedoch passt das mit der derzeitigen Förderlogik nicht zusammen. Die Behörden tun sich mit ergebnisoffenen Prozessen schwer,“ berichtet Leitner-Sidl im Interview.

Für Leitner-Sidl sollte es in absehbarer Zeit „selbstverständlich sein, dass eine Kommune, eine Stadt oder ein Dorf das Bewusstsein für solche Zentren entwickelt. Da sich hier Kulturbildung, Gemeinschaft, das Geistesleben abspielt und verorten können.“ In seiner Vision übernehmen die Verwaltungen die Raumkosten. Die Raumerhaltung wird von den NutzerInnen selbst erbracht, es soll jedoch keine Miete erwirtschaftet werden müssen.

Eine weitere Möglichkeit wäre einen Stifter für raumunternehmerische Projekte zu finden, welcher beispielsweise die Immobilienkosten tragen könnte. Somit wäre es möglich die Hemmschwelle, den ökonomischen Druck zu senken und den Weg zur Aktivierung von leerstehenden Flächen zu erleichtern. Zusätzlich sollen passende Finanzierungs- und Steuerungsinstrumente entwickelt werden, die es zukünftigen RaumunternehmerInnen erleichtert großflächige Areale selbstständig zu entwickeln und zu betreiben.

## AUSBLICK

Eine Vernetzung der unterschiedlichsten AkteurInnen ist zur erfolgreichen Umsetzung eines raumgreifenden Quartiersprojekts, wie einem Raumunternehmen notwendig. Es handelt sich idealerweise um ein Netzwerk aus BetreiberInnen, NutzerInnen, LiegenschaftseigentümerInnen und -entwicklerInnen, VertreterInnen aus der Stadtverwaltung und der Ökonomie sowie aus der Zivilgesellschaft und unmittelbaren Nachbarschaft. Der gesamte Kreislauf sollte in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden sein. Dazu kommen mögliche Förderinstanzen oder Supportstrukturen in Form von Vermittlungsinstanzen. Es bedarf der Bereitschaft, diese neuen AkteurInnen in die Umsetzung von Stadtentwicklung zu integrieren.

Zum einen betrifft das die Stadtverwaltung, aber auch die Bauträger in Neubaugebieten und die Gewerbetreibenden selbst.

Jedoch braucht es aber auch die Bereitschaft, bereits vor der Fertigstellung der Gebäude in einem neuen Quartier aktiv zu werden, unter anderem durch die Beteiligung von potentiellen zukünftigen NutzerInnen. Laut Schmied braucht es jemanden der den Planungs- und späteren Bauprozess begleitet und der auch ein Augenmerk darauf legt, wie die gewerblichen Flächen ausgestaltet werden. Auch auf der Seite der späteren NutzerInnen kann die Zeit genutzt werden, um eine Bedarfsabfrage der (räumlichen) Bedürfnisse sowie notwendige Kalkulationen vorzunehmen. Idealerweise kann dieser Prozess mit den zukünftigen NutzerInnen, den sogenannten Early Birds, bestritten werden. Diese ausgedehnte NutzerInnenbetreuung stellt jedoch eine große Herausforderung und einen hohen Aufwand dar. Zudem schlägt Schmied idealerweise eine Nachbetreuung über die ersten Jahre der Nutzung vor.

Neben der Agentur *NEST* hat das Projektteam rund um Mirjam Mieschendahl ebenfalls Erfahrungen mit der Planung und Präsentation von raumunternehmerischen Strukturen im Zuge von Wettbewerben am Wiener Nordbahnhofgelände gesammelt. In der Vorbereitung dafür wurden diese Konzepte auf Grund von nutzerseitigen Bedarfsabfragen und mit Hilfe von Informationen, die durch Interviews mit diversen Bauträgern erlangt wurden, erstellt. Auch die Erkenntnisse aus dem Forschungs- und Entwicklungsprojekt Mischung:Nordbahnhof und dem Stadtlabor *Nordbahn-Halle* wurden gesammelt, analysiert und ausgewertet. Die daraus entstehende Publikation kann zukünftigen RaumunternehmerInnen als Wissensbasis dienen.

Wie man es auch nennen mag, Koordinationsstelle oder „missing-link“, es scheint einen Wunsch nach einer zentralen Stelle zu geben, die die unterschiedlichen AkteurInnen eines kooperativen Quartiersentwicklungsprozesses mit einander vernetzt, den Erstkontakt zwischen Raumsuchenden, RaumunternehmerInnen und LiegenschaftseigentümerInnen herstellt, die Anfragen der NutzerInnen mit dem Raumpotential verbindet, bisher erlangtes Know-How sammelt und nach Bedarf für Interessenten zugänglich macht sowie über mögliche Hilfestellungen in Form von Anreizsystemen für zukünftige RaumunternehmerInnen verfügt.

# VI. ANHANG

## INTERVIEWPARTNERINNEN

### RAUMUNTERNEHMERINNEN

**KARIM EL SEROUI** | CREATIVE CLUSTER TRAKTORFABRIK

Interview am 19. Juli 2018 in Wien

**SILVIA FORLATI** Forschungsprojekt *Mischung:Nordbahnhof* | NORDBAHN-HALLE

Interview am 12. Dezember 2018 in Wien

**ANGIE SCHMIED** Agentur für Leerstandsmanagement *NEST* | CREAU

Interview am 05. September 2018 in Wien

**MARGOT DEERENBERG** *paradocks* | PACKHAUS

Interview am 24. Oktober 2018 in Wien

**STEFAN LEITNER-SIDL** *Colearning* Wien | MARKHOF

Interview am 22. Mai 2019 in Wien

### SUPPORT-STRUKTUREN

**JUTTA KLEEDORFER** | Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung

Interview am 24. September 2018 in Wien

Beauftragt von der Magistratsabteilung 18 für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien.  
Wirkte unterstützend in allen fünf Projekten mit Fokus *CREAU, Packhaus*.

**THOMAS KEREKES** | Kreative Räume Wien

Interview am 23. Oktober 2018 in Wien

Beauftragt von den Wiener Stadtratsbüros für Kultur und Wissenschaft, Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales, und Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung. Wirkte unterstützend in allen fünf Projekten mit Fokus *Creative Cluster Traktorfabrik, Packhaus*.

**MIRJAM MIESCHENDAHL** | imGrätzl.at

Interview am 13. August 2018 in Wien

Teil des Forschungsprojektteams *Mischung:Nordbahnhof*. Wirkte in allen fünf Projekten durch die Plattform *imGrätzl.at* unterstützend bei NutzerInnen-Akquise /- Vernetzung mit Fokus *Nordbahn-Halle*.

# INTERVIEWLEITFADEN

## RAUMUNTERNEHMEN

### **Begriffsdefinition “Raumunternehmen” und Verständnis der eigenen Arbeit**

- Was verstehst du unter einem Raumunternehmen? Wie würdest du einen/eine Raumunternehmer/-in beschreiben?
- In welchem Wirkungsfeld sind RaumunternehmerInnen deiner Meinung nach tätig?
- Wodurch zeichnet sich eine raumunternehmerische Projektentwicklung aus? Gibt es deiner Meinung nach eine spezifische Projektstruktur?
- Stellt die die Gewährleistung von leistbarem Arbeits-/ Wohnraum auch ein zentrales Element eines Raumunternehmens dar?

### **Phase 0 (Von der Idee bis zum Einzug der ersten NutzerInnen)**

- Welche grundlegende Konzeptidee stand hinter diesem Projekt?  
Konnte diese auch wie geplant umgesetzt werden?
- Wie bist du auf die Immobilie gestoßen?
- Was waren die ausschlaggebenden Parameter, die zur Umsetzung geführt haben?
- Welche AkteurInnen waren für den Entstehungsprozess wichtig?
- Wie funktionierte die Kontaktaufnahme und Kommunikation mit den verschiedenen AkteurInnen?
- Welche Motivation verfolgten die Immobilienentwickler? Welchen Einfluss nahmen diese auf die Projektentwicklung und den Betrieb?
- Gab es Kontakt mit der Stadtverwaltung der Stadt Wien? Welche Interessen wurden vertreten?
- Wie reagierte die umliegende Nachbarschaft?
- Wie gestaltete sich die Interaktion und Kommunikation mit den AkteurInnen? In welchen Phasen des Projekts waren die Interaktionen besonders intensiv? Wie wurde zwischen den unterschiedlichen Akteur-Gruppen vermittelt.
- Hattest du fachspezifische UnterstützerInnen in Form von BeraterInnen?  
Wenn ja, auf welchem Themengebiet?
- Gab es schwer zu erreichende Akteursgruppen?
- Gab es besondere Herausforderungen innerhalb der Projektentwicklung?  
Beispielsweise Verzögerungen, Konkurrenzsituationen oder AkteurInnen die hemmend auf die Entwicklung wirkten?
- Wie wurde das Projekt finanziert? Gab es Förderungen? Wenn ja, auf welchem Bereich?
- Wie lange hat die Anfangsphase, ohne NutzerInnen gedauert? Wie lief diese Phase ab?
- Wie seid ihr an eure zukünftigen NutzerInnen herangetreten? Kommunikation nach Außen durch Open Call, Ausschreibung, persönliche Kontakte?
- Nach welchen Kriterien wurden diese Anfragen kuratiert?

## ANHANG

- Zu welchen Konditionen wurden die Räume vergeben?
- Welche Schritte mussten vor der offiziellen Inbetriebnahme getätigt werden?

### **Phase 1 (Vom Einzug der NutzerInnen bis zum Ende der Testnutzung)**

- Wie lief der Einzug der NutzerInnen am Areal ab? Wie war die zeitliche Abfolge?
- Wie hat sich dein Tätigkeitsbereich im Laufe des Projekts verändert? Tätigkeitsbereiche allgemein, Veränderungen in der Vermittlungsarbeit und Kommunikation mit den AkteurInnen?
- War dir die Vernetzung mit der nachbarschaftlichen Umgebung ein Anliegen?
- Wie wurde diese gefördert? Schnittstellen zur Nachbarschaft?
- Entstand durch das Projekt deiner Meinung nach ein sozialer Mehrwert für den Bezirk?
- Wie wird sich das Areal aus der heutigen Sicht nach der ersten Nutzungsphase entwickeln?
- Falls diese Testnutzung nicht verlängert wird: Was passiert mit den NutzerInnen?
- Wurde das Projektteam in die Entwicklung des Areals mit einbezogen?

### **Projektentwicklung allgemein**

- Wie könnten Raumunternehmen zu einem fixen Bestandteil der zukünftigen Stadtentwicklung werden?
- Welche Räumlichkeiten wären für die Umsetzung geeignet? Welche Potentiale sollte der Raum mit sich bringen?
- Welche Rolle spielt die Architektur (Raumaufteilung, Materialität, Übergang von Innenraum und Außenraum, Vorhandensein von Infrastruktur), sowie die städtebauliche Lage innerhalb einer Stadt für ein urbanes Raumunternehmen?
- Welche AkteurInnen bräuchte es zur erfolgreichen Realisierung eines Pionierprojekts? (Während der Entstehungsphase und im Betrieb) Welche Allianzen sollten dafür gebildet werden?
- Welche Rahmenbedingungen braucht es um Raumunternehmen zu fördern? (Flächenwidmung, rechtliche oder politische Rahmenbedingungen, Förderungen)
- Wie können Raumunternehmen einen Mehrwert für die Gemeinschaft bringen?
- Können sie zur Belebung des Quartiers beitragen? Wie? Wodurch?

### **Tätigkeitsfeld Schnittstelle**

- Wie sieht dein Tätigkeitsfeld genau aus? Schwerpunkt (Was wird am meisten nachgefragt?)
- Welche AkteurInnen sind für dich in Bezug auf die Entwicklung eurer Projekte besonders wichtig?
- Wie läuft die Vermittlung zwischen den einzelnen AkteurInnen ab?
- Was ist deine Motivation hinter diesen Projekten?

## SUPPORTSTRUKTUREN

### **Begriffsdefinition “Raumunternehmen”**

- Was verstehst du unter einem Raumunternehmen? Wie würdest du einen/eine Raumunternehmer/-in beschreiben?
- Was unterscheidet ein Raumunternehmen von einer Zwischennutzung?
- In welchem Wirkungsfeld sind RaumunternehmerInnen deiner Meinung nach tätig?
- Worin besteht, deiner Meinung nach, die Tätigkeit eines Raumunternehmers?
- Wie kann er/sie zwischen den AkteurInnen der Stadtentwicklung vermitteln?
- Siehst du sie bereits heute als vermittelnde Schnittstelle, wenn ja in welchen Bereichen?  
Wenn nein, warum nicht?
- Wodurch zeichnet sich eine raumunternehmerische Projektentwicklung aus? Gibt es deiner Meinung nach eine spezifische Projektstruktur?
- Stellt die die Gewährleistung von leistbarem Arbeits-/ Wohnraum auch ein zentrales Element eines Raumunternehmens dar?

### **Support-Strukturen / Projektbezogene Fragen:**

- Würdest du dich als Unterstützungsinstanz (Support-Struktur) bezeichnen?
- Wie können Support-Strukturen Raumunternehmen dabei helfen sich zu etablieren?
- Was waren deine Aufgaben im Zuge der Projektentwicklung der Projekte, in denen du involviert warst?
- Wie kam es zur engen Zusammenarbeit mit den InitiatorInnen?

Zusatz: Von der Stadtverwaltung beauftragte Support-Struktur

- Wo liegt das Interesse der Stadt Wien im Bereich der Raumunternehmen? Gibt es dieses Interesse?
- Was war das Motiv der Stadt Wien eine Projektkoordination für Mehrfach- und Zwischennutzung / die Kreativen Räume Wien ins Leben zu rufen?

### **Stadtverwaltung**

- Wo siehst du die Aufgabe der Stadtverwaltung im Bereich Raumunternehmen / Leerstandsaktivierung / Leerstandsvermeidung durch Raumunternehmen?
- Sollte die Stadtverwaltung bei dieser Art von Projekten durch Förderungen oder Beratung unterstützende wirken?
- Was müsste verändert werden, um zukünftig raumunternehmerische Entwicklungen zu erleichtern?

## ANHANG

### Projektentwicklung allgemein

- Braucht es ein Areal für Testnutzungen (in Wien, allgemein in Städten)?
- Wie könnten Raumunternehmen zu einem fixen Bestandteil der zukünftigen Stadtentwicklung werden?
- Worin siehst du ihre Potentiale?
- Welche AkteurInnen bräuchte es zur erfolgreichen Realisierung eines Poinierprojekts?
- Welche Rahmenbedingungen braucht es um Raumunternehmen zu fördern? (Flächenwidmung, rechtliche oder politische Rahmenbedingungen, Förderungen)
- Wie können Raumunternehmen einen Mehrwert für die Gemeinschaft bringen?
- Können sie zur Belebung des Quartiers beitragen? Wie? Wodurch?

# ANALYSETABELLEN

Eigene Ausarbeitung zur Konkretisierung der Datenerhebung

## ANALYSETABELLEN | 34 RAUMUNTERNEHMEN

RAUMUNTERNEHMERSCHES PROJEKT	STANDORT   NUTZFLÄCHE	STÄDTENBAULICHE LAGE	ARCHITECTURE   GEBÄUDETYP	REISE-/ORIENTIERUNGS-VERHALTEN	PROJEKTINITIATION	ORGANISATIONSFORM   PROJEKTHIERARCHIE	NUTZUNGSANWISSEN	KOSTEN / NUTZERN	ANDECKMÖGLICHKEITEN FÜR PROJEKTLEITER	EDISSUMMERER	THEMENSCHWERPUNKT
ERKOTAPART	Berlin, D Grundstück: 8.400 m <sup>2</sup> Nutzfläche: 18.000 m <sup>2</sup>	Innenstädtischer Arbeiterbezirk, architektonische Produktionsstätte im urbanen Gründerzeitquartier	ehemalige Druckerei aus den 1950ern Architekt: Klaus Kintner, Hans Henze	Erbbaurechtsvertrag mit Stiftung Trias, Stiftung Edith Maryon (PP 1)	Start 1990, Seit 2007 Erbbaurechtsvertrag; Denise Bahm, Les Schliesser, Künstler	Eukotapart gGmbH	Kunst, Handwerk & Soziale/ Integration (Sprechschule) im sozialschwachen Arbeiterbezirk Lebende Arbeitsräume innerhalb der Stadt	4,50€/m <sup>2</sup> Netzkaufpreise	Kantine, Kurse, Veranstaltungen	✓	1/3 Soziales & Integration 1/3 Urbane Produktion 1/3 Kunst & Kultur
HAUS DER STATISTIK	Berlin, D Entwicklungsprojekt (gesamt): 45.000 m <sup>2</sup> Bestandfläche: +16.000 m <sup>2</sup> Wohnungspotential Zukunftig: 111.000 m <sup>2</sup> Bruttogeschossfläche	Zentral gelegen, ehemaliges Bürogebäude (Bürokomplex) in großflächigem, urbanem Kontext	Ehemaliger Sitz des Oostdeutschen Statistikamts (168-70 erbaut) Verwaltungsgebäude im Stil der DDR Moderne	Seit 2017 in Bundesbesitz	Seit 2015 fördert eine Initiative die Nutzung für Kunst, Kultur und Soziales. Zusammenkunft	Genossenschaft ZIB eG KDOP 5 seit 2017 (Zusammenschluss aus zivilgesellschaft, öffentlicher Hand) Bezirksamt, Stadtverwaltung, Immobilienverwaltung, Wohnbau sitzen mit Initiative aus der Zivilgesellschaft am selben Tisch und entscheiden über die Entwicklung	8.500 m <sup>2</sup> für Planierrückstellung „Werkstatt Haus der Statistik“, tritt mit potenziellen Nutzer*innen in Kontakt und erprobt zukunftsge Nutztage 1. Aktivierung durch Nutzungen ab 1. Juni 2019 Zukunftig: Neue Wohn- und Arbeitsformen, Rathaus (Verwaltung)	Nicht bekannt	Veranstaltungswartungen, Café, Workshop, Flanngelände	✓	Stadtforchung und -entwicklung, Kunst & Kultur, Soziales & Integration, Neue Wohn- und Arbeitsformen
NÄHEVORTEIL	Hamburg, D Grundstück: 3.800 m <sup>2</sup> Nutzfläche: 8.000 m <sup>2</sup>	Historisches Gebäude in urbanem, innerstädtischem Gefüge	Zwischen 17. und 19. Jahrhundert erbautes Quartier	Erbbaurechtsvertrag mit Stadt Hamburg	Seit 2009 80 Aktivitäten Initiative Korn in die Gänge	Gängeviertel Genossenschaft 2010 eG	Sozialwohnungen in OGG, Gewerbe im EG, Fabrik als öffentlicher Ort (sozialkultureles Zentrum), offene Projekträume, Werkstatt	5,80€/m <sup>2</sup> Netzkaufpreise für Wohnfläche	Fabrik (Betriebl. Veranstaltungen)	✓	Soziales & Integration, Kunst & Kultur, Leichter Wohn- und Arbeitsraum
SALINE 34	Erfurt, D Grundstück: 380 m <sup>2</sup> Gebäude: 1.300 m <sup>2</sup>	Historisches Gebäude in urbanem, innerstädtischem Gefüge	bedingter Gedenksteinbau	Vertrag zur Nutzungsüberlassung mit Stadt Erfurt	Seit 2011 Plattform e.V., Jugendliche	Veren	Café, Ateliers, Feststudio, Tonstudio, Siebdruckwerkstatt, Greenbox, Seminarraum	1,00€/m <sup>2</sup> Nutzungspreis	Café	✓	Soziales & Integration
SCHIEDLOCK	Rotterdam, NL Grundstück: 5.000 m <sup>2</sup> Gebäude: 9.000 m <sup>2</sup>	Zentral gelegen, ehemaliges Bürogebäude (Gebäudekomplex) in großflächigem, urbanem Kontext	Leereschendes Bürogebäude aus der Nachkriegszeit		Seit 2002 DUS (Zones Urbaines Sensibles) Elma van Soest, Kris Kappers, Landschaftsarchitekten	Gesellschaft mit beschränkter Haftung Durch Crowdfunding realisiert	Gewerbe, Büro, Gemeinschaftsgarten, öffentliche Promenade, Ausstellungsraum	10€/m <sup>2</sup> mit Betriebskosten für Gemeindeflächen, öff. Nutzungen frei	Dachgarten	✓	Lebende Arbeitsmöglichkeiten, Kunst & Kultur
HOLZMARKT	Berlin, D Areal: 6.000 m <sup>2</sup> Nutzfläche gesamt: 5.970 m <sup>2</sup> Ediswork (Nutzfläche): Co-Wohnung 150 m <sup>2</sup>	Urban, an der Spree Entwicklungsgebiet auf 10 Jahre geplant 4 Phasenentwicklung ab Winter 2015/14	Gebäude vorwiegend in Eigenleistung erbaut (Handwerker, Künstler etc. vor Ort), soll vielfältig generieren, 1-5 Geschosse, Nachveränderung möglich	In Kooperation mit Schweizer Stiftung „Kunstort“, die im Oktober 2012 das Areal durch ein Bieterverfahren erworben hat. Die Genossenschaft übernimmt einen Teil des Grundstücks im Erbbaurecht (auf 75 Jahre) Über Gestaltung des öffentlichen Fläche schließt Holzmarkt plus eG einen Städtebaulichen Vertrag mit den Bezirken	Aus Zweischemutzung (Ba 25) Kultur langfristig (Landgrund-Cubatur Berlin) heraus entstanden. Widerstand gegen das Investitionsprojekt „media spree“ (auf den 1980ern) formiert sich 2008 unterstützen 87% der Bürger beider Bezirke den Bürgerentscheid „Speereit für alle“ Initiator: mit unter Mario Hutter, Juval Diezinger (Holzmarkt plus eG)	Seit Juli 2012 Holzmarkt 25 eG (Beteiligter, Erbkäufer, Träger des Gesamtprojekts) Genossenschaft für urbane Kreativität (Guk eG) seit 2013 Holzmarkt 25 eG Märchenpark eV (kreativer Freiraum)	Dorf in der Stadt: Wohnen, Arbeiten, wandern, Co-Working (Ediswork), Kunst, Kultur (Culture Containr, Kater Bau, Veranstalterprojekte) Gastronomie („Panza“, im südlichen Teil des Areals) Studio, Ateliers, Proberäume, Restaurant, Backen, Club Veranstaltungsraum (Gästehaus) Zusatz: Technologiezentrum und lebendes Wohnen im Norden des Areals in Planung (35.000m <sup>2</sup> ) eigenes Energieversorgungsnetz (100kWatt Berlin-Gesetz)	Mitlungsmix: Dorfcharakter, kreative Ansätze Co-Working: 190€/Tisch	Café, Kaffeetrolchei, Sprecherei, Marktplatz, Märchenpark Veranstaltungen, Restaurant, Bäckerei, Club	✓	Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersteigerung, Kunst & Kultur, Urbane Produktion, lebendes Wohnen & Arbeiten
UFABRIK	Berlin, D Nutzfläche: 18.500 m <sup>2</sup>	Tempelhofer, Berlin, periphere, urbane Gewerdefläche	1911 gebautes UFA-Film Kopierwerk im Süden Berlins	Privater Eigentümer	1979 Inedliche in Betriebsname der „Fabrik für Kultur, Sport und Handwerk“	Betreiber/ Verwalter/ Pächter: Verein ufafabrik Berlin e.V.	wohnen, arbeiten, internationaler Kulturzentrum, 35 BewohnerInnen und mehr als 200 MitarbeiterInnen Nachbarschaftszentrum, Biobücherei plus Laden, Dachbegrünung, Gästehaus Sport- und Freizeitangebot	Kurse, Workshops	Café Old, Workshop, Biobücherei plus Laden, Sport- und Freizeitangebot, Veranstaltungen	✓	Soziales & Integration, Kunst & Kultur, lebendes Wohnen & Arbeiten
SCHIRMANN HALLS	Gelsenkirchen Südost, D	Historisches Gebäude im urbanen Gefüge. Nachnutzung einer ehemaligen Kirche	Heiligen Kreuz Kirche in Umlandort (Gelsenkirchener) wurde 1927-1929 nach Plänen von Josef Franke erbaut. Parabel als Grundform WalterNHK, Beckstein	Mietvertrag mit Kirche	Seit 2009 Ryoong-A-Yun, Sänger am Musikwettbewerb in Gelsenkirchen	Kulturverein „EURASIA“ Finanzierung (50.000€)	Musikinitiative für internationale Studierende, Sprach-unterstützt, Musik-unterstützt, Internet, Küche, Sprechraum, Freizeitteller, Proberäume,	Nicht bekannt	Audiotisch durch Konzerte	-	Soziales & Integration, Kunst & Kultur

# ANHANG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



AUMUNTER-NEHMISCHE PROJEKTE	STANDORT   NUTZFLÄCHE	STÄDTERÄUMLICHE LAGE	ARCHITEKTUR   GEBÄUDE-TYP	BESITZ-/BESITZVERHÄLTNISSE	PROJEKTINITIATOR:IN:INEN	ORGANISATIONSDFORM   PROJEKTVERLAUF	NUTZUNGSANWERT	KOSTEN / NUTZERN	ANSOZHMÖGLICHKEITEN FÜR PROJEKTERFOLGE	KOMMUNIKATION	THEMENSCHWERPUNKT
STÄDTTEL-INITIATIVE BREITENSTRASSE E.V.	Frankfurt Gallus, D	urban, Gründerzeit-immobilie Plus Ladenlokal (170m <sup>2</sup> ) als Vereinszentrale in angrenzenden Gebäude	Ladenlokal in Gründerzeitgebäude		Seit 2003 Lokale Lorey (Hausmeisterrolle im Gründerzeit-gebäude, plus Wohnung)	Verein mit 7 Gründungsmitgliedern: SIES (Stadtteil-Initiative Eckbinder Straße) e.V.  Seit 2004 kleine Finanzhilfe Unterstützung von Stadt Frankfurt und einer Brauerei	Kulturveranstaltungen, Kinder-/Jugend-programme,  Ladenlokal: Werkstatt, Hof, Fahrraddepot, Aufenthaltsraum, Vereinslokal, Konzerte, Ausstellungen, Kochen, Büro, Schlafplatz, Tonstudio im Keller	Nicht bekannt	Seit 2004 jährliches Straßenfest, Veranstaltungen	✓	Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelegung, Urbane Produktion
WANDERUNGS-GENESEMEREI	Frankfurt Gallus, D	urban, Mehr-generationshaus		KIZ e.V. Mehr-generationshaus	Zargona Ghazou, Afghanin, gut im Bezirk vernetzt	Selbstständig seit 2009 Förderdarlehen der Arbeitgeberin von rund 5000€ für Zubehör, Einrichtung zum Teil von Förderprogramm Frauenkooperative gestellt	Nähezu, Integration, Sprachenkurs,	keine Räume direkt anmietbar, Förder: jedoch des sozialen Austausch und die Integration (zB durch Sprachkurse)	Treffpunkt, Nähkurse	-	Soziales & Integration
SAATWEIBEREI	Krefeld, D Flächen: 1.000 m <sup>2</sup> vermietbare Fläche Torhaus (Bürofläche): 630 m <sup>2</sup> Stadhalle: 3.500 m <sup>2</sup>	urban, nahe zum Hauptbahnhof, Gegend mit teils hoher Arbeitslosigkeit, guter Bausubstanz aber hohem Leerstandanteil  rund um die Saatweiberei wird das gesamte Viertel aufgewertet (Saatweibereiviertel)	Alte Sattl- und Seidenweberei bestehend aus zwei denkmalgeschützten adrengengebäuden (1889/90)	Stadt Krefeld übergibt im Februar 2014 das Gelände der Alten Saatweiberei ins Erbbaurecht an das Projekt. Erbbaurecht für das Grundstück wird von der Stadt so lange erlassen, wie das Projekt genehmigt für das Viertel arbeitet.  Seit Juni 2014 Erbbaurecht-vertrag zwischen Stadt Krefeld und UNG gGmbH, damit ist UNG gGmbH nun Besitzer der Immobilie.  In Kooperation mit Montag Stiftung Urbane Räume	2013 Handlungsprogramm „Zukunft für das Saatweibereiviertel“ von Montag Stiftung Urbane Räume und UNG gGmbH, in Kooperation mit Stadt Krefeld und Wohnstätte Krefeld	Seit April 2014 Urbane Nachbarschaft Saatweiberei gGmbH (URS) Geschäftsführung vor Ort: Henry Behlerstor	Erste NutzerInnen seit September 2014: 25 Unternehmen mit 60 NutzerInnen (Pionierbau), Torhaus ab Oktober 2016, Nachbarschaftswohnraum er seit Dezember 2016, Wohnen ab 2017  Gemeinschaftlich genutzte Stadhalle, Nachbarschaftscafé	Flächenhaus: 7.500/m <sup>2</sup> all in = 1Arbeits-stunde/m <sup>2</sup> für das Viertel / Jahr  Torhaus: 6,25-6,50€/m <sup>2</sup> zzgl. Nebenkosten  Gemeinschaft „Vierstunden“-Beschwerlichen leisten einen Betrag für das gemeinwohlorientiert e Projekt	Nachbarschaftswohnzimmer „Ecke“ Stadhalle  Nachbarschaftscafé „Leitz“	✓	Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelegung, Urbane Produktion, Soziales & Integration, Kunst & Kultur, leistbares Wohnen & Arbeiten
ING HANZENBERG	Aachen, D	Historisches Gebäude im urbanen Gefüge	denkmalgeschützte Burg aus dem 13. Jahrhundert, beherbergt Stadtmuseum	Stadt Aachen	Seit 2005 Ingo Klasmann, 1. Vorsitzende des Vereins	2005 Gründung Verein „Franken-bjurger e.V. Ingo Klasmann 1. Vorsitzender des Vereins	Nachnutzung der Burg seit 2005 Kultur- und Burgzentrum, Gastronomie	Nicht bekannt	Gastro, Veranstaltungen, Museumsbesuch	✓	Kunst & Kultur
URBANSTADT WUPPERTAL	Wuppertal, D 2.800m <sup>2</sup> Bahnhofsareal	Stadteil „Nordstadt“ ehemalige zentrale Funktion im Viertel Heute Mischgebiet von Wohnen und Kleingewerbe, Image: Künstler Viertel Andererseits auch soziale Brennpunkt, da das Kleingewerbe immer mehr in die Innenstadt abwandert	denkmalgeschützter Markter Bahnhof (1882 erbaut)	Eigentümer	Seit 2011 Christoph Hamppe und Beate Blachcock	diversifisch Verein jetzt gGmbH	Werkstatt, urbanes Experimentierlabor, Co-Working, Werkstätten, Gastronomie, kleine Veranstaltungen, Sommerfest, urban gardening, Tanzschule, KI Fahrradstadt, Repaircafé, Freifunk-Initiative, mehr als 100 aktive NutzerInnen	Nicht bekannt	Veranstaltungen, Gastronomie, Repaircafé, ...	✓	Stadtentwicklung und -entwicklung, Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelegung, Kunst & Kultur, Soziales & Integration, leistbare Arbeitsmöglichkeiten
GRANDHOTEL EDWARDS	Augsburg, D 96Räume, Gesamtfläche: 3.600m <sup>2</sup>	Innenstadtbereich	60er Jahre Bau ehemaliges Altenheim	Dialonia Augsburg	Seit 2012	Grandhotel Comopolis e.V. Geplante Zwischenvermietung auf 10 Jahre  Regierung finanziert einen Teil des erforderlichen Umbaus,	Nachnutzung aus Hotel, Aoylerkulturfest, Gastronomie, Konofhass, Atelier, Seminarraum/ Besprechungszimmer, 2 Gärten, Spielplatz  Lesungen, Diskussionen, Kasse, ...	Regierung benötigt Unterkunftsraum für Aoylverbirten, Künstler suchen nachbauen Wohn-/Arbeitsraum, Eigentümer will Kosten decken  Durch die Beteiligung am Betrieb: Mietminderung/ Mietfreiheit	Gastronomie Hotel Kiosk-Café (als erste Anlaufstelle), Bürgerstätte Gärten Ziel: Integration von Flüchtlingen	✓	Soziales & Integration
STÄDTTEL-GENESENSCHAFT / UNION GEWERBEHOF	Dortmund, D Nutzfläche: 5.500m <sup>2</sup>	Innenstadtbereich Belegung des Unionviertels	Mehrere ehemalige Verwaltungsgebäude, Laborgebäude und Werkstätten eines Stahlbetriebs (Wolva artes (Hochstahlwerke gG) gebest ca. 1930, Umsetzung in mehreren Teilbereichen seit 1995. Zusätzlich zahlreiche Laden und Gewerbeimmobilien im Viertel über die inWest gG) angemietet.	Ehemals Hochstahlwerke AG Aktivitäten kaufen Gebäudeensemble (mit Landeskommunale Unterstützung)	Hans-Gerd Notzenbohm inWest eG, eine Stadtteil-gemeinschaft, deren Gründungsmitglied die Union Gewerbehof GmbH ist	1996: 13 Arbeitslose besetzen mehrere Laborgebäude der damaligen Hochstahlwerke AG. Besetzung wurde geduldet. (Nutzungsvereinbarung zwischen Trägernverein und Hochst) 1998 Gründung Union Gewerbehof für umwelt- und sozialverträgliche Techniken GmbH 2006 Entwicklung eines Kreativwirtschaftscluster  2012 gründet einige NutzerInnen und der Union Gewerbehof die Stadtteilgemeinschaft inWest eG	kleinellige Büro-, Werkstatt-, Atelierräume Ca. 90 Unternehmen, 250 Menschen  Seit 2013 „Erneut-wirtschaftlicher Inkubator“ unterstützt von Stadt Wirtschaftsförderung, Stadtplanung und Kultur  Heute beherbergt die Union Gewerbehof 90 Unternehmen	Nicht bekannt	Unionviertelsbelegung seit 2008, Veranstaltungen, Vierteltreffpunkt	✓	Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelegung, leistbare Arbeitsmöglichkeiten, Kunst & Kultur, Urbane Produktion
PATHOS THEATER UND KREATIVQUARTIER MÜNCHEN	München, D Kreativquartier: 50.000m <sup>2</sup> Gesamtfläche	urban	ehemalige Luipoldkaserne 1896 erbaut, dient nun als Kreativquartier	Bis 2002 Sylvia Panther, etablierte den Pathos Club als internationalen Ort Seit 2002 Angelika Fink (Künstlerische Leitung), Jörg Witte und Jürgen Siller	2004 Trägerverein Theater & Company e.V. als gemeinnütziger Verein, mietet Theater	Kreativquartier, Theater und Atelierhaus  Kunst, Theater, Tanz, Performance, Werkstätten, Filmproduktion, Studios, Bühnen	Nicht bekannt	Veranstaltungen, Produktionskonsums, Unterkunft	✓	Kunst & Kultur, Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelegung	

# ANALYSETABELLEN

Eigene Ausarbeitung zur Konkretisierung der Datenerhebung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



RAUMUNTER- NEHMERSCHER PROJEKT	STANDORT   MUTZFLÄCHE	STÄDTERÄUMLICHE LAGE	ARCHITEXTUR   GEBÄUDETYP	BESITZ-/AGENTURMS- VERHALTNISSE	PROJEKTINITIATOR:INNEH	ORGANISATIONSFORM   PROJEKTVERFAHREN	NUTZUNGSANGEBOT	KOSTEN / NUTZWEHN	ANBOHMÖGLICHKEITEN FÜR PROJEKTÄUßERE	SONSTIGER RAUM	THEMENSCHWERPUNKT
TABAKFABRIK	Linz, Ö Zwischenutzungsflic- he: 20.000 m <sup>2</sup>	Urban, an der Donau, ehemalige Tabakfabrik, Umgeben von Gewerbe und Wohnbau, Denkmalgeschützte Industrieanlage	Zwischen 1929- 1935 nach Plänen von Peter Behrens und Alexander Popp entwickelt, erster Stahlskelettbau Österreichs im Stil der „Neuen Sachlichkeit“	2009 kauft die Stadt Linz das Areal von der japanischen Tobacco International  Eigentümer: Immobilien Linz GmbH & Co KG (95,5%), Immobilien Linz GmbH (0,2%) und die Stadt Linz („7%)	Chris Müller	Seit 2009 Tabakfabrik Linz Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft GmbH, Unterverbandsgruppe der Stadt Linz	Kultur, Kreativwirtschaft, Bildungspolitik, IT, Aesthet, Veranstaltungszentrum, Praxis, Studio, Werkstätte, Co-Working Bereich, Büro, ARS ELECTRONICA, Innovations- und Impulsgeber.	2 Tarife für Ver- anstaltungen: Business, Non-Profit, Kultur-tarif  ARIS Co-Working: Fix Deck: 300€/Monat	Veranstaltungen, Workshops,  ✓		Stadtforschung und - entwicklung Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelebung, Kunst & Kultur, Urbane Produktion
CREATIVE CLUSTER TRAKTION FABRIK	Wien, 11. Bezirk, Ö	Urban, ehemalige Traktorfabrik, Umgeben von Gewerbe und Wohnbau	1902 erbaut Traktorfabrik (Magazin und Wasserturm) aus Backstein. 4 möglicher Industriebau plus Keller	Lyon Immobilien	Seit September 2007, Karin E. Sauer, Künstler, Architekt	Einzelperson, Mietvertrag auf 2 Jahre mit Option auf Verlängerung mit Eigentümer (Lyon Immobilien), Nutzer: Mietvertrag mit CCT	Kunst, Kreativwirtschaft, Arbeitsräume, Kultur, Veranstaltungen, Workshops	26 Mietkabinen/ m <sup>2</sup> , all in 6€/m <sup>2</sup>	Veranstaltungen	-	Kunst & Kultur
CREAU	Wien, 2. Bezirk, Ö	Urban, am Prater gelagen, Umgeben von Bürobau, Stadion, Trambahn, U2	Festtonartige Struktur aus Ställen und plus temporäre Holztondel	IC Projekt-entwicklung	Betreiber: NEST, Agentur für Leistungsmanagement/ Flexcompliance/ Kulturstrategie, Architekt	NutzerInnen-Zusammen- schluss: Genossenschaft USUS e.G.	Werkstatt, Handwerk, Schneidearbeiten, Laternenfahrad-Werk, Veranstaltungsbereich, Catering,  Aber auch Forschung (Kooperation mit TU Wien, UTIA)	Rondel und Stall X zu mieten	Gastronomie zu Öffnungszeiten, Veranstaltungen	✓	Stadtforschung und - entwicklung Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelebung, Kunst & Kultur, Urbane Produktion
HORDBAHN HALLS	Wien, 2. Bezirk, Ö  Kleiner Projektbereich (LOG): 140m <sup>2</sup> Atelier: 150m <sup>2</sup> Co-Working flex deck: 200m <sup>2</sup> Co-Working fix deck: 400m <sup>2</sup> auf 2 Etagen Basis und Kantine: 45m <sup>2</sup> Ausstellungshallen: 450m <sup>2</sup> Werkstatt: 600m <sup>2</sup> , davon 250m <sup>2</sup> Lagerfläche, 550m <sup>2</sup> großer Projektbereich Stadtraum: 150m <sup>2</sup>	Urbanes Entwicklungsgebiet, an einer Brache gelegen, Umgebung wird in den nächsten Jahren bebaut, Masterplan	ehemalige Lagerhalle	ÖBB (bis) Eaufrüherkonsortium	Smart-City- Seedlingsprojekt: Mischung/Fosible (10/2015-11/2016) Forschungsprojekt: Mischung Nordbahnhof (Start 2/2017) Forschungspartner: Technische Universität Wien Abteilung Wohnbau und Entwerfen in Kooperation mit dem Fachbereich Soziologie (Projektleitung), Architekturzentrum Wien, Ludwig Boltzmann Institut Heimstätten (Umfeldvertretend für Beitragerkonsortium Nordbahnhof), Studio Way Schweizerits (Masterplan Nordbahnhofs) Förderung: Klima- und Energiefond	Forschungsprojekt Nordbahnhalle gGmbH  Design Build Studio (Konzeptentwicklung, Instandsetzung)	Werkhalle mit 30 MacherInnen, plus gemeinschaftlicher Werkbereich, Gastronomie, Informationsbereich, Arbeitsräume, Hof, Veranstaltungshallen, Ausstellungsbereich, Stadtraum der Stadt Wien (Stadtverwaltung), Co- Working, Freifläche (Brosch), Spiel- und Sportmöglichkeiten, Lehrveranstaltungsort  Forschung für kleinteilige Nutzungsansätze in der Stadtentwicklung Impulsgeber, Experimentierlabor, Handwerk, Leitbarer Arbeitsraum	Fix deck Flex deck  Werkhalle	Kantine (Info-Raum), Magazin (Co-Working), Stadtraum, Veranstaltungen, Workshops, Kurse	✓	Stadtforschung und - entwicklung Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelebung, Kunst & Kultur, Urbane Produktion, Leitbare Arbeitsmöglichkeiten, Soziale & Integration
DAS PRODUZIEREN	Wien, 2. Bezirk Marxergasse 24/2, Ö Nutzfläche: 4.000m <sup>2</sup> auf 10 Stockwerken	Diversifizierte Bürogebäude im urbanen Gründerzeitquartier	ehemaliges Bürohaus aus den 1970ern Große Fensterflächen im Erdgeschoss (Kommunikation zum Straßenraum)	Privater Eigentümer (Convert Immobilien, Real Trade)	Verein Produziers	Seit 2014	Büronutzung / Co-Working, Kreative, innovative Ideen, „Neue Arbeit“ Gemeinschaftsbereich im EG Praxisräume, Besprechungszentrum, Catering,  Kreative Räume haben dort zu Büro Think Tank Kooperation/ Interesse von TU Wien Futurelab	Co-Working Fix deck: 125€/Monat  Fix deck:  Verschiedene Räume zum mieten	Veranstaltungen	✓	Leitbare Arbeitsmöglichkeiten (Experimentierfläche für neue Arbeitsweisen)
MARBIFICE: DAS BÜRO IM URBANEN STADT	Wien, 3. Bezirk, Ö Insgesamt: Nutzfläche 2.200m <sup>2</sup> Kreativzentrum: 600m <sup>2</sup> Innenhof: 900m <sup>2</sup>	Altindustrielle Produktionsstätte im urbanen Gründerzeitquartier	ehemalige Druckerei 1915	Privater Eigentümer	Seit 2017 (Verein Co- Learning, Wiese Stefan Lehner-Stiel (Schwabenstraße))	Verein, GmbH Nutzer: Nutzungsvereinbarung, Unternehmensverträge	Co-Learning, Co-Working, Gemeinschaft, lernen, arbeiten, feiern, leben, kochen, Werkstatt, Aesthet, Gästewohnung, Seminarräume, Musik-, Bewegungs- und Praxisräume, Vereinscafé, Foodcoop	Kurse, Veranstaltungen  Co-Working: fix deck: 250€/Monat flex deck: 150€/ Monat  Werkstatt: fix deck: 300€/ Monat flex deck: 200€/ Monat  Atelier: 3mal 33m <sup>2</sup> zu je 400€ verschiedene Räumlichkeiten	Offener Donnerstag 17:00- 19:00 → Veränderung: OpenMarket 1. Dienstag im Monat 17:00-19:00	✓	Soziale & Integration, Leitbare Arbeitsmöglichkeiten
SCHRAUBEN- FABRIK	Wien, 2. Bezirk, Ö Nutzfläche 700m <sup>2</sup> auf 3 Stockwerken	Altindustrielle Produktionsstätte im urbanen Gründerzeitquartier	ehemalige Fertigungshalle	Privater Eigentümer	2002 gegründet von Stefan Leitner-Stiel und Michael Prill	Leitner-Stiel & Pöll OG	Co-Working  Büroräume (offig, offen), Besprechungsräume, Lounge, Terrasse, Foodcoop, Werkstatt,	Co-Working je nach Platz 325,- oder 375,- /Eck. 111€/Monat Der Betrag inkludiert Miete, Betriebskosten, Strom, Heizung, Internet (Kabel, WLAN), Nutzung aller Besprechungsräume, Reinigung	Veranstaltungen (seiten)	-	Leitbare Arbeitsmöglichkeiten (Gründerzeitraum)

# ANHANG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

RAUMUNTERNEHMERISCHE PROJEKTE	STANDORT   NUTZFLÄCHE	STÄDTERÄUMLICHE LAGE	ARCHITECTUR   GEBÄUDETYP	BESITZ- ANWERTUMS- VERHÄLTNISS	PROJEKTINITIATOR:INEN	ORGANISATIONSFORM   PROJEKTVERLAUF	NUTZUNGANGEBOT	KOSTEN / NUTZERN	ANWENDBARKEIT FÜR PROJEKTTEXTRE	BOSUNTFORDE RBAUM	THEMENSCHWERPUNKT
MUSIK RAUM	Wien, 15. Bezirk, Ö Gesamfläche/ Nutzfläche: 30 m²	Ladenlokal im urbanen Gründerzeitquartier	Ladenlokal in Gründerzeitgebäude  Große Fensterfläche (Auslagenische) lädt zur Kommunikation mit Straßenraum ein	Kooperationspartner: Wirtschaftsgesetz	Seit September 2017 Martin Schögl, Initiator & Koordinator	Martin Schögl als Initiator und Koordinator	Coworking-Musikschule, 9 MusikerInnen	Miete wird gemeinschaftlich bezahlt, Martin organisiert die Termine (2 stündige Slots, zwischen 10 und 22 Uhr, 8h x 12 wöchentliche Wiederholungen = 1 Semester). Miete beinhaltet Raumkosten plus einen Zuschlag für Material Arbeit (Prozessarbeit, Klemmern, Koordinaten, Betreuung der Mieter)	Veranstaltungen	-	Kunst & Kultur
ESSELWALDFARBEN	Wien 23. Bezirk Leining/Atzgersdorf, Ö 12.000 m²	Altindustrielle Produktionsstätte im urbanen Defilée	Ehemalige Saugfabrik, Art Deco Fassade steht unter Denkmalschutz 3 Phasen 2015-2018 Initiierung 2018-2021 Räume adaptiert ab 2021 Regelbetrieb, Ausbau	Privater Eigentümer	IG F23 Non-Profit-Organisation	Seit Mai 2015, Entwicklung in 2 Phasen, Fixierung des Gebäudes	Zentrum für soziale, kommunikative und kulturelle Impulse, Kunst.  Probekurse, Veranstaltungen		Veranstaltungen	✓	Kunst & Kultur
AM RAUM 27	Wien, 11. Bezirk, Ö	Ehemaliges Bürogebäude im urbanen Gründerzeitquartier	Bestandsbürogebäude 2-jährige Zwischennutzung, auf Option auf Verlängerung	Privater Eigentümer	Paradoxa	Verein Paardecks mietet Räume an, Untermietverträge mit Nutzern	Werkstatt, Co-Working, Kunst, Kultur, Fotografie, Musiker	Fix deck: 190 €/Monat inklusive Strom & Gas	-	-	Leitbare Arbeitsmöglichkeiten
DAS WEISSE HAUS	Wien, 1. Bezirk, Ö	Ladenlokal im urbanen Gründerzeitquartier	Bestandsgelände	Eigentümer	Seit 2007 Gründer: Alexandra Grauzan und Eloy Lahour  Seit 2011 nur Alexandra Grauzan als Leiterin des weißen Hauses	Kunstverein	Kunst, Fotografie, Performance, Medien Seit 2013 Erweiterung um Atelierwerkstätten und Residence-Programme  „Studio des weißen Haus“ bietet Arbeits- und Präsenzarbeitsräume für Kunstschaffende  Anliegen: interkultureller, interdisziplinärer Austausch	Veranstaltungen	-	-	Kunst & Kultur
SCHÖN- SCHÖNER LEBEN	Wien, 11. Bezirk, Ö Gesamfläche: 3.000m2 Turnhalle: 500 m²  2-Umrigge Gebäudeteile: 1.300 m²  Freifläche: 1.300 m²	Peripheres urbanes Gewerbegebiet	Ehemalige Gewerbeanlage für Neubauten: Gab Heintz	habiTAT Syndikat Erwerb der Immobilie (gefunden über das Portal <a href="http://willhaben.at">willhaben.at</a> )	Projekt 2015 gegründet	Betreiber: SchöB GmbH [10-köpfiges Kollektiv] Dachverband: habiTAT Unterstützung und Architektur: Gabi Hemdl	Bürofläche, Tagungsräume, Gasträume, 2 Proberäume mit Tonstudio, Werkstätten (Holzwerkstatt, Holz & Metall), Atelier Kunst, Kultur, Bildung, Turnhalle, Food Coop, Urban Gardening Wohnen, Gemeinschaft, gemeinschaftliches Kultur- und Wohnbauprojekt	Mietzusage für vermietete Flächen (NGOs günstigere Mietpreise, Unternehmen leasen)	Werkstätten, Gastro, Veranstaltungen	✓	Leitbares Wohnen & Arbeiten, Kunst & Kultur, Soziales & Integration
HEERSTADT	Wien, 15. Bezirk, Ö	Ladenlokal im urbanen Gründerzeitquartier	Ladenlokal in Gründerzeitgebäude  Große Fensterfläche (Auslagenische) lädt zur Kommunikation mit Straßenraum ein  Mehrzweckraum an Straßenseite, Atelierraum in Hof	Privater Eigentümer	Seit 2013 Kurt Tanner	Inhaber Kurt Tanner	Werkstatt, Atelier, Mehrzweckraum (Ausstellung, Co-Working, Atelier, Besprechungsraum) mit Fensterfläche in den Straßenraum (Kommunikation), Kleines offenes Biereckel	steht jedem offen, der interessiert ist	allgemeiner Anlaufpunkt für Grafik  Öffnungszeiten: Mo-Fr 9:00-12:00 und 17:00-20:00	✓	Nachbarschaftsvernetzung / aktive Quartiersbelebung, Urbane Produktion, Kunst & Kultur
HOUSE OF BANDITS	Wien, 15. Bezirk, Ö über 1.000m2 Nutzfläche	Ehemaliges Bürogebäude im urbanen Gründerzeitquartier	ehemaliges Bürohaus aus den 1960ern	Privater Eigentümer	Ehemals NEST: Projektphase Zugvogel 2018 Oktober Übersetzerin Stefan Vassile	House of Bandits GmbH	Medien, Veranstaltungen, Co-Working 5x und Flex deck ehemals Clublokal im Keller, Workshop, Küche, Besprechungsräume, Veranstaltungsräume, Terrasse, Küche 40 NutzerInnen, nach Flächenauslastung wären 70 NutzerInnen möglich	Co-Working: Flex deck: 10€/Tag Fix deck 200€/Monat  Büro: 320-700€/Monat  Besprechungsraum: 25€/Stunde 150€/Tag  Veranstaltungsraum Staffelung: -Kooperation mit House of Bandits: frei -Nutz kommerzielle Veranstaltungen: 150€/Veranstaltung -Kommerzielle Veranstaltungen 300€/Veranstaltung	Veranstaltungen, Kurse, Workshops	✓	Leitbare Arbeitsmöglichkeiten

# ANALYSETABELLEN

Eigene Ausarbeitung zur Konkretisierung der Datenerhebung

RAUMUNTER- NEHMERSCHE PROJEKTE	STANDORT   NUTZFLÄCHE	STÄDTISALISCHE LAGE	ARCHITEKTUR   GEBÄUDETYP	BESITZ-/ANZENTUMS- VERHÄLTNISSE	PROJEKTINITIATOR:IN:INEN	ORGANISATIONSFORM   PROJEKTVERFAHREN	NUTZUNGSANZEIGE	KOSTEN / NUTZERN	ANDERMÖGLICHKEITEN FÜR PROJEKTEXTENSIVIERUNG	KONSUMIFREIER RAUM	THEMENSCHWERPUNKT
LADENMÄRKE	Stephanskirchen, D Grundstück: 11.724m <sup>2</sup> Bebaute Fläche: 79.887m <sup>2</sup> Grünland: 6.600m <sup>2</sup>	Umnutzung historisch Wasserschleife, rurales Gebiet	Alte Wasserschleife, seit 150 Jahren in Familienbesitz der Finsterswälders	Eigentum	Seit 2002, Maria & Rudolf Finsterswälder, Architekten	Einzelunternehmen, Genossenschaft (Projekt: Wasserschleifehaus)	Gewerbe, Wohnen, Büro, Land-wirtschaft, Energie- gewinnung, Ausstellung, Kletterhalle, Yoga, Atelier	2.90€ 12€/m <sup>2</sup> Nettolohnmiete	Biergarten	✓	Leitbares Wohnen & Arbeiten, Produktion
ZUKUNFTS- WERKSTATT TEMPELHOF	Tempelhof, D Grundstück: 30ha Bebaute Fläche: 4ha Agrarland: 26ha, 15 Gebäude	rurales Gebiet	ehemaliges Schloss Tempelhof, ein Ensemble aus historischen Gebäuden sowie Wohn- und Zuschauern aus den 1970ern	Kauf durch eigene Stiftung, Übergabe in Erbschaft an die Genossenschaft	Seit 2010, 18 Mitglieder der Initiative „in Genossenschaft leben“, insgesamt 44 Initiatoren (finanzieren den Kauf)	Stiftung, Genossenschaft, Verein	Wohnen, Land-wirtschaft, Gewerbe, Dienstleistungen,	5,16€/m <sup>2</sup> Nettolohnmiete Wohnen	Café, Bücherei	✓	Genossenschaftliche Dorferneuerung
VILLA MULLER	Feldkirch, Ö  Gesamtfläche: 1000m <sup>2</sup> Hao: 880m <sup>2</sup>	rurales Gebiet	Ehemalige Stadtvilla, aus den 1960ern	Privater Eigentümer	NEST - Raumplaner/ Kulturantropologin, Architekt	Seit April 2018 (vorläufig bis Ende 2020)  Finanzierung durch Crowdfunding über die Plattform: „Raumpioniere“ rund 15.000€ erhalten	Co-Working, Glöckchen- Werkstatt, Begründergrüne, Garten mit Food- Experimentelle Mehrfach- nutzung	Veranstaltungen	✓	Leitbare Arbeitsmöglichkeiten	
FABRIK BLAUERHEILBRUNN	Bludenz, Ö  Grundstück: 15.000m <sup>2</sup> Nutzfläche: Fabrik Klarenbrunn: 8000m <sup>2</sup> Carla-Shop: 5000m <sup>2</sup>	rurales Gebiet	Diversifizierte Bauwerk- Spinnerei 1885 erbaut, geplant von britischen Architekten John Heber, 2 geschossige Backsteingebäude mit 140 gusseisernen Säulen und Holzbohlen-decke, denkmal-geschützt, 4,5m Raumhöhe im EG	Fabrik Klarenbrunn Immobilien GmbH	Die KÖGE (Tischlerei Inhaber)	Fabrik Klarenbrunn Immobilien GmbH Miet: Caritas der Diözese Feldkirch  Gewerbesteuern (über Bankkredit finanziert): 3.700.000€	Ideenfabrik für nachhaltiges Schaffen, 80: Caritas (Carla-Shop), Werkstätten, Tischlerei, Co-Working, Veranstaltungsraum	Carla-Shop, Veranstaltungen	✓	Ideenfabrik, Socials & Integration, Produktion	

# ANHANG

## ANALYSEKRITERIEN | 5 DETAILPROJEKTE

ANALYSEKRITERIEN	UNTERFRAGE A1- POSITIONIERUNG IM KONTEXT VON SE & ARCHITEKTUR	UNTERFRAGE A2- FUNKTIONEN, AUFGABEN, ZIELE	UNTERFRAGE B1- SCHNITTSTELLEN (Raumunternehmen im Kontext der Planungskultur)	UNTERFRAGE B2- NETZWERKDYNAMIK (Veränderung über die Projektdauer)	
1	<b>KONZEPTION &amp; UMSETZUNG</b>				
	<b>InitiatorInnen</b>	Zusammenstellung (Einzelperson, Personengruppe) Formelle Ausbildung Andocken an Angebotsfragen im Quartier Kontakt zu Stadtverwaltung, lokalen Initiativen, lokaler Ökonomie	Motivationen Ziele, Visionen (inhaltlich, prozesshaft) Aufgabengebiet e, Tätigkeiten (nach Phasen: Initiierung, Konzept- erstellung, Instandset- zung, Betrieb, Erweiterun- g, Abbau)	Art der Interaktion: Öffentliche Hand PlanerInnen Liegenschafts- entwicklerInnen Lokale Ökonomie Lokale Initiativen Nachbarschaft Zusammenarbeit mit gemeinwohlorien- tierten/ sozial- ökologisch ausgerichteten Finanzinstituten & Stiftungen Projektteam NutzerInnen (projektintern)	Veränderung der Rolle (=) /Zuständigkeiten, Handlungsradien, Konstellationen & Interaktionen
	<b>Selbstwahrnehmung</b>		Gemeinsame Werte/ Orientierung		
	<b>Kooperationen &amp; Formen der Kommunikation &amp; Teilhabe, Beteiligung</b>	Konzept der Förderung von Kooperation Reaktion der Nachbarschaft Einbindung von Nachbarschaften / Stadtquartieren	Beteiligungsfor- mats Plattform für Interaktion Konsumfreier Raum	Kooperationen auf lokaler & gesamstädtische r Ebene (Unterstütze- rInnen, intermed. Org.)	Veränderung, Zuwachs, Umschichtung, Stagnation
	<b>Innovations-, Pionierfunktion</b> (Mehrwert für SE, urbane Experimentier- /Innovationsflächen)	Innovative Raum- -, Arbeits- -, Nutzungskonzept e; Interdisziplinäre Zusammenarbeit über Projektgrenzen hinweg Impulse in der lokalen Debatte um Stadtentwicklung Mehrwert für Nachbarschaft, Alternative Projektentwicklu- ng Mögliche Mentor Funktion für Stadtverwaltung/ Stadtentwicklungs- projekte	Nutzungs- mischung Themenschwer- punkte Perspektiven Zukunftseinschätzungen	Forschungs- projekte, Kooperationen (Start-ups, Hochschulen, lokale Initiativen) Einbindung der Öffentlichkeit	
<b>Flächennutzung &amp; Konditionen für NutzerInnen</b>		Nennung der: - Nutzungen (Nutzungs- mischungen) - Andock- möglichkeiten - Veranstaltungen - Aktivitäten - Initiativen - Themenschwer- punkte Nutzungskondition- en: - Nutzungs- angebote - Kosten/NutzerIn- nen, Servicepaket	Schnittstellen zu: - Stadtverwaltung - Stadtteilplanung - Lokale Initiativen	Netzwerk der NutzerInnen (Veränderung)	

# ANALYSETABELLEN

Eigene Ausarbeitung zur Konkretisierung der Datenerhebung

	<b>Organisationsform</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfahrung alternativer &amp; versorientierter Organisationsmodelle: Gründung (gemeinnütziger) Gmbhs, Vereine, Genossenschaften, Stiftungen</li> <li>Beitrag zu kooperativer Stadtentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökonomische Trag-/Handlungsfähigkeit (durch Tätigkeitsmix)</li> <li>Projektteam</li> <li>NutzerInnen (Akteure, Auswahl, Community Management/ NutzerInnen Koordination)</li> <li>Plattform für projektinterne/-externen Kommunikation</li> <li>Beteiligung der NutzerInnen</li> <li>Identifikation der NutzerInnen mit dem Projekt</li> <li>interne Organisation/ Spielregeln</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stiftungen, gemeinnützige Organisationen, etc.)</li> <li>KooperationspartnerInnen</li> <li>NutzerInnen</li> </ul>	Veränderung der Zuständigkeiten über Projektverlauf
<b>2</b>	<b>KONDITIONEN</b>					
	<b>Besitz-/Eigentumsverhältnisse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nutzungsvereinbarung/ vertragliche Regelung</li> <li>Nutzungsdauer/ Nachverhandlung s-Intervalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>immobilienakquis Objektbezug/ räumenpotentia l</li> <li>Raumunternehmer n: vorhandene Idee: systematische Suche nach Objekt/Liegenschaft</li> <li>LiegenschaftsentwicklerIn: vorhandenes Gebäude: systematische Suche nach Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungskultur relevante Schnittstellen des/der Eigentümers</li> </ul>	Veränderungen/ Wechsel der Teilhabe
	<b>LiegenschaftseigentümerInnen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Typologien von Liegenschaftseigentümern</li> <li>Bezug zu Stadtentwicklungsprojekten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Interessen/ Motivationen der imm. EigentümerInnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Privatwirtschaftlicher/ gemeinschaftlicher Sektor</li> <li>Öffentliche Hand</li> </ul>	Veränderung des Eigentumsverhältnis
	<b>Finanzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erfahrung alternativer Finanzierungsmodelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>-</li> <li>-</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nennung der Arten der Finanzierung (Förderungen, Sach-/ Materialspenden, etc.)</li> <li>Einnahmequellen (Mieten, Verordnungen, Kooperationen, etc.)</li> <li>(Nutzungs-) Auflagen durch Förderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nennung von Teilhabern</li> <li>Netzwerk aus Förderern</li> </ul>	Veränderungen über die Projeklaufzeit
<b>3</b>	<b>WIRKUNG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>fremdbild</li> <li>Außendarstellung durch Onlineauftritt, Interaktionen, etc.</li> </ul>				

# ANHANG

	ANALYSEKRITERIEN	UNTERFRAGE C1- STÄDTEBAULICHE EINBETTUNG (Infrastruktur, Sozialraum, Typologie, ...)	UNTERFRAGE C2- ARCHITEKTONISCHE QUALITÄTEN (Gebäudetyp, Materialität, Atmosphäre, ...)
1	<b>KONZEPT (ENTWURF)</b>		
	Integration in den Stadtteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhältnis Gebäude – Freifläche auf lokaler/gesamstädtischer Betrachtungsebene (Verhältnis Wohnen, Arbeiten, Erholen, Soziale Infrastruktur, ...) mit Hilfe des Flächenwidmungsplans &amp; vor Ort-/Onlineanalyse</li> <li>- Umgebungsanalyse (vorhandene Nutzungen, Nahversorgung, Infrastruktur (Angebote im Quartier), Grünraum, Verkehrsanbindung)</li> <li>- Städtebauliche Entwicklungen</li> </ul>	
	Räumliche Funktionen/ Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kooperationen über Projektgrenzen hinaus</li> <li>- Ausstrahlen in den Stadtraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Funktionen eines Teilraums im Verhältnis zum Gesamtraum</li> <li>- räumliche Voraussetzungen für Nutzungsmischung/-schwerpunkte</li> <li>- räumliche Aufteilung der Nutzungen</li> </ul>
2	<b>KONDITIONEN</b>		
	Grundstück & Immobilie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksgröße</li> <li>- Verhältnis bebaute Flächen – Freiraum</li> <li>- Angrenzendes Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsmöglichkeiten</li> <li>- Vermietbare Fläche (Konditionen)</li> <li>- Grundrisse/Schnitte/Axonometrien</li> </ul>
	Gebäudetyp	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäudetypologien (Block, Hof, Reihe, Zeile, Solitär, Gruppe)</li> <li>- Projektbezogen: Gebäude für Produktionsstätten, Handwerk und Industrie; Hallen- und Lagergebäude; Bürogebäude</li> <li>- Morphologie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorherige Nutzung (Gewerbe-/Industriebau, Bürogebäude, ...)</li> <li>- Raummaße,</li> <li>- Denkmalschutz,</li> <li>- Baujahr,</li> <li>- Architektur,</li> <li>- Baustil, etc.</li> </ul>
3	<b>WIRKUNG</b>		
	Materialität		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Architektur, Gestaltung, ...</li> <li>- Materialien</li> <li>- Verarbeitung</li> </ul>
	Raumstimmung/ Atmosphäre		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumzonierung, Grundrissaufteilung</li> <li>- Übergänge: Gebäude-Freiraum</li> <li>- Belichtung</li> </ul>

# MATRIX-DARSTELLUNGEN

Eigene Auswertung und Darstellung auf Grundlage eigener Datenerhebung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

**Themen-  
schwerpunkte**



**ExRotaprint**



**CREAU**



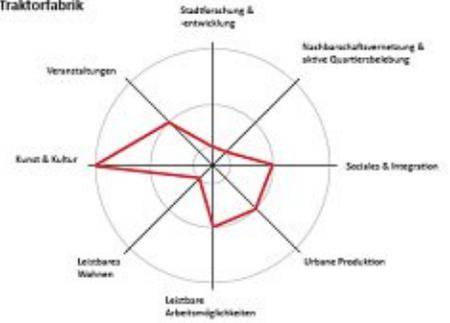
**Nordbahn- Halle**



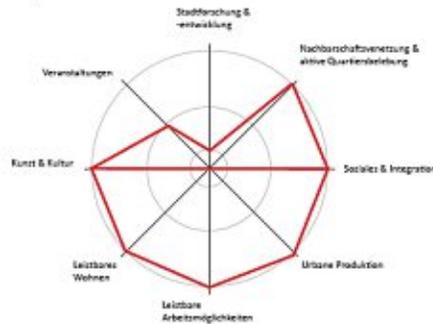
**Packhaus**



**Creative Cluster  
Traktorfabrik**



**Gängeviertel**



**Saline 34**



**Schieblock NL**



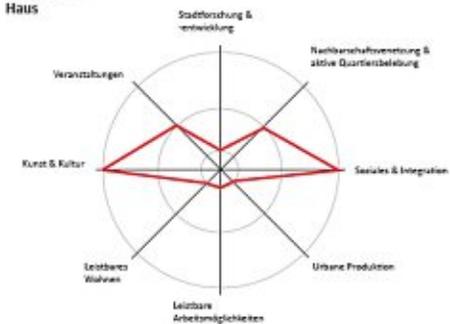
**Holzmarkt**



**ufa Fabrik**

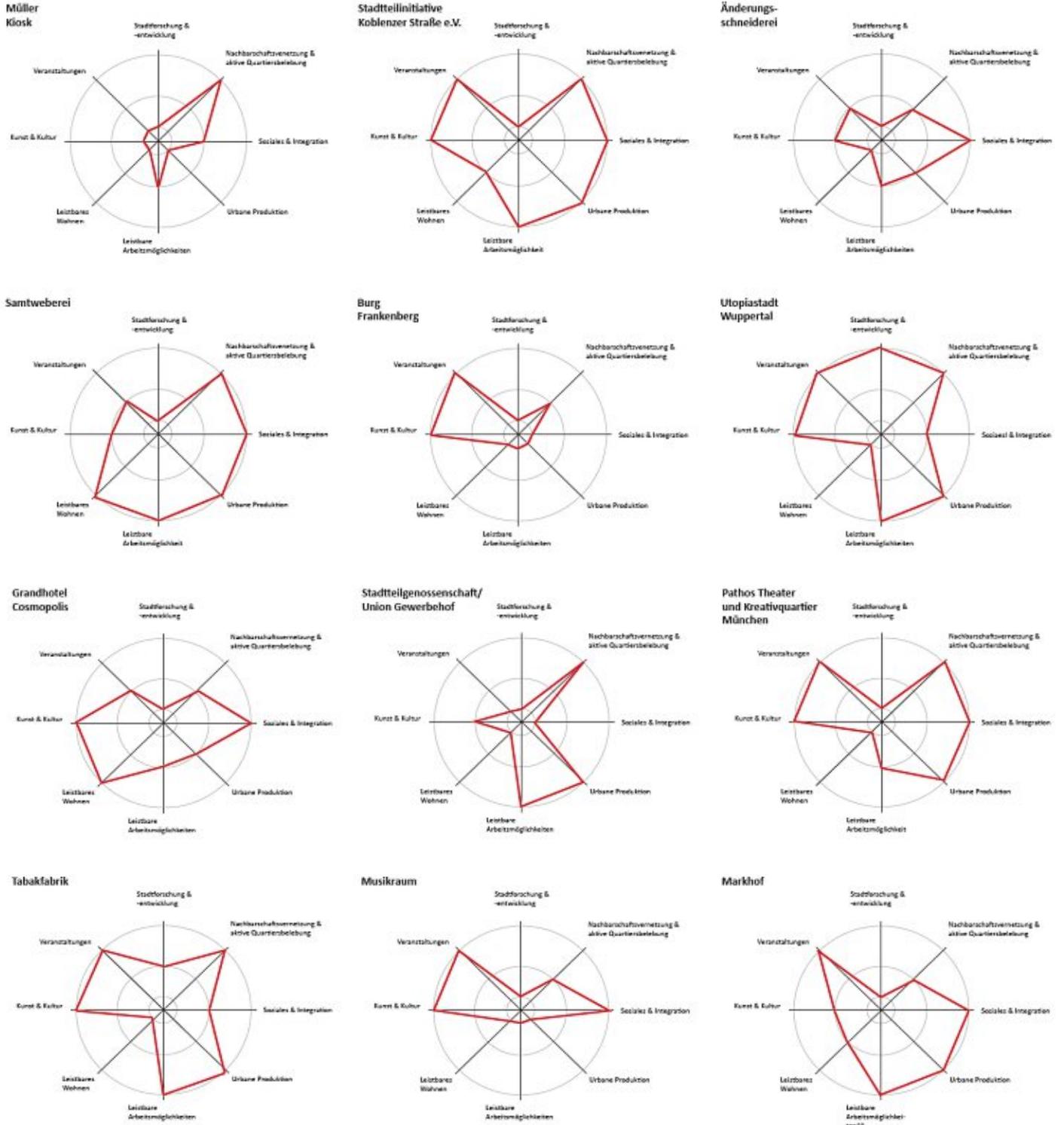


**Schuhmann  
Haus**



# ANHANG

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



# MATRIX-DARSTELLUNGEN

Eigene Auswertung und Darstellung auf Grundlage eigener Datenerhebung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar. The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



**F23  
wir.fabriken**



**Am Kanal 27**



**Das Weisse Haus**



**Villa Müller**



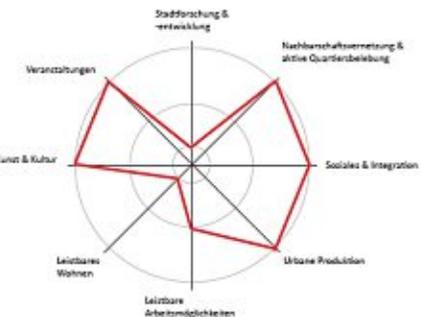
**Fabrik  
Klarenbrunn**



**Schloß-  
Shün3r Leben**



**Werkstadt15**



**House of Bandits**



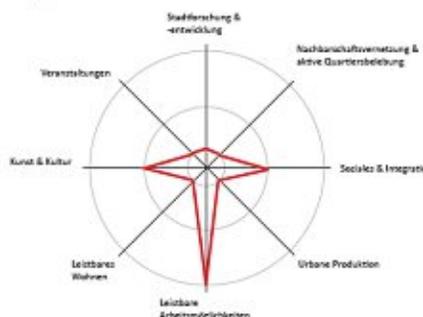
**Werkstättenhof**



**Schraubfabrik**



**Rochuspark**



**Haus der  
Statistik**



## LITERATURVERZEICHNIS

**BERGISCHE UNIVERSITÄT WUPPERTAL / SPARS, GUIDO; MÜLLER, ANJA (2014):**

Raumunternehmen als alternative Projekt- und Stadtentwickler in Wuppertal? Topografie neuer urbaner Initiativen.Wuppertal

**BUTTENBERG, LISA; OVERMEYER, KLAUS; SPARS, GUIDO (2014):**

Raumunternehmen-Wie Nutzer selbst Räume entwickeln. Berlin: Jovis

**BUTTENBERG, LISA; MÜLLER, ANJA (2014):**

Raumunternehmen: Nutzerbasierte Stadtentwicklung als neue Form der Beteiligung; In GROTHEER, Swantje; SCHWÖBEL, Arne; STEPPER, Martina (2014): Nimm's sportlich- Planung als Hindernislauf; Arbeitsberichte der ARL Nr.: 10; Verlag der ARL; Hannover; S. 18-30

**FELDMANN, PHILIPP (2009):**

Die strategische Entwicklung neuer Stadtquartiere. Köln: Immobilien-Manager-Verlag

**GÄRTNER, STEFAN; FLÖGEL, FRANZ (2011):**

Raumunternehmen als Raumkapital: Welches monetäre Kapital benötigen sie? In: Institut für Arbeit und Technik (IAT) (Hrsg.): Geschäftsbericht 2010/2011. Gelsenkirchen, 41-48.

**GRUBER, SABINE (2007):**

Intermediäre Organisationen in der Stadtentwicklung. Möglichkeitsräume für kollektives Lernen und Demokratieentwicklung. Neu-Ulm: AG SPAK Bücher.

**HACKENBERG, HELGA; EMPFER, STEFAN (2011):**

Social Entrepreneurship – Social Business: Für die Gesellschaftunternehmen. Wiesbaden.

**LANG, BASTIAN (2011):**

Klein aber fein. Wachstumslogiken der Kreativwirtschaft in Berlin. In ARCH+ Nr. 201/202, Berlin, S. 78-79

**LEVIN-KEITEL, MEIKE; SONDERMANN, MARTIN (2015):**

Räumliches Planen als kulturelles Handeln: Planungskultur als analytischer Ansatz; In OTHENGRAFEN, Frank, SONDERMANN, Martin (2015): Städtische Planungskultur im Spiegel von Konflikten, Protesten und Initiativen; Planungsrundschau 23; Verlag Uwe Altröck; S. 33-60

**MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME (2010):**

Nutzerbasierte Projektentwicklung und „Raumunternehmer“. Ergebnisprotokoll des Workshops bei der Montag Stiftung Urbane Räume am 28. Juni 2010. Bonn.

**MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME (2012):**

Raumunternehmen und die Aktivierung von Nachbarschaften. Bonn.

**MONTAG STIFTUNG URBANE RÄUME (2013):**

Neue Partner für die Quartiersentwicklung – Die KALKschmiede\* in Köln. Bielefeld: transcript Verlag

**OSWALT, PHILIPP; OVERMEYER, KLAUS; MISSELWITZ, PHILIPP (2014):**

Urban Catalyst studio- Mit Zwischennutzung Stadt entwickeln. Berlin: DOM publishers; Auflage 2

**OTHENGRAFEN, FRANK (2012):**

Uncovering the Uncon-scious Dimensions of Planning. Using Culture as a Tool to Analyse Spatial Planning Practices. Farnham: Ashgate.

**OTHENGRAFEN, FRANK; REIMER, MARIO (2013):**

The embeddedness of planning in cultural contexts: theoretical foundations for the analysis of dynamic planning cultures. Environment and Planning A, volume 45, 1269 – 1284.

**PARADOCKS, VEREIN (2020):**

Unseen Profit- Zum Potential von temporären Nutzungen in der Immobilienentwicklung. Wien.

**RAMMERT, WERNER (2010):**

Die Innovation der Gesellschaft. In HOWALDT Jürgen, JACOBENS Heike: Soziale Innovation (2010). Wiesbaden: VS Verlag

**REICHER, CHRISTA (2016):**

Städtebauliches Entwerfen. Wiesbaden: Springer Vieweg; Auflage 3

**RING, K.; AA PROJECTS; SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG BERLIN (2013):**

Selfmade city Berlin. Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative. Berlin.

**SELLE, KLAUS (1991):**

Mit den Bewohnern die Stadt erneuern. Der Beitrag intermediärer Organisationen zur Entwicklung städtischer Quartiere- Band 1. Dortmund/Darmstadt: Dortmund Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur/ Wohnbund Verlag.

## ANHANG

**SELLE, KLAUS (1996a):**

Was ist bloß mit der Planung los? Erkundungen auf dem Weg zum kooperativen Handeln. Dortmund: IRPUD; Auflage 2

**SELLE, KLAUS (1996b):**

Planung und Kommunikation- Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft. Wiesbaden; Berlin: Bauverlag GmbH

**SPARS, GUIDO; MÜLLER, ANJA (2014):**

Raumunternehmen als alternative Projekt- und Stadtentwickler in Wuppertal? Bergische Universität Wuppertal.

**STADT WIEN, STADTENTWICKLUNG WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 18 - STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG (2014):**

Stadtentwicklungsplan 2025. Wien.

**STADT WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 18 - STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG (2014):** Smart City Wien. Wien.

**STADT WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 21 STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENWIDMUNG (2015):**

Handbuch zum städtebaulichen Leitbild Nordbahnhof. Wien.

**WIEGAND, DIETMAR; SCHMIED, ANGIE; KLEEDORFER, JUTTA; FELLINGER, MARLIES, Hrsg.:**

**STADTENTWICKLUNG WIEN, MAGISTRATSABTEILUNG 18- STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG (2018):**

Einfach- Mehrfach, Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht. Wien: Stadt Wien.

**WÜSTENROT STIFTUNG (2017):**

Kooperative (urbane) Praxis – Räume, Akteure + Wissensbildung in der Stadtentwicklung. Ludwigsburg.

**ZIEHL, MICHAEL; OSSWALD, SARAH; HASEMANN, OLIVER; SCHNIER, DANIEL (Hrsg.) (2012):**

Second hand spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel. Berlin: Jovis

## METHODENLITERATUR

### **DIEKMANN, ANDREAS, PREISENDÖRFER, PETER (2001):**

Umweltsoziologie. Eine Einführung. Reinbek bei Hamburg.

### **FLICK, UWE (2012):**

Handbuch Qualitative Sozialforschung: Grundlagen, Konzepte, Methoden und Anwendungen. Weinheim: Beltz; Auflage 3

### **SCHÄFER, BERNHARD; 2.Auflage (2016):**

Einführung in die Soziologie. Wiesbaden: Springer VS

## ONLINEQUELLEN

### **APA, online (2017):**

„Mischung: Nordbahnhof“ und Stadt Wien beziehen Nordbahn-Halle; URL: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20170612\\_OTS0156/mischung-nordbahnhof-und-stadt-wien-beziehen-nordbahn-halle](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170612_OTS0156/mischung-nordbahnhof-und-stadt-wien-beziehen-nordbahn-halle) (Stand: 31.01.2020)

### **APA, online (2019):**

Nächster Baustart im Viertel Zwei; URL: [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20190710\\_OTS0084/naechster-baustart-im-viertel-zwei](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20190710_OTS0084/naechster-baustart-im-viertel-zwei) (Stand: 01.03.2020)

### **Architekturzentrum Wien:**

Arbeitsraum Care + Repair; URL: <https://www.azw.at/de/termin/care-repair/> (Stand: 31.01.2020)

### **Brennstoff Magazin:**

Markhof das lernende Dorf in der Stadt; URL: <https://brennstoff.com/experimente-des-wandels/markhof-das-lernende-dorf-in-der-stadt/> (Stand: 25.03.2020)

### **Cooperativecity Magazine (2018):**

Das Packhaus – A Start-Up Community In A Temporary-Use Project; URL: <https://cooperativecity.org/2018/09/04/das-packhaus-a-start-up-community-in-a-temporary-use-project/>(Stand: 20.02.2020)

### **Creative Cluster, online:**

Stadtlabor Tete a Tete/ Stadtlabor Floridsdorf; URL: <https://www.creacluster.at/stadtlabor> (Stand: 20.05.2020)

## ANHANG

### **Die Presse (2016):**

Zwischennutzung: Jetzt oder nie; URL: <https://www.diepresse.com/5108917/zwischenutzung-jetzt-oder-nie> (Stand: 06.02.2020)

### **Der Standard (2016):**

Krieau- Stallungen für die Kreativwirtschaft; URL: <https://www.derstandard.at/story/2000046951755/krieau-stallungen-fuer-die-kreativwirtschaft> (Stand: 02.03.2020)

### **Der Standard (2018):**

Zwei Hochhäuser für das Wiener Viertel Zwei; URL: <https://www.derstandard.de/story/2000077223194/zwei-neue-hochhaeuser-fuer-wiener-viertel-zwei> (Stand: 02.03.2020)

### **Duden:**

Begriffsdefinition Intermediär; URL: <https://www.duden.de/rechtschreibung/intermediaer> (Stand:05.03.2020)

### **ExRotaprint, online:**

Was ist ExRotaprint; URL: <https://www.exrotaprint.de/exrotaprint-ggmbh/> (Stand: 20.04.2020)

### **ExRotaprint, online:**

ExRotaprint gGmbH; URL:<https://www.exrotaprint.de/exrotaprint-ggmbh/> (Stand: 20.04.2020)

### **Firmenabc:**

Colearning GmbH; URL: [https://www.firmenabc.at/colearning-gmbh\\_Nvjp](https://www.firmenabc.at/colearning-gmbh_Nvjp) (Stand: 04.02.2020)

### **Firmenabc:**

Creative Cluster Verein; URL: [https://www.firmenabc.at/creative-cluster-kultur-kunst-verein\\_zJbZ](https://www.firmenabc.at/creative-cluster-kultur-kunst-verein_zJbZ) (Stand: 04.02.2020)

### **Firmenabc:**

Gemeinnützige Nordbahn-Halle Entwicklungs- und Betriebs-GmbH; URL: [https://www.firmenabc.at/gemeinnuetzige-nordbahn-halle-entwicklungs-und-betriebs-gmbh\\_OLIQ](https://www.firmenabc.at/gemeinnuetzige-nordbahn-halle-entwicklungs-und-betriebs-gmbh_OLIQ) (Stand: 4.02.2020)

### **Firmenabc:**

Paradocks Verein für hoizontale Stadtplanunng und integrierte Projektentwicklung in der Zwischen-nutzung (das Packhaus); URL: [https://www.firmenabc.at/paradocks-verein-fuer-hoizontale-stadt-planung-und-integrier\\_MIAAn](https://www.firmenabc.at/paradocks-verein-fuer-hoizontale-stadt-planung-und-integrier_MIAAn) (Stand: 04.02.2020)

**Firmenabc:**

Usus eG; URL: [https://www.firmenabc.at/usus-eg-mit-beschaenker-haftung\\_OHDc](https://www.firmenabc.at/usus-eg-mit-beschaenker-haftung_OHDc) (Stand: 04.02.2020)

**Futurelab, online:**

Lange Nacht der Forschung "Mischung: Nordbahnhof" und "Avenue 21" präsentieren sich!; URL: <https://www.futurelab.tuwien.ac.at/lange-nacht-der-forschung-mischung-nordbahnhof-und-avenue-21-praesentieren-sich/> (Stand: 02.02.2020)

**Gebietsbetreuung, online:**

Stadterneuerung verstehen; URL: <https://www.gbstern.at/ueber-uns/was-wir-tun/stadterneuerung/> (Stand: 04.01.2020)

**Gebietsbetreuung, online:**

Milestones der sanften Stadterneuerung; URL: <https://www.gbstern.at/ueber-uns/was-wir-tun/stadterneuerung/milestones-der-sanften-stadterneuerung/> (Stand: 04.01.2020)

**imGrätzl.at:**

Nordbahn-Halle; URL: <https://www.imgraetzl.at/nordbahnviertel/locations/nordbahn-halle> (Stand: 01.02.2020)

**imGrätzl.at:**

Raumteiler Festival; URL: <https://www.imgraetzl.at/raumteilerfestival> (Stand: 01.02.2020)

**Kurier (2014):**

Zum Leben zwischengenutzt; URL: <https://kurier.at/wirtschaft/karriere/zum-leben-zwischengenutzt/88.311.618> (Stand 05.02.2020)

**Lyon Immobilien, online:**

Traktorfabrik- Objektbeschreibung der ehemaligen Traktorfabrik; URL: <https://www.lyonimmobilien.at/traktorfabrik> (Stand: 03.02.2020)

**Markhof, online:**

Projektwebseite; URL: <https://markhof.wien/> (Stand 11.02.2020)

**Markhof, Facebook:**

Projektwebseite; URL: <https://www.facebook.com/markhof.wien> (Stand: 11.02.2020)

## ANHANG

### **Mein Bezirk (2018):**

Hochhäuser für die Krieau: Pläne werden vorgestellt; URL: [https://www.meinbezirk.at/leop-oldstadt/c-lokales/hochhaeuser-fuer-die-krieau-plaene-werden-vorgestellt\\_a2462301](https://www.meinbezirk.at/leop-oldstadt/c-lokales/hochhaeuser-fuer-die-krieau-plaene-werden-vorgestellt_a2462301) (Stand: 02.03.2020)

### **Nordbahn-Halle, online:**

ProjektpartnerInnen; URL: <https://www.nordbahnhalle.org/partnerinnen/> (Stand: 02.02.2020)

### **Nordbahn-Halle, online:**

Projekt Mischung: Nordbahnhof; URL: <https://www.nordbahnhalle.org/projekt-mischung-nordbahnhof/> (Stand: 02.02.2020)

### **Nordbahn-Halle, online:**

Open Call; URL <https://www.nordbahnhalle.org/agb/> (Stand: 14.02.2020)

### **Open House, online:**

Markhof; URL: <https://openhouse-wien.at/de/markhof.html> (Stand: 03.05.2020)

### **Das Packhause, online:**

Projektwebseite; URL: <https://www.daspackhaus.at/> (Stand: 03.01.2020)

### **Smart Cities, online:**

Mischung: Nordbahnhof; URL: <https://www.smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/#mischung-nordbahnhof> (Stand: 01.02.2020)

### **StudioVlayStreeruwitz, online:**

Freie Mitte Vielseitiger Rand; URL: <https://www.vlst.at/prj/freie-mitte-vielseitiger-rand-2/#1> (Stand: 03.02.2020)

### **TU Wien (2017):**

Sudden Workshop CREAU; URL: <https://www.tuwien.at/tu-wien/aktuelles/news/news/sudden-workshop-creau/> (Stand: 20.03.2020)

### **Usus Kreativ Kollektiv:**

Team; URL: <https://www.usus.wien/team/> (Stand: 12.02.2020)

**Vice Magazin (2018):**

Warum die Nordbahnhofhalle zwar keine Musik Location ist- ihr aber hingehn solltet; URL: <https://www.vice.com/de/article/a3qk9k/warum-die-nordbahnhofhalle-zwar-keine-musik-location-ist-ihr-aber-hingehen-solltet> (Stand: 23.03.2020)

**Stadt Wien, online:**

Projekte- Zielgebiet Donauraum Leopoldstadt: Viertel Zwei; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/projekte.html#viertelzwei> (Stand: 02.03.2020)

**Stadt Wien, online:**

Grundlagen und Leitbild- Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/index.html> (Stand: 03.03.2020)

**Stadt Wien, online:**

Ausgangslage – Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/ausgangslage.html> (Stand: 03.03.2020)

**Stadt Wien, online:**

Leitbild 2014- Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/leitbild-2014/index.html> (Stand: 03.03.2020)

**Stadt Wien, online:**

Teilbereich “Freie Mitte- Vielseitiger Rand” - Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/projekte/freie-mitte-vielseitiger-rand.html> (Stand: 03.03.2020)

**Stadt Wien, online:**

Leitbild U2-Achse- Zielgebiet Donauraum Leopoldstadt- Prater; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/leitbild-u2-achse.html> (Stand: 03.03.2020)

**Stadt Wien, online:**

Ausstellung “Städtebauliches Konzept VIERTTEL ZWEI plus”; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/veranstaltungen/ausstellungen/2014/konzept-viertel-zwei-plus.html> (Stand: 20.03.2020)

## ANHANG

### **Stad Wien, online:**

Leitbild U2-Achse; URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/pdf/stek-waterfront-nov-2018.pdf> (Stand 20.03.2020)

### **Wiener Zeitung (2017):**

Ein Dorf zum Lernen; URL: [https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/893681-Ein-Dorf-zum-Lernen.html?em\\_cnt\\_page=3](https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/893681-Ein-Dorf-zum-Lernen.html?em_cnt_page=3) (Stand: 25.03.2020)

### **Wiener Zeitung (2016):**

Krieg der Pioniere; URL: [https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien/855218-Krieg-der-Pioniere.html?em\\_cnt\\_page=2](https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien/855218-Krieg-der-Pioniere.html?em_cnt_page=2) (Stand: 20.02.2020)

### **Wiener Zeitung (2019):**

Wie die Stadt Wien ihre Bürger mit Liebe erdrückt; URL: [https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien/2032313-Wie-die-Stadt-Wien-ihre-Buerger-mit-Liebe-erdrueckt.html?em\\_no\\_split=1](https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien/2032313-Wie-die-Stadt-Wien-ihre-Buerger-mit-Liebe-erdrueckt.html?em_no_split=1) (Stand: 20.03.2020)

### **Wiener Zeitung (2014):**

Zwischendurch mittendrin; URL: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/chronik/wien/674708-Zwischendurch-mittendrin.html> (Stand: 20.03.2020)

### **Wonderland - Platform for European Architecture (2018):**

The first female only coworking space in austria; URL: <https://wonderland.cx/news/the-first-female-only-coworking-space-in-austria-vienna-at/> (Stand: 29.05.2020)

## VIDEOMATERIAL

### **Imke Woelk und Partner, Youtube Channel (2019):**

Leona Lynen: Modellprojekt Haus der Statistik, Berlin; URL: [https://www.youtube.com/watch?v=-jr6G5X9h\\_S8](https://www.youtube.com/watch?v=-jr6G5X9h_S8) (Stand: 20.04.2020)

### **Imke Woelk und Partner, Youtube Channel (2019):**

Daniela Brahm: SOZIALE SKULPTUR- Was entsteht für ein Quartier, wenn es nicht um Profit geht?; URL: <https://www.youtube.com/watch?v=VRxGDRUL1Xc> (Stand: 20.04.2020)

**Markhof, Youtube (2019):**

Markhof: das Dorf in der Stadt – Filmdokumentation von Theo Barnert; URL: <https://www.youtube.com/watch?v=rFje83mGM1c>

**Markhof, Youtube (2017):**

Stefan Leitner-Sidl | Markhof / Co-Learning Wien. Rückenwind Revisionsverband; URL: <https://www.youtube.com/watch?v=CIF4uNqrKkE> (Stand: 05.01.2020)

**Markhof, Youtube (2017):**

Stefan & Lorenz Leitner-Sidl- Markhof, das Dorf in der Stadt – Interview mit Peter Hackmaier URL: <https://www.youtube.com/watch?v=g8r3ZkMOthI> (Stand: 05.01.2020)

**Mies Magazin, Youtube Channel (2018):**

Nordbahnhof /DIE UNI 44; URL: <https://www.youtube.com/watch?v=ISN6qt4TBdo&frags=pl%2Cwn> (Stand: 30.01.2020)

**Nonconform, Youtube Channel (2018):**

6. Leerstandskonferenz: Kurzvortrag Angie Schmied; URL: [https://www.youtube.com/watch?v=p-1\\_F7p-O7s](https://www.youtube.com/watch?v=p-1_F7p-O7s) (Stand: 10.11.2019)

**Smart Occupancy, Youtube Channel (2018):**

Die Nordbahnhof- Mehrfach- & Zwischennutzung- Smart-Occupancy; URL: <https://www.youtube.com/watch?v=PKGy30kDAZY> (Stand: 31.01.2020)

**TEDx Talks, Youtube Channel (2014):**

How individual actions can create collective resilience | Veronika Kováčsová | TEDxViennaSalon; URL: <https://www.youtube.com/watch?v=SyhaOLRtjsQ&t=186s> (Stand: 02.02.2020)

**W24:**

Mischung Nordbahnhof- Experimentelle Zwischennutzung; URL: <https://www.w24.at/Video/Mischung-Nordbahnhof-Experimentelle-Zwischennutzung/1531> (Stand: 31.01.2020)

**Das Packhaus:**

Open Day; URL: <https://www.youtube.com/watch?v=ILzrrqLjxnA> (Stand: 20.02.2020)

Autorin: Stephanie Pretzner-Köck  
1.Auflage | September 2020, Wien



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.