

# Perspektive Leerstand

---

Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse

**Wien!**  
**voraus**

Architektur  
Stadtgestaltung

StoDt+Wien



# Perspektive Leerstand

Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management  
anhand einer Good-practice-Analyse

Teil 3 im Auftrag der MA 18



# Impressum

**Eigentümerin und Herausgeberin:**

Stadtentwicklung Wien  
Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung  
[www.stadtentwicklung.wien.at](http://www.stadtentwicklung.wien.at)

Betreuung: Jutta Kleedorfer  
Gabriele Schrack  
Martina Rießland

**Projektleitung:**

Technische Universität Wien  
Department für Raumplanung  
Fachbereich Soziologie (ISRA)  
[www.isra.tuwien.ac.at](http://www.isra.tuwien.ac.at)

Wencke Hertzsch und Mara Verlic  
Jens S. Dangschat

**Projektmitarbeiterinnen/Projektmitarbeiter:**

Nina Fraeser  
Alice Hamdi  
Willi Hejda  
Christoph Kirchberger  
Wolfgang Kiselka  
Markus Maicher  
Sarah Przybilla

**Umschlagfoto:**

Wencke Hertzsch

**Grafische Gestaltung:**

Bernhard Siquans

**Grafik Cover:**

Atelier Unterkircher & Jankoschek

**Technische Koordination:**

Willibald Böck

**Lektorat:**

Ernst Böck

**Produktion:**

MA 21 – Referat Reprografie

ISBN 978-3-902576-81-1

Wien, Dezember 2013  
© Stadtentwicklung Wien

# Inhaltsverzeichnis

07  
Vorwort

08  
Kurzfassung

## 01

Einleitung

Zugang zur Arbeit

---

18  
Perspektive Leerstand –  
Eine Studie in mehreren Teilen

19  
Zielsetzung der Untersuchung

20  
Leerstand als  
mehrdimensionales Phänomen

24  
Methodisches Vorgehen

104  
Links und Materialien

## 02

Wiener Herausforderungen  
mit Leerstand

---

30  
Wiener Raumressourcen

32  
Wiener Akteursspektrum

35  
Wiener Strategie

37  
Wiener Diskurs

# 03

## Internationale Einblicke

---

42  
Beispielauswahl

44  
Amsterdam

53  
Basel

59  
Berlin

70  
Bremen

77  
Kopenhagen

85  
Zürich

# 04

## Guter Rat!

---

95  
Perspektivischer Umgang mit Leerstand

97  
Strategische Positionierung der Stadtpolitik

99  
Öffentlicher Diskurs

101  
Vermittlungsstelle und integriertes Handeln

103  
Förderpolitik



# Vorwort

In einer dynamischen Stadt wie Wien ist Leerstand nur zum Teil mit der notwendigen Zeit zwischen einer auslaufenden und der neuen Nutzung zu erklären. Leerstände wie offensichtlich nicht verwendete Geschäftslokale in Erdgeschoßen, aber auch von größeren Transformationsarealen werden aber als das Stadtbild störend bzw. ökonomisch unlogisch empfunden und könnten auch vermieden werden, wenn man an die vielen Raumsuchenden aus den unterschiedlichsten Bereichen denkt: Nahversorger, Bildungs-, Sport-, soziale Einrichtungen und neuerdings vor allem „Kreative“.

Seitens der Stadtplanung wird Zwischennutzung in Wien als wertvolles Instrument und Symbol für Entwicklungsdynamik gesehen. Das bestätigen die vielen Zwischennutzungs-Nachfragen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft. Temporäre Nutzungen sollten allerdings nicht isoliert gesehen werden, sondern in einem größeren Kontext von Leerstandsmanagement. Eine gesamtstädtische Strategie dafür ist viel mehr als ein Programm gegen unschöne Optik und sorgt über einen planerischen Diskurs hinaus für allgemeine Diskussion.

Im vorliegenden Werkstattbericht wurden im Auftrag der MA 18 seitens der TU Wien, Department für Raumplanung, Fachbereich Soziologie anhand von ExpertInneninterviews in Wien und den Ergebnissen von Recherchen in 6 europäischen Städten Fakten zum



© Lukas Beck

dortigen Umgang mit Leerstand recherchiert und die unterschiedlichen Zugänge systematisch aufbereitet. Empfohlen wird unter anderem die Veröffentlichung von Leerstandsdaten, die Diskussion von Eigentumsrechten, neue Ansätze der Förderpolitik sowie Vermittlungs- und Beratungsangebote für Raumsuchende und potenzielle RaumgeberInnen, um die in vielerlei Hinsicht positiven Effekte von Leerstandsmobilisierung aktiv zu unterstützen.

Die Auswahl und die Aufarbeitung der Beispiele zeigen deutlich: Die Notwendigkeit eines strategischen Umgangs mit Leerstand ist ein internationales Phänomen. Eine Patentlösung gibt es nicht. Jede Stadt muss sich dieser aktuellen Frage stellen, einen eigenen Weg suchen und transparent diskutieren.

Die vorliegende Studie liefert uns viele hilfreiche Inputs für diesen Diskurs.

**Mag.ª Maria Vassilakou**

Vizebürgermeisterin und Stadträtin  
für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz,  
Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung



# Kurzfassung

Die Studie „Perspektive Leerstand“ sucht nach Empfehlungen für die Stadt Wien, um die mit Leerstand verbundenen Potenziale und Chancen sowie Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt für vielfältige Funktionen nutzbar und zugänglich zu machen.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Teile I und II (gefördert durch die MA 7, abgeschlossen 2011 respektive 2012 und online verfügbar unter: [www.igkulturwien.net/index.php?id=236](http://www.igkulturwien.net/index.php?id=236)) erfolgte im Rahmen der Beauftragung durch die MA 18 vor allem eine vertiefende Analyse von internationalen Beispielen des Umgangs mit Leerstand in europäischen Städten. Der Auftrag wurde unter wissenschaftlicher Leitung von Mara Verlic und Wencke Hertzsch, Department für Raumplanung, TU Wien, durchgeführt.

Die leitende Forschungsfrage der Studie lautet: Welche Empfehlungen für den politischen Diskurs und planerischen Umgang mit Leerstand in Wien lassen sich aus der Analyse internationaler Beispiele ableiten?

Die Studie begegnet der Vielschichtigkeit und Komplexität des Themas durch eine analytische Unterscheidung von vier Ebenen des Phänomens Leerstand: der Raumressourcen, des Akteursspektrums, der strategisch-rechtlichen Dimension und der Ebene des Diskurses. In einem ersten Schritt wurde die mehrdimensionale Bedeutung des Themas Leerstand für Wien

sowie die sich daraus ergebenden Herausforderungen im Rahmen des Umgangs mit Leerstand mithilfe von Expertinnen- und Experteninterviews sowie einer interessensgeleiteten Desk-research erarbeitet. Für die insgesamt zehn Interviews wurden unterschiedliche Wiener Institutionen sowie Akteure und Akteurinnen, die bereits Erfahrungen im Umgang mit Leerstand haben, ausgewählt, um einen umfassenden Einblick in die Situation in Wien zu erlangen. In einem zweiten Schritt wurden von diesen wienspezifischen Herausforderungen gezielte Fragen an internationale Beispiele gerichtet. In jeder Stadt wurden neben detaillierten und interessensgeleiteten Internetrecherchen durch unser Team mindestens zwei Expertinnen- und Expertengespräche (insgesamt 12 Interviews) sowohl vor Ort (wie in Berlin und Kopenhagen) als auch telefonisch (wie in Amsterdam, Basel, Bremen und Zürich) durchgeführt. Drittens wurde dieses Erfahrungswissen systematisch analysiert und dessen Übertragbarkeit auf Wien reflektiert.

Die folgende Darstellung fasst die wichtigsten Ergebnisse zusammen; einerseits bezogen auf eine direkte Gegenüberstellung der jeweiligen Beispielstädte mit Wien; andererseits in einem abschließenden Resümee und sich daraus ergebenden Empfehlungen an die Stadt Wien.

# Internationale Einblicke

Im Zuge der Auseinandersetzung mit internationalen Beispielen wurden die Städte Amsterdam, Basel, Berlin, Bremen, Kopenhagen und Zürich eingehend untersucht, um mögliche relevante Aspekte für Wien zu reflektieren.

## Amsterdam

Amsterdam hat sich als besonders interessantes Fallbeispiel für die Stadt Wien herausgestellt. Seit über einem Jahrzehnt werden Probleme rund um Leerstand öffentlich und transparent thematisiert. Dabei haben sich auch für Wien übertragbare institutionelle Praxen herausgebildet.

- Commitment zum Leerstandsmanagement: In Amsterdam werden Daten über Leerstand in unregelmäßigen Abständen herausgebracht und zur Verfügung gestellt und in der Leerstandsverordnung zahlreiche Maßnahmen erlassen, die explizit die Eigentümer und Eigentümerinnen in die Pflicht nehmen:
  - a) Die Eigentümer und Eigentümerinnen sind verpflichtet, Leerstand zu melden und müssen bei Unterlassung mit Verwaltungsstrafen rechnen.
  - b) Die Gemeinde behält sich dabei Eingriffe in die Eigentumsrechte vor im Falle, dass ein Gebäude mehr als ein Jahr leer steht.
- Kreativer Umgang mit städtischen Liegenschaften: So wie am Beispiel der NDSM Werft ersichtlich wird, kann das Zurverfügungstellen der öffentlichen Liegenschaften für soziale, künstlerische, kulturelle Projekte einen Gewinn für die gesamte Stadt darstellen. Ehemals verlassene und degradierte Orte können durch Umnutzung erneut an Attraktivität gewinnen, wenn der öffentliche Zugang der Räume für viele Gruppen gewährleistet wird.
- Raumbezogener Fördertopf auch für subkulturelle Aktivitäten: Die Stadt Amsterdam hat erkannt, dass sich viele Initiativen, die einen Mehrwert für das städtische Leben erbringen, die Marktpreismieten nicht leisten können. Bei der Umwidmung von Räumen können auch Kosten entstehen, die von den Initiativen nicht gedeckt werden können. Gerade bei leerstehenden Industriearealen oder Altbauten ist das Zurverfügungstellen von Fördergeldern für den Umbau eine wichtige Komponente für das Gelingen einer Nutzung.
- Eigentümer und Eigentümerinnen in die Pflicht nehmen: Eine weitere Besonderheit des Amsterdamer Rechtssystems ist, dass Eigentümer und Eigentümerinnen von leerstehenden Gebäuden in zweifacher Hinsicht in die Pflicht genommen werden. Erstens sind diese verpflichtet, leerstehende Gebäude zu melden, wodurch die Datenerhebung vereinfacht wird. Zweitens hat die Gemeinde Amsterdam das Recht, Eigentümern und Eigentümerinnen Nutzer und Nutzerinnen zuzuweisen. Damit werden erhebliche Summen eingespart, weil keine mühsame Überzeugungsarbeit geleistet werden muss, sondern Eigentümer und Eigentümerinnen sich im besten Fall selbst um die Bespielung ihrer Räume bemühen (auch um eine Zuteilung zu vermeiden). Eine solche zweifache Verantwortung der Eigentümer und Eigentümerinnen wäre auch für Wien wünschenswert und würde die Stadt in der Verwaltung von Leerstandsdaten erheblich entlasten.

## Basel

Der Diskurs wurde in Basel hauptsächlich durch das große Projekt der nt\*/areal-Zwischennutzung losgetreten und dreht sich auch heute noch stark um das Thema temporärer Nutzungen zur Inwertsetzung und Belebung großer Leerstände. Das nt\*/areal ist ein erfolgreiches Bottom-up-Modell, das den Diskurs und Umgang mit Leerstand entscheidend geprägt hat und zu neuen Projekten wie Klybeckquai und einer aktiveren Rolle der Stadt geführt hat. Folgende Zugänge in Basel wären auch für die Wiener Situation adaptierbar:

- Leerstandserhebung: In Basel werden regelmäßig Zahlen zum Leerstand erhoben und sind öffentlich online zugänglich, was einen breiten Diskurs zur Thematik möglich macht.
- Lernen von Pilotprojekten: Das nt\*/areal hat den positiven Diskurs über Zwischennutzungen in Basel geprägt und auch zu der Etablierung einer städtischen Anlaufstelle und einer departmentübergreifenden Arbeitsgruppe geführt.
- Strategische Stadt(teil)entwicklung: Zwischennutzungen werden in Basel als strategisches Instrument der Quartiersentwicklung eingesetzt. Wünschenswert erscheint eine stärkere Reflexion von möglichen negativen und positiven Effekten auf das jeweilige Quartier und die besondere Rolle der Stadt.
- Beschleunigung von Verfahren: Das nt\*/areal war auch deshalb möglich, weil Bewilligungen recht flexibel von der Stadt Basel gehandhabt wurden.
- Ressortübergreifende Vernetzung: Die Anlaufstelle und die departmentübergreifende Arbeitsgruppe haben das Bewusstsein über die soziokulturelle Bedeutung bzw. Rolle von Zwischennutzungen in den einzelnen Abteilungen der Stadt verbessert.
- Politisches Bekenntnis: Zwischennutzungen sind Teil des politischen Programms in Basel. An einer umfassenden Positionierung zum Thema Leerstand fehlt es allerdings, so wie an einem kritischen Blick auf die negativen Aspekte temporärer Nutzungen.

## Berlin

Die Berliner Zwischennutzungsagentur in Neukölln arbeitet in einem sehr kleinräumigen Gebiet: die Überzeugungsarbeit mit Eigentümern und Eigentümerinnen sowie die Vermittlungsarbeit mit Nutzern und Nutzerinnen basiert auf Face-to-face-Kontakten. Der Erfolg dieser Art des Vorgehens ist groß, jedoch wird auch erheblicher Personalaufwand benötigt. Vorstellbar wäre so ein Vorgehen in Wien als Erweiterung der Aufgabenbereiche der Gebietsbetreuungen, da diese bereits kleinräumig tätig sind und über das entsprechende lokale Wissen und die lokalen Kontakte verfügen. ExRotaprint auf der anderen Seite ist ein Beispiel einer Leerstandsnutzung, die bottom-up durch ein Mieterkollektiv vor Ort angeregt wurde. Besonders hervorzuheben sind die Besitzverhältnisse, die absichtlich auf die Durchbrechung des Immobilienspekulationskreislaufs zielen und eine deutliche Abkehr von der Idee von Zwischennutzungen darstellen. Folgende Punkte sind dabei für Wien von besonderer Relevanz.

- Integrative Stadt(teil)entwicklung: Durch das Erarbeiten integrierter Entwicklungskonzepte (themen- und sektorenübergreifend) auf Quartiersebene kann das Thema Leerstand und Leerstandsmanagement inkludierend und ganzheitlich mit weiteren, für das Quartier relevanten Themen bearbeitet werden. Dabei spielt der Umgang mit Leerstand eine Rolle neben vielen anderen Themen. Auch lassen sich dadurch sozialraumorientierte Bedürfnisse besser ermitteln und darstellen.
- Kommunikative und kooperative Verfahren: Die Zwischennutzungsagentur in Neukölln sowie deren Anbindung an ein Quartiersmanagement kann auf ein breites Setting dialogbasierter und partizipativer Instrumente der Quartiersentwicklung zurückgreifen, bei der sowohl Stakeholder und Eigentümer und Eigentümerinnen als auch Nutzer und Nutzerinnen angesprochen und eingebunden werden. Auch ist hier eine starke und direkte sowie strategische Anbindung an die Berliner Senatsverwaltung gegeben.
- Lokale Vernetzung: Die Zwischennutzungsagentur macht deutlich, dass es eine lokale und vertrauensvolle Vernetzung und Verankerung vor Ort braucht, um Eigentümer und Eigentümerinnen zu überzeugen und um ebenso zukünftige Nutzer und Nutzerinnen erkennen zu können. Das Beispiel ExRotaprint verweist ebenso auf eine Präsenz vor Ort, die als Orientierung und Identifikation mit der Nachbarschaft dienen kann. Lokale Akteure und Akteurinnen in Wien sollten eruiert (wie bspw. GB\*) und Identifikationspunkte in Form von Pilotprojekten identifiziert werden.
- Kreativer Umgang mit Eigentum: Das Projekt ExRotaprint macht deutlich, dass durch einen durchaus unkonventionellen Umgang mit Eigentum durch das Erbpachtrecht (oder auch Erbbaurecht, vgl. vertiefend von Oefele/Winkler 2008: Handbuch des Erbbaurechts) Verwertungslogiken durchbrochen werden können.

### **Bremen**

Bremen als Stadtstaat mit geringer Bevölkerungsdichte weist mehrere interessante Zugänge im Umgang mit Leerstand auf: Zum Ersten die Etablierung des Leerstandsmelders nach Hamburger Vorbild; zum Zweiten das gezielte Branding von Stadterweiterungsgebieten durch künstlerische und kreative Zwischennutzungen und zum Dritten die durch öffentliche Gelder geförderte ZwischenZeitZentrale (ZZZ), die selbstinitiativ Leerstandsnutzungen vermittelt. Ihr Anspruch ist es vor allem für Personen, deren Raumbedarf nicht über den normalen Markt gedeckt werden kann, attraktive und kostengünstige Alternativen zu finden. Ausgehend von der Darstellung der ZwischenZeitZentrale ergeben sich für Wien folgende wichtige Punkte:

- Bedarfsorientierung: Die ZZZ ist ein lebendiges Beispiel einer nutzerorientierten Vermittlungsstelle mit städtischem Auftrag, aber großem Gestaltungsspielraum. Das Beispiel zeigt, wie sinnvoll nutzerorientierte Vermittlungsarbeit für den urbanen Raum ist. Es zeigt auch die Wichtigkeit einer weisungsunabhängigen Agentur, die Gestaltungsfreiräume in der Ausübung der Arbeit hat.

- Erfolgreiches ressortübergreifendes Kooperieren und Schnittstellenmanagement: Für die Herausbildung dieser Agentur hat sich das Reagieren und Kooperieren von öffentlicher Seite auf eine Bottom-up-Initiative als erfolgreich herausgestellt. In weiterer Folge hat sich ein magistratsübergreifendes Arbeiten bewährt und eine geteilte Finanzierung der Agentur über verschiedene Geschäftsgruppen.
- Lokale Verortung: Um eine nutzerorientierte erfolgreiche Vermittlungsstelle zu etablieren, erscheint es unabdingbar, dass die Arbeit von (bzw. in Kooperation mit) Akteuren und Akteurinnen mit Nähe zu den jeweiligen Nutzergruppen durchgeführt wird.
- Rolle Zwischennutzung: Zwischennutzungen erscheinen als begrenzte Befriedigungsstrategie, die den Raumbedarf der Nutzergruppen auf lange Sicht nicht befriedigen können. Sie haben jedoch den Vorteil, kostengünstig zur Inwertsetzung einer Immobilie durch Belebung des Ortes beizutragen.
- Vorbildwirkung öffentliche Hand: In Bremen zeigt sich deutlich, dass Leerstandsnutzungen in öffentlichen Immobilien eine Vorbildwirkung haben können und zum Vertrauensaufbau bei privaten Eigentümern und Eigentümerinnen beitragen können. Auch ein angeregter medialer Diskurs hat in dieser Hinsicht geholfen.

## **Kopenhagen**

Prinzipiell scheint sich die Kommune Kopenhagen derzeit in einem ähnlichen Stadium beim Thema Leerstandsnutzungen wie Wien zu befinden, da es zwar eine aktive Diskussion auf stadtpolitischer Ebene gibt, jedoch noch keine übergeordnete Strategie bzw. Lösung. Übertragbar für Wien könnten folgende Aspekte sein:

- Erhebung von Leerstandsdaten: Es besteht die Verpflichtung für Eigentümer und Eigentümerinnen, leerstehende Gebäude bei der Behörde zu melden. Leerstandszahlen werden also erhoben, sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. Dies deutet auf das Erkennen der Wichtigkeit der Problematik hin, ohne jedoch die Möglichkeit zu einem breiten Diskurs zu geben.
- Zwischennutzungen in Stadtentwicklungsgebieten: Zur Belebung und Bekanntmachung sind Zwischennutzungen in Kopenhagen bereits fester Bestandteil der Entwicklung von Stadterweiterungsgebieten. Dies erscheint als Möglichkeit, Raumbedarf kurzfristig zu befriedigen, jedoch nicht als langfristige Lösung für die meisten Nutzungen.
- Bottom-up-Raumvermittlung: Die Interessenvertretung für Raumsuchenden GivRum. Nu zeigt, dass nutzerorientierte kulturelle Leerstandsnutzungen nachhaltige Projekte und Strukturen schaffen, welche zur Entwicklung einer kreativen Stadt wertvolle Beiträge leisten.



## Zürich

Zürich verfügt zwar nicht über eine als Beispiel verwendbare Strategie zum Thema Leerstand oder innovative Förderpolitik, hat jedoch einige interessante Ansatzpunkte im Umgang mit Leerstand, die auch für Wien von Relevanz sein könnten.

- Verpflichtende Leerstandserhebung: Diese Erhebung wird jährlich per Fragebogen durchgeführt und kann eine Rücklaufquote von über 90% erzielen. Es handelt sich nicht um eine bundesweite Zählung, sondern um eine von der Stadt Zürich verordnete Erhebung leerer Gebäude und Flächen.
- Toleranter Umgang mit Hausbesetzungen: Die Regelung, auf Hausbesetzungen nicht sofort mit Räumung zu reagieren, bietet für bestimmte soziale Gruppen zumindest prekäre und temporäre Räume zum Wohnen und Arbeiten in einem sehr angespannten Immobilienmarkt.
- Gebrauchsleihverträge: Diese Form des prekären Mietvertrags erlaubt in Zürich kurzfristig Raumbedarf zu befriedigen. Positiv erscheint, dass diese Verträge keine Kosten von Seiten der Mieter und Mieterinnen zulassen; negativ bleibt jedoch, dass es in puncto Privatsphäre und Kündigung keinen Schutz durch bestehendes Mietrecht gibt.
- Verdrängung durch Aufwertung: Als warnendes Beispiel kann Zürich in puncto Verdrängung durch Zwischennutzungen und Aufwertung fungieren; durch das Aufblühen von Creative Industries und Zwischennutzungen in ehemaligen Industriegebieten bereits in den 90er-Jahren kam es schon zu einer Wertsteigerung dieser Gebiete und es mangelt nun erneut an günstigem Arbeits- und Lebensraum.
- Kooperierendes Planen: Das Beispiel der Werkerei Schwamedinger zeigt, dass das künstliche Schaffen von Kreativ-Clustern (vor allem auch außerhalb der inneren Stadt) kritisch zu sehen ist. Wünschenswert für die Förderung einer bestimmten Szene erscheint hingegen das kooperative Planen mit eben diesen Akteuren und Akteurinnen.

# Guter Rat an Wien!

Ausgehend von den Befunden in Wien sowie im Rahmen der Good-practice-Analyse internationaler Beispiele können für Wien folgende Empfehlungen ausgesprochen werden.

## **Bedarfsorientiertes Leerstandsmanagement**

Der Fokus auf eine Bedarfsorientierung im Rahmen eines Leerstandsmanagements ermöglicht einen breiten und offenen Zugang im Umgang mit Leerstand sowie einen neuen Blick auf bis dahin verborgene Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Dabei sind die Anforderungen an ein Leerstandsmanagement divers, da sie aus unterschiedlichen Perspektiven bestehen und einen Umgang mit ambivalenten Herausforderungen bedeuten. Ein Leerstandsmanagement erfordert daher vor allem behutsame und kreative Strategien, ein Um- und Querdenken, und eine Abkehr von eingetretenen Pfaden und Denkweisen hin zu einem neuen Verständnis im Umgang mit leerstehendem Raum und Planungshandeln. Eine integrierte und kooperative Planungsauffassung legt dabei den Fokus auf diverse soziale Gruppen, Stadtteilakteurinnen und Stadtteilakteure sowie Klein- und Mikrounternehmen als potenzielle Leerstandsnutzerinnen und Leerstandsnutzer. Solidarische, tolerante, kreative, innovative und identitätsstiftende Potenziale und Talente von Leerstandsnutzerinnen und Leerstandsnutzern sollen in diesem Zusammenhang zwar gefördert, aber nicht als „Aufwertungsmotoren“ instrumentalisiert werden.

## **Ausarbeitung der politischen Strategie**

Die strategische Positionierung der Stadt Wien zum Thema Leerstand und dessen Nutzung sollte in einem kommunikativen Prozess stattfinden, der ressortübergreifend Akteure und Akteurinnen der Stadtpolitik und -verwaltung aus unterschiedlichen Magistratsabteilungen und Geschäftsgruppen sowie Vertreter und Ver-

treterinnen unterschiedlichster Bedarfsgruppen mit einschließt (im Sinne einer Steuerungs- respektive Lenkungsgruppe). Auch auf das Wissen von derzeit bereits aktiven Vermittlern und Vermittlerinnen sowie Experten und Expertinnen sollte hier zurückgegriffen werden.

## **Ein öffentlicher Diskurs erfordert**

### **Datentransparenz**

Um einen öffentlichen Diskurs zu ermöglichen, der es vor allem im Sinne einer Bedarfsorientierung unterschiedlichen Interessengruppen ermöglicht, ihren Raumbedarf zu artikulieren, erscheint eine Erhebung und ein öffentlicher Zugang zu Zahlen über Leerstände in Wien wünschenswert.

### **Ein öffentlicher Diskurs erfordert Kooperation und Kommunikation**

Wie bereits erwähnt, sollte die Erarbeitung einer politischen Strategie zu Leerstand und dessen Nutzung – wenn die Thematik als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden wird – transparent und partizipativ erarbeitet und geführt werden. Um den Zugang zur Erarbeitung dieser Strategie zu erleichtern, braucht es kooperative, koordinierende, dialogbasierte und vermittelnde Methoden und Instrumente der Prozesssteuerung. Die Partizipationspraxis und Prozessgestaltung im Rahmen von Planungsprozessen zeigt deutlich, dass ein sowohl breiter als auch zielgruppenspezifischer Beteiligungsprozess auf allen Stufen von Beteiligung unter Einbeziehung eines breiten Akteurssettings eine besondere Bedeutung hat.

### **Ein öffentlicher Diskurs erfordert ein Nachdenken über das Thema Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte**

Wie die Erfahrungen in Wien und auch in den anderen Beispielstädten zeigen, ist die Nutzung von leerstehendem Raum stark vom Willen privater Eigentümer und Eigentümerinnen abhängig. Unter dem Gesichtspunkt, dass Eigentum auch eine gesellschaftliche Verpflichtung mit sich bringt, werden allerdings in manchen Städten bzw. Ländern andere Möglichkeiten erprobt. Wünschenswert für Wien wäre auch hier, diese Thematik aktiv zu diskutieren und Möglichkeiten der Eingriffsregelungen zu überdenken, um so auch für gesellschaftliche Verpflichtungen, die durch Eigentum entstehen, zu sensibilisieren. Ein aktives Zugehen auf Eigentümer und Eigentümerinnen und Sensibilisierungsarbeit ist dabei unerlässlich.

### **Ein Umgang mit Leerstand erfordert lokal verankerte Vermittlungsstelle(n) mit städtischem Rückhalt**

Um einen leichteren und offeneren Zugang zu leeren Räumen zu ermöglichen, erscheint eine eigens dafür zuständige Anlauf- und Aktivierungsstelle, die die vermittelnde Tätigkeit zwischen Nutzern und Nutzerinnen und Eigentümern und Eigentümerinnen übernimmt, wünschenswert. Mit dieser Vermittlungsstelle sollen sowohl gesamtstädtische als auch stadtteilbezogene Perspektiven eingenommen und Bedürfnisse ermittelt werden. Das heißt, dass einerseits in enger Kooperation mit der oben genannten gesamtstädtischen Steuerungs- respektive Lenkungsgruppe Strategien erarbeitet werden. Diese richtungsweisenden Handlungsempfehlungen werden dann lokal umgesetzt. Andererseits sollen die Erfahrungen vor Ort bzw. Erfahrungen im Umgang mit diversen Bedarfsgruppen auf die gesamtstädtische Ebene zurückgespielt werden.

Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang ein weisungsungebundenes und unabhängiges Agieren dieser Vermittlungsstelle(n), die darüber hinaus mit finanziellen Ressourcen ausgestattet sind, um ein bedarfsorientiertes Handeln frei von Verwertungslogiken zu ermöglichen.

### **Ein Umgang mit Leerstand erfordert integriertes Handeln**

Neben der gesamtstädtischen Perspektive sind vor allem die teilräumlichen Umsetzungsstrategien, die gemeinsam mit lokalen Akteuren und Akteurinnen erarbeitet werden, von entscheidender Bedeutung. Gemeint sind hier vor allem die Erstellung integrativer (und stadtteilbezogener) Handlungskonzepte (wie im Beispiel Berlin). So ist Leerstand innerhalb der Quartiersentwicklung ein Thema unter vielen und kann nur durch einen umfassenden Blick behoben werden, denn vor Ort sind die Herausforderungen weiter zu fassen, als es eine Einzelstrategie zum Umgang mit Leerstand vermag.

### **Vermittlungsstelle(n) agieren bedarfsorientiert**

Neben der lokalen Verankerung sowie der Anbindung an die städtische Verwaltung benötigt die Vermittlungsstelle Kontakte zu alternativen Szenen (wie in den Beispielen Kopenhagen und Bremen), um einerseits bedürfnisgerecht vermitteln zu können und zum anderen, um sicherzustellen, dass auch prekäre Gruppen in den Prozess eines Leerstandsmanagements und dem damit einhergehenden Vermitteln einbezogen werden. Gerade hier erscheinen partizipative und aktivierende sowie dialogbasierte und vermittelnde Elemente, wie man sie aus der Quartiersarbeit sowie der Gemeinwesenorientierung kennt, unerlässlich.

### **Vermittlungsstelle(n) treten in den Dialog mit den Eigentümern und Eigentümerinnen**

Eine zentrale Aufgabe solcher Vermittlungsstellen ist das Motivieren von privaten Eigentümern und Eigentümerinnen zur Mitarbeit (denkt man an Amsterdam, so sind hier natürlich auch Fragen des Eingriffs in Eigentumsrechte zu diskutieren).

### **Umgang mit Leerstand erfordert flexible Förderstrategien**

Im Kontext von Leerstandsnutzungen erscheint eine flexiblere Förderstruktur für kulturelle, künstlerische, gewerbliche und soziale Projekte wünschenswert. Neben der derzeit gängigen Möglichkeit der Projektförderung wären auch räumliche Förderungen sowie Strukturförderungen (Unterstützung von Initiativen und Organisationen) als Optionen wünschenswert.

# 01

---

## Einleitung Zugang zur Arbeit

18  
Perspektive Leerstand –  
Eine Studie in mehreren Teilen

19  
Zielsetzung der Untersuchung

20  
Leerstand als  
mehrdimensionales Phänomen

24  
Methodisches Vorgehen



# Perspektive Leerstand – Eine Studie in mehreren Teilen

Leerstand und dessen Nutzung im urbanen Raum sind öffentlich diskutierte – sogar umkämpfte – Themen in der Stadtforschung und -praxis. Spätestens seit dem Bekenntnis zur Errichtung einer Zwischennutzungsagentur im rot-grünen Regierungsübereinkommen 2010 hat auch in Wien dieser Diskurs Einzug gehalten. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich der Fachbereich für Soziologie der TU Wien mit dem Themenfeld Leerstand und dessen Nutzung in Wien innerhalb der dreiteiligen Studie „Perspektive Leerstand“.

Der Ausgangspunkt der Studie ist die Sichtweise, dass es sich beim Themenfeld Leerstand um eine vielschichtige soziale, kulturelle und ökonomische Problematik handelt, die nur durch eine integrative und interdisziplinäre Sichtweise auf städtische Transformationsprozesse verstanden werden kann. Im Rahmen dieser wissenschaftlichen Untersuchung geht es neben der Auseinandersetzung mit wichtigen Begriffen und theoretischen Hintergründen rund um das Thema Leerstand ebenso um eine Aufarbeitung der Bedeutung von Leerstand in Wien.

Dabei wird Leerstand vor allem als mehrdimensionales Phänomen verstanden, bei dem neben den räumlich-materiellen Ressourcen auch strategische und akteursbezogene Perspektiven wie diskursanalytische Dimensionen von entscheidendem Belang sind.

Aus der Analyse internationaler Beispiele im Umgang mit Leerstand in anderen europäischen Städten sollen Erfahrungen für Wien abgeleitet werden.

So sucht die Studie „Perspektive Leerstand“ nach Empfehlungen für die Stadt Wien, um die mit Leerstand verbundenen Potenziale und Chancen sowie Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt für vielfältige Funktionen nutzbar und zugänglich zu machen.

Die Gesamtstudie „Perspektive Leerstand“ verfolgt folgende Erkenntnisziele:

- Theoretische Aufarbeitung wichtiger Begriffe rund um das Thema Leerstand
- Historische Analyse von Leerstand und dessen Nutzung in Wien
- Analyse der Bedeutung von Leerstand in Wien unter dem Blickwinkel der räumlichen, rechtlichen, akteursbezogenen und diskursiven Dimension
- Analyse zu internationalen Beispielen für den Umgang mit Leerstand in anderen Städten
- Ableitungen von Empfehlungen für den politischen Diskurs und planerischen Umgang mit Leerstand in Wien

Die Studie untergliedert sich aufgrund der Förderung respektive Beauftragung in unterschiedliche Teile.

Der erste Teil der Studie „Perspektive Leerstand“ – eine Aufarbeitung der Hintergründe von Leerstand in Form einer Auseinandersetzung mit den Begrifflichkeiten rund um Leerstand und die Darstellung einer historischen Entwicklung von Leerstandsnutzung – wurde gefördert durch die MA 7 – Kultur und lief im Auftrag der IG Kultur Wien. Die wissenschaftliche Leitung lag beim Fachbereich für Soziologie (ISRA, Arbeitsbereich Urbanistik) an der TU Wien und wurde bereits 2011 beendet. Ergebnisse können unter <http://www.igkulturwien.net/index.php?id=236> nachgelesen werden.

Der zweite Teil der Studie wurde ebenso durch die MA 7 – Kultur gefördert. Ziel dieses Teils war die Aufarbeitung und Analyse von Strategien möglicher Nutzung vor dem Hintergrund räumlicher, rechtlicher und akteursbezogener Rahmenbedingungen. Im Zuge dessen wurde eine überblicksartige Desk-research zu internationalen Beispielen durchgeführt. Die wissenschaftliche Leitung der Studie erfolgte hier ebenso durch den Fachbereich Soziologie (ISRA) der TU Wien im Auftrag der IG Kultur. Ergebnisse können unter <http://www.igkulturwien.net/index.php?id=236> nachgelesen werden.

Aufbauend auf die Ergebnisse der bereits abgeschlossenen Teile erfolgte im Rahmen der Beauftragung durch die MA 18 vor allem eine vertiefende Good-practice-Analyse von internationalen Beispielen in Teil 3. Mit einer Beauftragung durch die MA 18 konnten wesentliche Teile der Studie ergänzend vertieft werden. Der Auftrag wurde unter Federführung des Fachbereichs Soziologie der TU Wien durchgeführt. Die Ergebnisse des dritten Teils liegen mit diesem Werkstattbericht vor.

## Zielsetzung der Untersuchung

Durch ein Bespielen von Leerstand und den damit verbundenen positiven Auswirkungen der Nutzung von Leerstand können stadträumliche und zielgruppenspezifische Synergieeffekte generiert sowie mögliche negative Effekte ab- und aufgefangen werden.

In diesem Kontext müssen gesamtstädtische sowie stadtteilbezogene Strategien erarbeitet werden. So geht es nicht zuletzt um die Fragen, wer die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer von Leerstand sein sollen, wie man sie erreichen und wie man sie in behutsame Stadtteilentwicklungsprozesse integrieren kann. Darüber hinaus tauchen natürlich auch Fragen auf, wer die strategischen Akteurinnen und Akteure sind bzw. sein sollten, die diese Prozesse der Leerstandsnutzung initiieren und gestalten. Und nicht zuletzt die Frage danach, welche Räume eigentlich bespielt werden soll(t)en.

Fragen, mit denen Wien nicht allein dasteht. In anderen europäischen Städten liegen ebenso Erfahrungen und Befunde im Umgang mit Leerstand vor. Diese Erfahrungswerte und das Praxiswissen gilt es zu nutzen. Die leitende Forschungsfrage dieser Studie lautet daher:

*Welche Empfehlungen für den politischen Diskurs und planerischen Umgang mit Leerstand in Wien lassen sich aus der Analyse internationaler Beispiele ableiten?*

Das Vorgehen zur Beantwortung dieser Frage gliedert sich in drei Teile:

1. Zunächst wird die Bedeutung des Leerstandsthemas in Wien anhand von Interviews mit Experten und Expertinnen aufbereitet. Für die Interviews werden unterschiedliche Institutionen und Akteure und Akteurinnen, die bereits

Erfahrungen im Umgang mit Leerstand haben, ausgewählt, um einen umfassenden Einblick in die Situation in Wien zu erlangen.

2. In einem zweiten Schritt werden von diesen wien-spezifischen Herausforderungen gezielte Fragen an internationale Beispiele gerichtet. Mit Blick auf andere europäische Städte zeigt sich, dass bereits Strategien im Umgang mit Leerstand existieren, sei es in Form von Leerstands-agenturen, steuerlichen Erleichterungen, Zwischennutzungsstrategien oder einem transparenten Diskurs zum Thema Leerstand.

3. Drittens wird dieses Erfahrungswissen systematisch analysiert, um die Erfolgsfaktoren eines zielführenden Leerstandsmanagements zu bestimmen und dessen Übertragung auf Wien zu reflektieren. Aus der Analyse wird ein Empfehlungskatalog für Wien abgeleitet.

## Leerstand als mehrdimensionales Phänomen

Wie bereits erwähnt, ist Leerstand als konkretes Phänomen im Stadtraum ein Thema, das an viele urbane Prozesse und Konfliktfelder anknüpft. Diese hier vorliegende Studie begegnet der Vielschichtigkeit und Komplexität des Themas durch eine analytische Unterscheidung von vier Ebenen des Phänomens Leerstand. Diese vier Ebenen sind analytische Dimensionen, die unterschiedliche Sichtweisen zulassen, allerdings in ihren Ausprägungen interdependent sind. Diese vier Dimensionen sind<sup>1</sup>:

- Leerstand und dessen Nutzung weist eine räumliche Dimension auf, in der danach zu fragen ist,

von welchen konkreten Räumen gesprochen wird und wo sich diese im Stadtraum befinden.

- Zweitens ist von Interesse, wer die relevanten Akteurinnen und Akteure innerhalb des Themenkreises sind. Zu denken ist hier an (potenzielle) Nutzerinnen/Nutzer, Bedarfsgruppen, Eigentümerinnen/Eigentümer und Akteurinnen/Akteure der Stadtpolitik und -verwaltung.
- Leerstand ist drittens ein Thema, für das stadtpolitische Strategien und rechtliche Aspekte von großer Bedeutung sind.

---

<sup>1</sup> Vor dem Hintergrund der Komplexität des Themenfelds Leerstand in der Ausdifferenzierung unterschiedlicher relevanter Dimensionen beziehen wir uns auf einen Denkraum eines relationalen Raumverständnisses, die vor allem den sogenannten Sozialraum in den Mittelpunkt der Betrachtung rückt (vgl. vertiefend dazu Läßle 1991, Dangschat 1996 und Löw 2001). Dabei werden vor allem vier Dimensionen eines (Sozial)Raums unterschieden: 1) das materiell-physische Erscheinungsbild des Raums, 2) das soziale und gesellschaftliche Handeln im Raum, 3) der kulturelle Ausdruck von Raum sowie 4) das normative Regulationssystem.

- Und viertens – quer über diesen Dimensionen liegend – lässt sich auch ein bestimmter historisch gewachsener Wiener Diskurs zum Thema Leerstand und dessen Nutzung ausmachen.

Diese mehrdimensionale Betrachtung von Leerstand erscheint insofern wichtig, um Handlungs- und Interessensfelder innerhalb des Leerstandsdiskurses getrennt voneinander betrachten zu können, aber ebenso, um das Wechselspiel und die Zusammenhänge untereinander herausarbeiten zu können (vgl. auch Abb. 1).

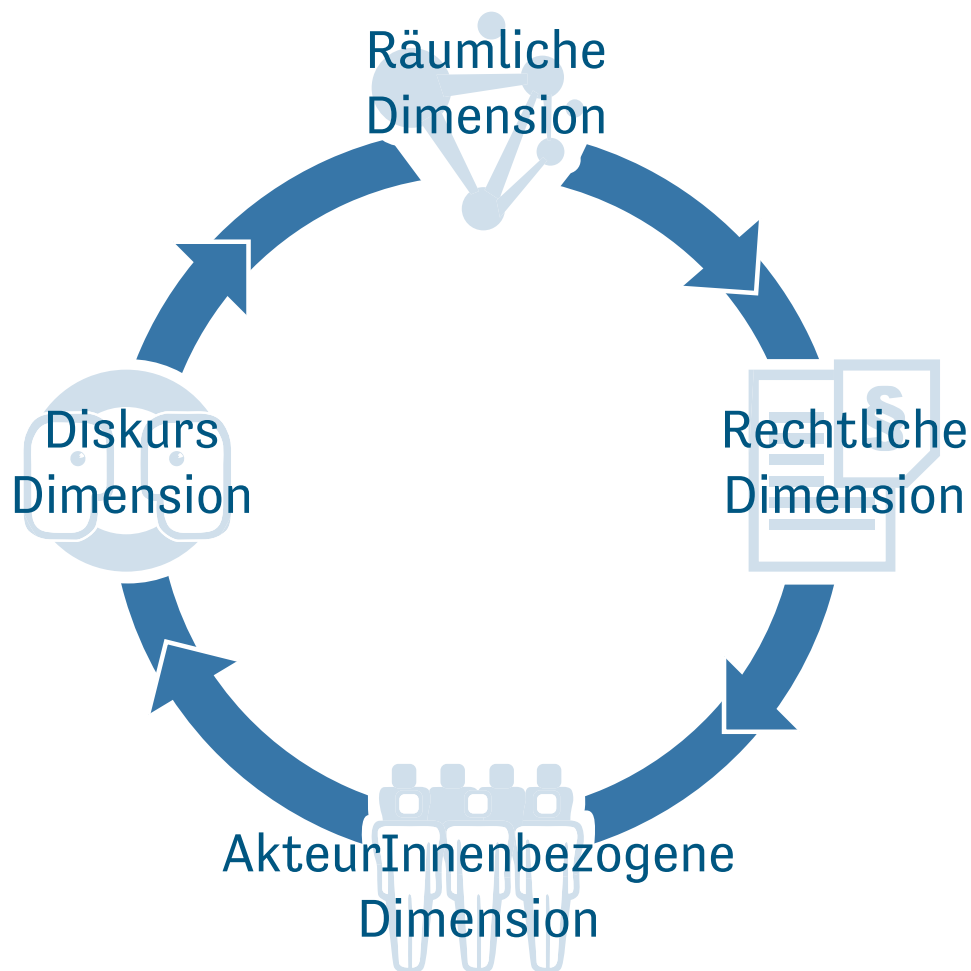


Abb. 1: Mehrdimensionales Analyseraster (eigene Darstellung)

Diese vier Dimensionen werden im Folgenden durch weitere relevante Indikatoren konkretisiert.

Die den Indikatoren zugeordneten Fragestellungen geben dabei die wesentliche inhaltliche Richtung an, mit denen Wien sowie die internationalen Beispiele vertiefend analysiert worden sind.



## Raumressourcen

Der Fokus liegt innerhalb dieser Dimension auf den tatsächlichen baulich-materiellen Raumressourcen einer Stadt. Folgende Indikatoren und Fragestellungen sollen dabei näher untersucht werden:

### **Leerstandsdaten**

Wie ist die Erhebung und Zugänglichkeit zu Daten über Leerstand in den jeweiligen Städten geregelt?

### **Leerstandszahlen und Leerstandswahrnehmung**

Wie viele Räume stehen in den jeweiligen Städten leer (Wohnungen, Gewerberäume, Industriestandorte und Freiflächen)? Welche Räume stehen im Fokus der Betrachtung?



## Akteursspektrum

Im Zentrum steht hier die Vielfalt der Akteursgruppen, die im Feld von Leerstand, Leerstandsnutzungen sowie Leerstandsmanagement aktiv sind oder inaktiv bleiben. Folgende Indikatoren und Fragestellungen sollen dabei näher untersucht werden:

### **Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen**

Welche Akteure und Akteurinnen sind in den jewei-

### **Stadtteilgefüge**

Wie verteilt sich der Leerstand auf unterschiedliche Teile der jeweiligen Stadt? Welche Bedeutung hat der Leerstand für das Stadtteilgefüge?

### **Mietpreisentwicklung**

Wie kann die Entwicklung der Mieten und die aktuellen Mietpreise der jeweiligen Städte beschrieben werden?

ligen Städten in der Vermittlung und Aktivierung von leerstehenden Räumen und in welchen institutionellen Kontexten tätig?

### **Bedarfsspektrum**

Welches Spektrum an Bedarfsgruppen gibt es in den jeweiligen Städten und welche Interessen verfolgen sie? Gibt es eine Erhebung des Bedarfs an Leerstand?



**Eigentümer und Eigentümerinnen**

Welche Motivierungs- und Kooperationsstrategien gibt es in den jeweiligen Städten in Hinblick auf die Eigentümer und Eigentümerinnen von Leerständen?

**Öffentliche Hand**

Welche (kreativen) Handlungsspielräume und welchen Umgang hat die öffentliche Hand mit ihren Liegenschaften in den jeweiligen Städten?



## Strategisch-rechtliche Dimension

In diesem Zusammenhang muss man sich mit den gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Zielsetzungen sowie rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. Folgende Indikatoren und Fragestellungen sollen dabei näher untersucht werden:

**Strategie**

Gibt es eine offizielle Strategie in Bezug auf Leerstand innerhalb der jeweiligen Städte?

**Förderpolitik**

Gibt es eine Förderpolitik in Bezug auf Leerstand und an welchen Kriterien orientiert sich diese?

**(Eigentums-)Rechte**

Gibt es Eingriffsmöglichkeiten der öffentlichen Hand in die Eigentumsrechte oder andere Anreizsysteme bzw. Bestrafungsstrategien für Eigentümer und Eigentümerinnen?



## Diskurs

Im Fokus steht dabei vor allem die Frage nach dem Umgang, der Bedeutung und dem Stellenwert von Leerstand im Rahmen von Stadtentwicklung/Stadterneuerung in einer historischen und gegenwärtigen Perspektive. Folgender Indikator und folgende Fragestellungen sollen dabei näher untersucht werden:

**„Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand**

Gibt es einen offenen Diskurs zum Thema Leerstand in den jeweiligen Städten? Wer ist an diesem Diskurs (mit welchen Interessen) beteiligt und welche Themen stehen im Zentrum?

# Methodisches Vorgehen

Den zentralen Mittelpunkt der hier vorliegenden Untersuchung bildet eine systematische Case study verschiedener internationaler Beispiele im Umgang mit Leerstand, um davon wienspezifische Handlungserfordernisse und Handlungsempfehlungen ableiten zu können.

In einem ersten Schritt wurde die mehrdimensionale Bedeutung des Themas Leerstand für Wien (vgl. Kapitel Leerstand als mehrdimensionales Phänomen) sowie die sich daraus ergebenden Herausforderungen im Rahmen des Umgangs mit Leerstand mithilfe von Expertinnen- und Experteninterviews sowie interessegeleiteter Desk-research erarbeitet. Die Interviews wurden im Sommer und Herbst 2012 durchgeführt. Bei der Auswahl und Bestimmung der Expertinnen/Experten sind wir davon ausgegangen, dass es innerhalb Wiens Akteurinnen/Akteure verschiedener Bereiche gibt, die unterschiedliche Interessen bezüglich des Umgangs mit Leerstand verfolgen. Dabei haben wir vor allem auf Expertinnen/Experten mit sogenanntem Kontextwissen (vgl. Meuser und Nagel 1991) fokussiert. Dies sind genau jene Akteurinnen/Akteure, die entscheidende strategische Positionen innehaben bzw. Netzwerkknoten darstellen, an denen unterschiedliche Wissens- und Erfahrungsbestände zusammenlaufen. So können sie auch diskursgeleitete Fragen in den Blickpunkt nehmen und nicht nur ihre Position reflektieren.

Es wurden vier – für Wien relevante – Bereiche identifiziert, innerhalb dessen Expertinnen/Experten mit Kontextwissen ausgesucht wurden:

## **Stadtplanung/Gebietsbetreuungen**

In der Auseinandersetzung mit Leerstand in Wien wird vor allem die stadtplanerische Kleinräumigkeit deutlich, innerhalb derer die Thematik behandelt wird. Vor allem erscheinen Gebietsbetreuungen als Institutionen wichtig, von denen ein Einblick in die Thematik aus der einerseits täglichen Berufspraxis und des andererseits übergreifenden Erfahrungswissens erwartet wird. Anknüpfend an das anwendungsbezogene Erfahrungswissen wurden Andrea Mann von GB 2/20 sowie Kurt Smetana und sein Team von der GB 7/8/16 interviewt. Darüber hinaus ist die MA 18 eine für die gesamtstädtische Planung sowie Teilraumplanung entscheidende Ansprechpartnerin. Gespräche wurden hier mit Jutta Kleedorfer und Kurt Mittringer geführt. Ergänzt wird diese Perspektive auf das Themenfeld Leerstand durch eine wissenschaftliche Expertise seitens Theresa Schütz und Rudolf Scheuven von der TU Wien zu ihrer Studie „Perspektive Erdgeschoß“.

## **Wirtschaft**

Im Zusammenhang mit Leerstandsnutzungen werden oft Zwischennutzungen genannt bzw. wird auf den räumlichen Zuschnitt der Erdgeschoßlagen fokussiert. Dabei rücken vor allem kleine (kreative) Start-up-Unternehmen, EPUs und Mikrounternehmen in den Mittelpunkt des Interesses. Um einen Einblick in die unternehmerischen Interessenlagen zu bekommen, wurde das ServiceCenter Geschäftslokale der WKO als Expertin ausgewählt und ein Interview mit Guido Miklautsch geführt.

## **Kunst- und Kulturarbeit**

Neben einer Vielzahl von Akteurinnen/Akteuren aus der Kreativwirtschaft können ebenso eine Fülle der Akteurinnen/Akteure im Bereich der Leerstandsnutzungen dem Bereich der Kunst- und

Kulturarbeit zugeordnet werden. Sie gelten als wichtige Interessengruppe mit großem Raumbedarf. Ateliers, Arbeits- und Proberäume können oft über den normalen Immobilienmarkt nicht gefunden und realisiert werden, da der wirtschaftliche Gewinn gering bis nicht vorhanden ist. Darüber hinaus ist eine spürbare Zunahme von eigenmächtigen Raumeignungen durch Akteurinnen/Akteure aus dem (weiten) Bereich der Kunst- und Kulturarbeit zu verzeichnen. Um über die Aktivitäten einen Überblick zu erhalten, wurden Gespräche mit Expertinnen der MA 7 (Karin Rick) und IG Kultur (Agnes Pechta) geführt.

### **Soziales**

Ein möglicherweise weniger sichtbarer Bereich, aber im Raumbedarf vergleichbar mit dem Kunst- und Kulturbereich, sind soziale Initiativen und Institutionen. Es war leider nicht möglich, einen Interviewtermin mit der MA 40 zu vereinbaren. Vor diesem Hintergrund wurden Interviews mit Angehörigen einer exemplarischen sozialen Initiative – VinziRast (Cecily Corti) – sowie deren Architekturbüro – gaupenraub +/- (Alexander Hagner) – geführt.

Insgesamt wurden zehn Wiener Expertinnen- und Experteninterviews durchgeführt. Einen Überblick gibt Abb. 2. Alle Interviews wurden als problemzentrierte Interviews (mit einem offenen Leitfaden) geführt, transkribiert (ergänzt durch Memos) und mithilfe eines Kodierungsprozesses ausgewertet. Im Rahmen der hier vorliegenden Studie wurden die wesentlichen Inhalte den ab Seite 30 aufgeführten Indikatoren und den dahinterliegenden Fragestellungen zugeordnet (vgl. Kapitel 2).

Ausgehend von den vorgefundenen Befunden sowie den wichtigsten Aspekten in Wien wurden in einem

zweiten Schritt die internationalen Beispiele systematisch aufgearbeitet. Die Auswahl der Beispiele (Amsterdam, Basel, Berlin, Bremen, Kopenhagen und Zürich) erfolgte vor dem Hintergrund des Erfahrungswissens der Autorinnen und deren Team sowie im Zuge der Auseinandersetzung in Teil 2 der Studie Perspektive Leerstand. Die detaillierte Begründung der Auswahl ist auf den Seiten 42 f. zu entnehmen. Die Auswahl ist mit den AuftraggeberInnen abgestimmt.

Der Ausgangspunkt in den jeweiligen Städten waren konkrete Projekte und Beispiele der Leerstandsnutzung respektive des Leerstandsmanagements, von denen aus größere Recherche- und Analysekreise gezogen wurden, um die Zusammenhänge besser darstellen und argumentieren zu können. Die konkreten Projekte und Initiativen (sowie die dahinterstehenden Expertinnen/Experten) können der nachstehenden Abb. 2 entnommen werden. In jeder Stadt wurden neben detaillierten und interessen geleiteten Internetrecherchen durch unser Team mindestens zwei Expertinnen-/Expertengespräche (insgesamt 12 Interviews) sowohl vor Ort (wie in Berlin und Kopenhagen) als auch telefonisch (wie in Amsterdam, Basel, Bremen und Zürich) anhand eines offenen Interviewleitfadens im Oktober/November 2012 durchgeführt. Die Interviews liegen transkribiert vor und wurden anhand eines Analyserasters – welches sich an den ab Seite 30 aufgeführten Dimensionen, Indikatoren und Fragestellungen orientiert – ausgewertet. Für den hier vorliegenden Bericht wurden diese Beispiele analog der Dimensionen/Indikatoren stark verkürzt, aber immer noch nachvollziehbar aufbereitet. Ergänzt werden diese Ausführungen durch eine detaillierte und anschauliche Aufarbeitung von denen aus unserer Sicht wichtigsten Projekten im Rahmen des Punktes „Fokus“ (vgl. Kap. 3).

In einem dritten Schritt wird dieses systematisch erarbeitete Erfahrungswissen internationaler Expertinnen/

Experten wieder auf Wien bezogen. Welche Aspekte erscheinen für Wien relevant? Was kann auf Wien übertragen werden bzw. an welcher Stelle ist eine Adaptierung erforderlich. Diese Reflexion der vorliegenden Daten und Untersuchungsergebnisse münden in einem strategischen Empfehlungskatalog (vgl. Kap. 4).

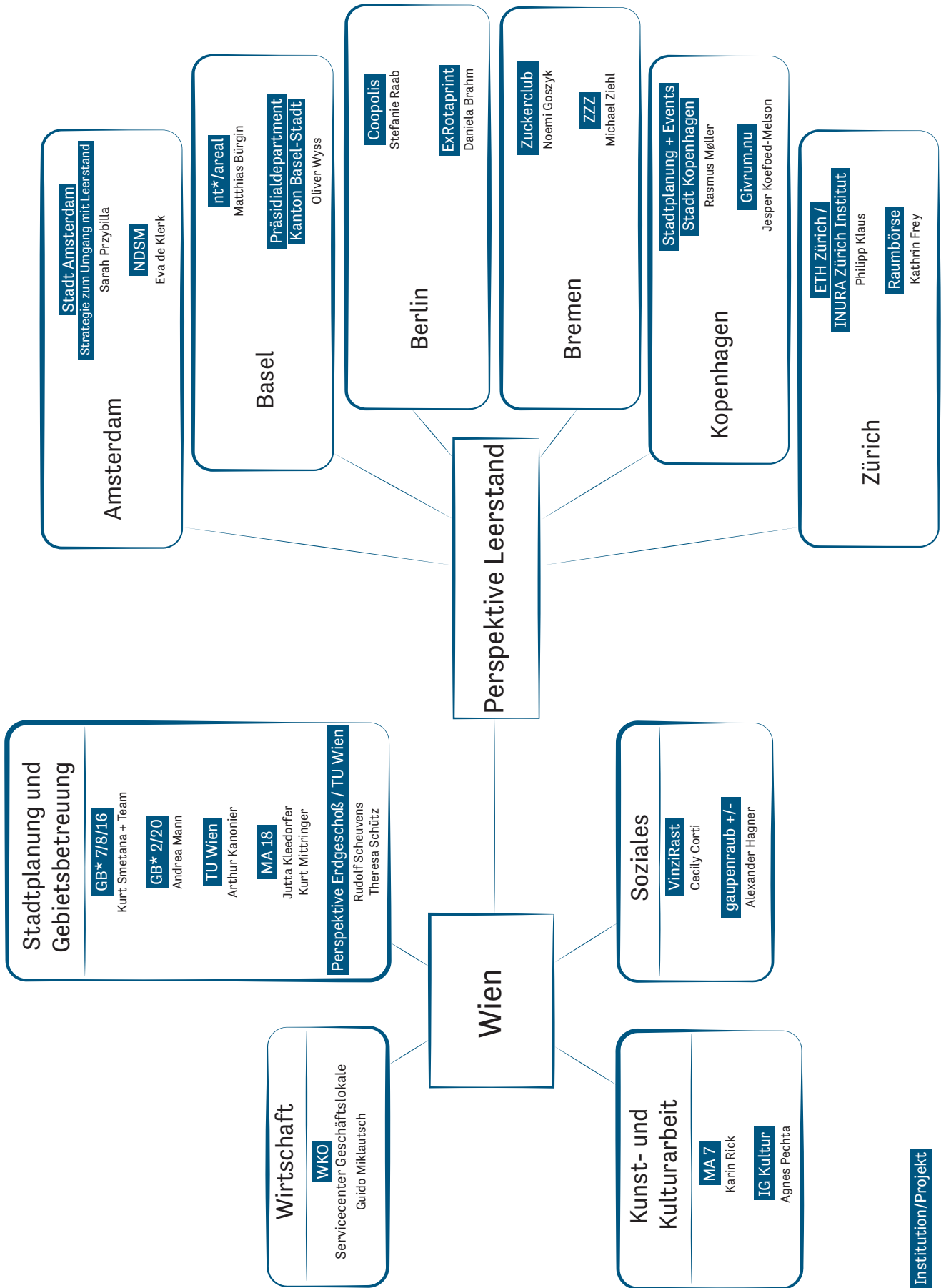


Abb. 2: Netzwerkgrafik/Darstellung aller geführten Interviews





# 02

---

## Wiener Herausforderungen mit Leerstand

30

Wiener Raumressourcen

32

Wiener Akteursspektrum

35

Wiener Strategien

37

Wiener Diskurs

Der folgende Abschnitt ist eine Zusammenfassung der Auswertung der geführten Expertinnen- und Expertengespräche in Wien (vgl. Liste der Expertinnen und Experten in Abb. 2) und fokussiert auf die ab Seite 30 dargelegten Dimensionen. Die Ausführungen beziehen

sich auf eine wissenschaftliche Auswertung der geführten Interviews und geben in erster Linie die Einschätzung der Interviewten wieder. Ergänzt werden diese durch fachliche Bewertungen der Autorinnen.



## Wiener Raumressourcen

Innerhalb dieser Dimension wird der Fokus vor allem auf die räumliche Verortung von Leerstand in einem gesamt- und teilstädtischen Gefüge gelegt. Welche Daten über Leerstand liegen vor? Wo ist Leerstand am stärksten vorhanden bzw. wird am stärksten wahrgenommen? Welchen Zusammenhang gibt es mit der Mietpreisentwicklung in der Stadt?

### Leerstandsdaten

Die Stadt Wien verfügt nicht über aktuelle Zahlen und Daten zur Leerstandssituation in Wien, weder im Bereich des Wohnungsleerstands noch im gewerblichen Bereich noch über Gebäude im öffentlichen Eigentum. So gehen die offiziellen und informellen Angaben über konkrete Leerstandsdaten weit auseinander und hängen unter anderem auch mit der Definition zusammen, was unter Leerstand zu verstehen ist. Bezogen auf den Leerstand in Geschäftslokalen (die sich überwiegend in Erdgeschoßlagen befinden) fehlen zwar offizielle Angaben, doch werden Daten zu leerstehenden Geschäftslokalen durch leere lokale.at der WKO erfasst, die über die Datenbank auf der Homepage verfügbar

sind. Gespeist werden die Daten durch die Eigentümerinnen und Eigentümer, die ihren Leerstand anzeigen und zur Vermietung anbieten, oder über eigene Erhebungen der WKO. Innerhalb der Gebietsbetreuungen werden ebenso Leerstandsdaten in Eigenbeobachtung und Eigenerfahrung erfasst und Kataster angelegt.<sup>2</sup>

Mehrfach wird in den Interviews (vor allem von den lokalen Akteurinnen und Akteuren der GB sowie aus dem Kunst- und Kulturbereich) das Fehlen einer zentralen Stelle zur Verwaltung von Leerstandsdaten beklagt. In den Interviews trat der Wunsch nach einer aktuellen und vor allem öffentlichen Datenbank klar hervor, auch wenn gleichzeitig der zu erwartende Verwaltungsaufwand aufgrund der Aktualisierung der Daten sowie der Dynamik des Prozesses als sehr hoch eingeschätzt wird. So werden partizipatorische Erhebungs- und Aktualisierungsmethoden ebenso angesprochen wie eine verpflichtende Meldung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer.

2 Im Zuge der Bearbeitung, aber nach Abschluss der Interviews, ging aufgrund einer privaten Initiative rund um Aktivistinnen und Aktivistinnen der IG Kultur Mitte November 2012 erstmals für Wien der leerstandsmelder.at online, eine Plattform, in der Leerstände auf Eigeninitiative hin eingetragen werden können. Nachdem der Start dieser Onlineplattform nach dem Erhebungszeitraum lag, konnte nicht ermittelt werden, welchen Nutzen dies für städtische Akteurinnen und Akteure haben kann.

### **Leerstandszahlen und Leerstandswahrnehmung**

Im Fokus der Debatte rund um Leerstand stehen, von Seiten der vermittelnden und offiziellen Stellen, ganz klar die Erdgeschoßzonen. Dies muss jedoch nicht bedeuten, dass der Leerstand in diesem Bereich quantitativ am stärksten ist, noch dass es von Seiten des Bedarfs eine ausschließliche Konzentration auf diesen Bereich gäbe. Der Fokus liegt begründet in der deutlichen Sichtbarkeit ungenutzter Gassenlokale und in dem stadtplanerischen Interesse an der Belebung dieser Zonen. So rücken Erdgeschoßzonen zunehmend ins Blickfeld, weil sie eine besondere Bedeutung für die Atmosphäre eines Grätzels besitzen, sich im Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum befinden (Stichwort: subjektives Sicherheitsempfinden) und in weiterer Folge interessant für die ökonomische Inwertsetzung eines Gebäudes bzw. eines Gebietes sind.

Stellt man dieser Aufmerksamkeit einen tatsächlichen Bedarf gegenüber, wird jedoch deutlich, dass dieser nicht ausschließlich in der Erdgeschoßzone zu befriedigen ist. So erschweren baulich-räumliche Zuschnitte und die (oft auch nicht gewünschten) Einsehbarkeiten die Aneignungsmöglichkeiten deutlich.

Im Zuge der Initiative Plattform Erdgeschoß (vgl. dazu vertiefend der Werkstattbericht der MA 18 2011) werden viele verschiedene Nutzungs- und Aneignungsformen (wie u. a. auch Wohnnutzungen), aber auch der Bedeutungsgehalt dieser Zonen vertiefend beleuchtet.

### **Stadtteilgefüge**

In den Gesprächen wurde deutlich, dass Leerstand – und da vor allem in der Erdgeschoßzone – eine wichtige Rolle für den Gesamtcharakter eines Grätzels hat. Die Erdgeschoßzonen prägen einen Straßenraum und sind das Aushängeschild eines Bezirks, an dem der sozioökonomische Wert eines Viertels ablesbar ist. Dabei kann ein Leerstand negative Imageassoziationen (wie wirtschaft-

licher Niedergang, geringe Kaufkraft, einkommensschwache Haushalte) hervorrufen. Umgekehrt kann die Wiederbelebung des Leerstands ebenso gegen den sozioökonomischen Niedergang eines Grätzels beitragen und zu Wertsteigerungen der Immobilien führen. Gerade die Gebietsbetreuungen betonen den positiven Effekt, der von Leerstandsnutzungen im Erdgeschoß ausgeht, in Form einer Zunahme eines attraktiven und lebendigen Funktionsgefüges, einem erhöhtem Sicherheitsempfinden sowie einem positiven Klima.

Demgegenüber werden auch die Gefahren betont, die mit der Aufwertung und Belebung verbunden sind, denn wenn die Belebung und Aufwertung von Stadtquartieren zu steigenden Mieten führt, steigt gleichzeitig auch der Druck auf einkommensschwache Haushalte und es steht die Gefahr ihrer Verdrängung im Raum. In den Interviews scheint die politische Prioritätensetzung ausschlaggebend dafür zu sein, ob positive oder negative Auswirkungen des Prozesses der Aufwertung hervorgehoben werden.

In Wien findet dieser Diskurs sozialräumlicher Aufwertung unterschiedlich ausgeprägt und in unterschiedlichen Akzentuierungen statt. Im Fokus einer breiteren öffentlichen Diskussion und damit Aufmerksamkeit stehen derzeit die Grätzel rund um den Yppenplatz (16. Bezirk), Karmelitermarkt und Stuwerviertel (2. Bezirk) sowie der Schwendermarkt (15. Bezirk). Ergänzt wird der Fokus durch die Belebung strukturschwacher Geschäftsstraßen wie die Lerchenfelder Straße, Ottakringer Straße, Hernalser Hauptstraße und Wallensteinstraße.

### **Mietpreisentwicklung**

Die Situation auf dem Wiener Wohnungsmarkt ist angespannt: Laut einer aktuellen Studie der Arbeiterkammer Wien ist der Quadratmeterpreis für gebrauchte Eigentumswohnungen in den vergangenen zehn Jahren um 70% gestiegen, die Miete für Altbauwohnungen, die nach 1945 erbaut wurden, um 67%.



## Wiener Akteursspektrum

Ziel dieser Dimension ist es, jenes Akteurinnen- und Akteursspektrum zu umreißen, welches maßgeblich im Bereich der Leerstandsnutzung aktiv ist oder aus diversen Gründen inaktiv bleibt. Ziel ist es, den Handlungsspielraum, sprich die Ziele und Interessenlagen, offenzulegen, die die einzelne Akteurinnen und Akteure haben. Insgesamt können mithilfe der Interviews eine Vielzahl von Akteurinnen/Akteuren in dem Themenfeld Leerstand identifiziert werden. Grundsätzlich kann zwischen Eigentümerinnen/Eigentümern, Vermittlerinnen/Vermittlern von Leerstand sowie den sogenannten Bedarfsgruppen (Bedarfsspektrum) unterschieden werden.

### **Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen**

In den Interviews wird deutlich, dass es unterschiedliche Stellen in Wien gibt, die sich mit der Vermittlung von Leerstand beschäftigen. Je nach Position verfolgen diese Vermittlerinnen und Vermittler unterschiedliche Interessen:

- leere lokale.at arbeitet sehr eng mit Maklerinnen/Maklern und Hausverwaltungen an der Vermittlung (zu normalen Marktkonditionen) von Erdgeschoßlokalen. An temporären Nutzungen haben sie wenig Interesse, da es für sie keinen nachhaltigen und monetären Effekt erzielt. Seitens der WKO sieht man keinen weiteren Bedarf der Vermittlung, da mit ihrem Service der Großteil abgedeckt wird.
- In Wien gibt es seit 1998 das strategische Projekt „einfach-mehrfach“. Ursprünglicher Schwerpunkt waren Mehrfachnutzungen von Schulfreiflächen und Ähnlichem für Kinder und Jugendliche. In den letzten Jahren ist eine vermehrte Nachfrage nach Indoor-Angeboten,

als Ergänzung des Freiraums und nach Zwischennutzungen für Kulturinitiativen, Kreativwirtschaft und Events entstanden. Dies gilt oft als erste Anlaufstelle. Doch auch hier kann nur eine begrenzte Anzahl von Räumen organisiert werden, die nicht den ganzen Bedarf decken.

- Die Gebietsbetreuungen sind ebenso aktiv und versuchen in ihren jeweiligen Bezugsgebieten Leerstand zu erfassen und verfügbar zu machen. Darüber hinaus erhalten sie eine Vielzahl von Anfragen unterschiedlicher Bedarfsgruppen und versuchen, diese an die Eigentümerinnen/Eigentümer sowie andere städtische Akteurinnen/Akteure weiter zu vermitteln. Sie sind als Institution sehr gut lokal verankert und vernetzt und übernehmen vielfältige Vermittlungsfunktionen zwischen Bedarfsgruppen zu unterschiedlichen Stellen in der Stadt. Allerdings agieren sie hier in einem Feld ohne offizielles Mandat, darüber hinaus scheitern sie oft an den schwierigen Verhandlungsgesprächen mit den Eigentümerinnen/Eigentümern.
- Ebenso Interessenvertretungen wie die IG Kultur verzeichnen eine Zunahme von Anfragen nach Räumlichkeiten und versuchen diese weiter zu vermitteln.

Insgesamt deutet es darauf hin, dass es noch eine Vielzahl weiterer – vor allem informeller – Vermittlerinnen/Vermittler gibt, die im Zuge der Erhebung jedoch nicht alle identifiziert werden konnten. Gleichzeitig macht dies auch deutlich, dass auf Seiten der Bedarfsgruppen keine Klarheit darüber herrscht, wer die entsprechenden Ansprechpartnerinnen/Ansprechpartner in der Stadt sind.

### Bedarfsspektrum

Das Spektrum der Nachfragerinnen und Nachfrager ist sehr divers. Innerhalb der Bedarfsgruppen kann zwischen Handel und Dienstleistungen, Kunst und Kulturarbeit und sozialen Initiativen und Einrichtungen differenziert werden. Doch eine Tendenz ist deutlich ablesbar: eine Zunahme von EPUs und Mikrounternehmen, die ihren Wirkungskreis in die Erdgeschoßzonen legen bzw. potenzielle Leerstandsnutzerinnen und -nutzer darstellen. Auf der Suche nach Raum treten insbesondere Gruppen aus dem Bereich der Creative industries sowie Kunst und Kultur an die Gebietsbetreuungen heran. Ebenso sind soziale Einrichtungen auf der Suche nach leerstehenden Räumen.

Der Handlungsspielraum aller Bedarfsgruppen ist im Gegensatz zu den Eigentümerinnen und Eigentümern stark eingegrenzt. Sie stehen untereinander in Konkurrenz um den verfügbaren Raum. In einer Marktorientierung entscheidet über die Raumvergabe schlussendlich die vorhandene Zahlungsfähigkeit.

Insgesamt ist in Wien eine Zunahme von Besetzungen und autonomen Aneignungen zu spüren. Dies kann als Antwort auf den vorhandenen, aber nicht verfügbaren Raum verstanden werden.

Eine entscheidende Frage in der Nutzung und Aneignung leerstehender Räume liegt in der Entscheidung, ob diese Räume lang- oder mittelfristig bzw. temporär genutzt werden sollen. Mittel- und langfristige Nutzungen kommen bei jeder Form von Räumen und Leerstand in Frage, die eine erweiterte räumliche Adaptierung benötigen. Diese dauerhaften Nutzungen ermöglichen es den Initiativen, langfristig zu planen, sich zu etablieren und Projektarbeit zu entwickeln sowie der Prekarisierung entgegenzuwirken. An mehreren Stellen wird in den Interviews der Mangel an (leistbaren) langfristigen Nutzungsmöglichkeiten kritisiert, sodass einige Gruppen und Initiativen sich

auf temporäre und damit unsichere Nutzungen und Vertragsarten einlassen, die schlussendlich mit einem erheblichen Mehraufwand für diese Gruppen verbunden sind. Darüber hinaus wurden in den Interviews die Vorzüge temporärer Nutzungen (wie schnelle und unkomplizierte Verfügbarkeit und Raumversorgung, Betriebskostendeckung und mögliche Wertsteigerung) hervorgehoben. Die geringe Bereitschaft zu mehr Offenheit seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer kann nicht nachvollzogen werden, denn die Angst, temporäre Nutzerinnen und Nutzer nicht mehr loszuwerden, steht der Logik des Miets- und Vertragsrechts entgegen.

Im Rahmen der Interviews wurde deutlich, dass keine koordinierte Bedarfserhebung von potenziell raumsuchenden und rauminteressierten Menschen besteht. Die „Bedürfnisse“ werden bei den jeweiligen Interessenvertretungen oder den Gebietsbetreuungen offenkundig. Die bisherigen Leerstandsstrategien sind angebotsorientiert und fokussieren dabei auf Erdgeschoßzonen. Sie entwickeln sich in erster Linie aus dem bekannten und erfassten leerstehenden Raum heraus und gehen maßgeblich der Frage nach, wie Straßenzüge belebt und aufgewertet werden können. Als zukünftige Nutzerinnen- und Nutzergruppen werden in diesem Zusammenhang vor allem Gruppen der Creative industries gehandelt, weil mit ihnen die Hoffnung verbunden wird, die Atmosphäre in einer ganzen Nachbarschaft zu verändern und somit weitere Investitionen nach sich zu ziehen. Die Realität zeigt allerdings, dass diese Gruppen sich nicht zwingend aus dem sozialräumlichen Bedarf der Gruppen in der Nachbarschaft oder eines ganzen Grätzels ergeben, sondern über Aktivitäten, Initiativen und besondere Bestimmungen/Konditionen in die Quartiere „gelockt“ werden.

### **Eigentümer und Eigentümerinnen**

Eine entscheidende Rolle in der Bespielung von Leerstand wird den Eigentümerinnen und Eigentümern zugeschrieben, da diese schlussendlich darüber entscheiden, welche Nutzungen dem Leerstand zugeführt werden bzw. wer die Leerstandsnutzerinnen/-nutzer am Ende sind.

Es kann zwischen verschiedenen Eigentümerinnen-/Eigentümergruppen unterschieden werden, die jeweils einen unterschiedlichen Zugang und Umgang mit ihren Objekten und somit zu Leerstand haben. Dieser unterschiedliche Zugang und Umgang ist gerade dann entscheidend, wenn diverse Leerstandsstrategien und die Einbindungen der Eigentümerinnen/Eigentümer erarbeitet werden.

So besteht das primäre Interesse privater Kleineigentümerinnen/Kleineigentümer (die über eine Vielzahl von leerstehenden Räumen respektive Flächen verfügen) in der Vermietung ihrer einzelnen Wohnungen oder Häuser. Innerhalb dieser Gruppe ist die Motivlage für Leerstand divers und reicht von kein Interesse über zu hohe Mieterwartungen bis hin zu Vorurteilen gegenüber zukünftigen Nutzerinnen/Nutzern. Selten kann bei diesen Eigentümerinnen/Eigentümern von spekulativem Leerstand gesprochen werden, lediglich dann, wenn sie sich in Aufwertungsgebieten befinden. Die Vermittlung zwischen diesen Eigentümerinnen/Eigentümern und Nutzungsinteressierten erfolgt entweder über [leerlokale.at](http://leerlokale.at) (zu den marktüblichen Konditionen und mit der Absicht der Immobilienaufwertung) oder sehr individuell und informell, bei denen persönliche Kontakte eine entscheidende Rolle spielen. Investorinnen/Investoren hingegen erwerben ganze Objekte, um diese zu sanieren, aufzuwerten und wieder gewinnbringend zu veräußern. Diese Gruppe lässt Leerstand vor allem aus spekulativen Gründen zu und zeigt ein Interesse an Zwischennutzungen, die dem

Image und damit der Inwertsetzung ihrer Immobilien zuträglich sind. So sind die Sanierungszeiträume oft überschaubar und somit ein befristetes Mietverhältnis kalkulierbar.

Bauträgerinnen/Bauträger werden in diesem Zusammenhang ebenso oft genannt, da diese vor allem die zukünftige Bebauungsstruktur prägen und somit auch die Rahmenbedingungen dafür schaffen, wie die Leerstandssituation sich zukünftig entwickeln wird. So werden in Neubaugebieten und innerstädtischen Verdichtungsgebieten aus Angst vor Leerstand wenig bis keine Erdgeschoßlokale eingeplant. Dies kann insgesamt im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung diskutiert werden, da diese dazu drängt, möglichst viel Wohnraum zu schaffen und möglichst wenig Mischnutzung anzubieten.

Öffentliche Eigentümerinnen/Eigentümer – insbesondere Wiener Wohnen und die Bundesimmobilien-gesellschaft (BIG) – werden ebenso benannt. Sie werden von den Expertinnen/Experten als gute und verlässliche Kooperationspartnerinnen/Kooperationspartner gesehen, die ihre Leerstände zur Verfügung stellen.

### **Öffentliche Hand**

Tritt die öffentliche Hand als Eigentümerin auf, wird sie von den Expertinnen/Experten als verlässliche Kooperationspartnerin geschätzt, die Objekte zur Nutzung zur Verfügung stellt. Doch auch hier wird die mangelnde Transparenz der zur Verfügung stehenden Objekte beklagt.

In Fragen der gesamtstädtischen Ausrichtung der Leerstandsnutzung respektive Leerstandsmanagement innerhalb der Stadt wird die Kritik geäußert, dass durchaus einzelne sinnvolle Strategien von den einzelnen Dienststellen des Magistrats (MA 7, MA 18, MA 25) erarbeitet bzw. vor Ort in den Gebietsbetreuungen umgesetzt werden, doch gibt es kaum Kooperationen



und Austausch zwischen den einzelnen Geschäftsstellen. Wenn es diesen Austausch gibt, dann ist er nicht einseh- und nachvollziehbar. Auch wird seitens der Kunst- und Kulturarbeit die mangelnde Einbindung der dort vorhandenen Expertise kritisiert.

Von Seiten der Gebietsbetreuungen wird der

Wunsch einer zentralen Vermittlungsstelle der Stadt Wien geäußert, welche Informationen bündelt und Förderungen und Aktivitäten gestaltet. Diese Stelle soll als strategische Schnittstelle und direkter Kontakt (mit einer entsprechenden Ressourcenausstattung) vor allem geschäftsgruppenübergreifend organisiert sein.



## Wiener Strategie

Ziel dieser Dimension ist es, den Fokus auf die regulierenden Handlungsspielräume, die unterschiedliche Akteurinnen/Akteure haben, sowie auf die Steuerungsoptionen, die sich im Zuge der Förderpolitik ergeben, zu richten. In diesem Zusammenhang müssen gesamtstädtische und stadtteilbezogene Zielsetzungen und Strategien diskutiert werden.

### Strategie

Die befragten Expertinnen/Experten sind sich dahingehend einig, dass Wien eine übergeordnete gesamtstädtische Strategie im Umgang mit Leerstand fehlt. Im Rahmen des STEP 05 sind zwar Strategien für einzelne Stadtquartiere und Straßenzüge erarbeitet worden, die auch den Umgang mit Leerstand inkludieren, wie beispielsweise „Lebendige Straßen“, doch eine gesamtstädtische Positionierung ist bisher nicht vorhanden.

Doch wie bereits erwähnt, steht dieser fehlenden Positionierung eine Vielzahl von Einzelinitiativen, punktuell durch die Stadt geförderte Projekte im Bereich strukturschwacher Einkaufsstraßen, die Vermittlung von Zwischen- und Mehrfachnutzungen durch „einfach-mehrfach“ sowie das aktive Bemühen in den Schwerpunktgebieten der Gebietsbetreuungen gegenüber. Doch ein Austausch und eine Zusammenarbeit

der Akteurinnen/Akteure sowie der Institutionen untereinander werden durch fehlendes Wissen darüber, unterschiedliche Zuständigkeiten und Intransparenz erschwert bzw. in den informellen Bereich verschoben. Der informelle Austausch folgt unter anderem auch der Förder- und Beauftragungslogik einzelner Magistratsabteilungen, in deren Auftrag manche Akteurinnen/Akteure und Auftragnehmerinnen/Auftragnehmer stehen. Der Austausch und die Kooperationen werden nicht aktiv gefördert. So sind Zuständigkeiten und Verankerungen von Leerstandsthemen im Magistrat derzeit in erster Linie sektoral organisiert. Derzeit beschäftigen sich die MA 7, MA 18 sowie die MA 25 intensiv mit dieser Thematik.

Ergänzt werden die vorhandenen Bemühungen derzeit auch im wissenschaftlichen Bereich, wie die Arbeiten zur Erdgeschoßzone von Theresa Schütz und Rudolf Scheuven (TU Wien, Fachbereich Örtliche Raumplanung) im Auftrag der MA 18 (2011) oder Angelika Psenner (TU Wien, Städtebau) und diese hier vorliegende Teilstudie belegen.

### **Förderpolitik**

In Wien ist keine auf Raumnutzung ausgerichtete Förderpolitik für soziale, künstlerische, kulturelle oder unternehmerische Initiativen vorhanden.

Differenziert man nach den unterschiedlichen Bedarfsgruppen (soziale Initiativen, Kunst- und Kulturarbeit sowie Wirtschaftsunternehmen), ergibt sich ein unterschiedliches Bild.

Im Bereich der sozialen Initiativen sowie Kunst- und Kulturarbeit gibt es lediglich projektbezogene Förderung, die auch Mieten und Renovierungsarbeiten mit einschließen kann. Erteilt wird die Förderzusage aufgrund der inhaltlichen Ausrichtung eines Projekts und nicht aufgrund der Inbetriebnahme von Leerstand. Gerade von Seiten der städtischen und freien Kulturvertretungen wird dieser Umstand stark kritisiert, da es sich bei diesen Initiativen genau um jene Akteurinnen/Akteure handelt, die Leerstand aktiv aneignen und wiederbeleben sowie bei denen der Wille ausgeprägt ist, zu deren Renovierung und Wiederentdeckung für eine breite Öffentlichkeit beizutragen. Für wirtschaftliche Betriebe hingegen gibt es die Möglichkeit, durch die Förderschiene Nahversorgungsaktion der Stadt Wien einen Reaktivierungsbonus (Investitionen für Bau- und Einrichtungsarbeiten, neue Geräte und Verbesserung der Sanitäreinrichtungen) von maximal 5.000 Euro für ein leerstehendes Geschäftslokal zu erwerben. Allerdings sind hier nur Gewerbe mit Nahversorgungscharakter förderungsfähig. Diese Ausrichtung greift zu kurz vor dem Hintergrund des breiten Feldes potenzieller Nutzerinnen/Nutzer. So wird in den Interviews – vor allem von Seiten der Gebietsbetreuungen sowie den Akteurinnen/Akteure sozialer und kultureller Institutionen – eine Ausweitung dieses Reaktivierungsbonus auf kulturelle und soziale Nutzungen gewünscht. Darüber hinaus ist eine zentrale Verwaltung und Verteilung von Fördergeldern zur Belebung des Leerstands gewünscht.

### **(Eigentums-)Rechte**

Die Eigentümerinnen/Eigentümer und deren Rolle werden von den befragten Expertinnen/Experten sehr unterschiedlich wahrgenommen. Vor allem im Rahmen der Erfahrungen innerhalb der Gebietsbetreuungen werden Eigentümerinnen/Eigentümer (sowie die damit verbundenen Rechte) als mächtige und gleichzeitig schwierige Gruppe angesehen, denen stadträumliches und gesellschaftspolitisches Bewusstsein fehlt und welche die alleinige Entscheidungsgewalt besitzen, an wen und zu welchen Konditionen sie ihre Objekte vermieten. So müssen Eigentümerinnen/Eigentümer so gut wie keine Kosten tragen, wenn sie ihre Objekte leer stehen lassen, da Betriebskosten von Leerstand steuerlich absetzbar sind. Darüber hinaus wird leerstehender Erdgeschoßraum zur Spekulationsware, wenn in Rahmen von Veränderungs- und Aufwertungsprozessen Leerstand bewusst einkalkuliert wird und sich im Zuge des Prozesses erhöhte Einnahmen erwirtschaften lassen. Bisher kann in diese Praxis kaum eingegriffen werden, und es bedarf einer Vielzahl von Vermittlungs- und Verständigungsarbeit.

Durch alle Interviews durchzog sich der Wunsch eines Bonus-Malus-Systems, welches durch finanzielle Abgaben bzw. Begünstigungen Eigentümerinnen/Eigentümer zur Öffnung ihres Leerstands motiviert. An einigen Stellen wurde sogar darauf hingewiesen, über stärkere Eingriffsrechte in Eigentum nachzudenken, da Leerstand – und hier vor allem in der Erdgeschoßzone – ebenso ein gesellschaftliches Thema ist.



## Wiener Diskurs

Um die weiteren drei Dimensionen in ihrer Tragweite einordnen zu können, ist ein Verständnis zum allgemeinen Diskurs notwendig. Der Blick auf die gegenwärtigen Perspektiven und Diskussionsstände hilft die Bedeutung und den Stellenwert des Themenfelds Leerstand in einem stadtpolitischen Kontext zu erfassen.

### „Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand

Leerstand in Wien ist derzeit ein viel – und in Teilen auch kontrovers – diskutiertes Themenfeld. Hat sich die Diskussion anfangs vor allem auf eine Fachöffentlichkeit, städtische Akteurinnen und Akteure sowie sogenannte „Betroffene“ konzentriert, ist festzustellen, dass das Thema nun auch in einer breiteren Medienlandschaft und Öffentlichkeit angekommen ist. Dort wird Leerstand in Verknüpfung mit anderen Themen wie Mietpreisentwicklung, Aufwertung, Verdrängung und Zwischennutzungen thematisiert. Auffällig ist, dass Leerstand in einem städtisch-politischen und medialen Diskurs vornehmlich als Frage des Umgangs mit Erdgeschoßzonen (besonders in Bezug auf Einkaufsstraßen) auftaucht; wohingegen Leerstand in anderen räumlichen Zuschnitten wie Wohnungen, Häusern und/oder Gewerbe- und Industriestandorten bisher wenig Beachtung findet. Erschwert wird die Debatte dadurch, dass es keine gesicherten statistischen Daten über Leerstand gibt sowie keine Datenbanken und Listen öffentlich zugänglich sind. Aufzeichnungen über Leerstand werden von den Gebietsbetreuungen durchgeführt, sind jedoch nicht öffentlich zugänglich und auch auf die jeweiligen Stadtteile beschränkt. Die Plattform leerlokale.at bildet zur Vermietung stehende leere Erdgeschoßlokale ab, verfügt aber – laut eigenen Angaben – über

noch eine größere nicht-öffentliche Datenbank.

Die Interviews zeigen, dass prinzipiell Einigkeit darüber herrscht, dass beim Öffnen leerstehender Räume viele Seiten profitieren können. Doch wie dieser Prozess genau aussehen soll, wer eingebunden werden soll und wer am Ende tatsächlich profitiert, scheint je nach Standpunkt der Interviewten zu variieren. Sprich, derzeit ist eine Vielzahl von Positionen zum Thema strategischer Umgang mit Leerstand auszumachen, und es wird deutlich, dass dabei eine klare und übergeordnete Strategie fehlt und die Positionen untereinander nur gering und interessengeleitet ausverhandelt werden.

Wird von Seiten der städtischen Planung auf ein Optimieren der Quartiersentwicklung und des Standortmarketings durch Leerstandsnutzungen, bei dem ökonomische Faktoren von Geschäftsstraßen sowie Akteursgruppen der Creative industries als Zielgruppen im Vordergrund stehen, abgezielt; so betont eine nutzerInnenorientierte Perspektive in den Interviews den soziokulturellen Mehrwert von Leerstandsnutzung. Stadt wird in diesem Kontext als Begegnungsraum verstanden, bei dem der planerische Überbau eher als Bedrohung wahrgenommen wird, da damit ebenso Kommerzialisierung, Verdrängungseffekte und wenig Teilhabe und Mitbestimmung verbunden wird.

Gleichzeitig wird Kritik an der gängigen Praxis geübt, dass Zugangshürden wie überzogene Mietpreisvorstellungen, Vorurteile gegenüber möglichen Nutzerinnen und Nutzern, Vorurteile gegenüber nutzungsoffenen Aneignungsformen, Desinteresse der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie fehlender Eingriffsrechte dieses Öffnen erschweren. Diese Herausforderungen werden zwar von Akteurinnen und Akteuren im politisch-administrativen Be-

reich anerkannt bzw. ebenso gesehen, doch wird die Dringlichkeit, Räume zu öffnen, von dem Wunsch überlagert, strategische Steuerungswerkzeuge zu erarbeiten, um Stadt- und Quartiersentwicklung kontrollieren zu können.

Die derzeitige Positionierung des Themas Leerstand sowie der Umgang damit scheinen nicht ausreichend zu den tatsächlich auftretenden Problemen zu passen, da der auftretende umfangreiche Bedarf nicht

adäquat (im Sinne von verfügbar und leistbar) gedeckt werden kann. Darüber hinaus zeigen die Interviews, dass (offiziell) vermittelnde Institutionen fehlen. Wenn Vermittlung stattfindet, dann erfolgt diese einerseits klientelorientiert (vgl. [leerelokale.at](http://leerelokale.at)) oder lediglich informell und ohne entsprechendes Mandat bei fehlender Ressourcenausstattung, wie beispielsweise in den Gebietsbetreuungen.



# Perspektive Leerstand

**Amsterdam**

Stadt Amsterdam  
Strategie zum Umgang mit Leerstand

NDSM  
Eva de Klerk

**Basel**

nt\*/areal  
Matthias Bürgin

Präsidialdepartement  
Kanton Basel-Stadt  
Oliver Wyss

**Berlin**

Coopolis  
Stefanie Raab

ExRotaprint  
Daniela Brahm

**Bremen**

Zuckerclub  
Noemi Goszyk

ZZZ  
Michael Ziehl

**Kopenhagen**

Stadtplanung + Events  
Stadt Kopenhagen  
Rasmus Møller

Givrum.nu  
Jesper Koefoed-Melson

**Zürich**

ETH Zürich /  
INURA Zürich Institut  
Philipp Klaus

Raumbörse  
Kathrin Frey

# 03

---

## Internationale Einblicke

42	Beispielauswahl
44	Amsterdam
53	Basel
59	Berlin
70	Bremen
77	Kopenhagen
85	Zürich



# Beispielauswahl

## Auswahl der Beispiel-Städte

Die Auswahl der Fallbeispiele basiert auf einer breiten Recherche zu interessanten Beispielen für den Umgang mit Leerstand in mit Wien vergleichbaren europäischen Städten. Im Folgenden ist kurz umrissen, welche Aspekte an den jeweiligen Beispielen interessant erschienen sind und für die Auswahl ausschlaggebend waren.

### Amsterdam

Amsterdam ist international für seine lange Tradition im Umgang mit Leerstandsnutzungen und Leerstandsmanagement bekannt. In der Vergangenheit standen vor allem aktivistische Leerstandsnutzungen, wie Hausbesetzungen, im Vordergrund, die auch durch besondere Eigentumsregelungen von Gebäuden möglich wurden. Heute lautet das offizielle Motto der kulturell-politischen Orientierung Amsterdams: „Keine Kultur ohne Subkultur!“ Unter diesem Leitspruch wurde in Amsterdam die Institution des „Brutplatz“-Förderprogramms ins Leben gerufen, das „verräumlichte“ Kulturpolitik für ein Spektrum an Adressaten und Adressatinnen von Subkultur bis Creative industries betreibt. Bewusst wird diese Politik auch in das City-branding Amsterdams mit einbezogen.

### Berlin

Aufgrund seiner besonderen Geschichte als geteilte bzw. wiedervereinte Stadt hat Berlin – schon aus rein räumlicher Perspektive – eine enorme Ressource an leerstehenden Gebäuden und brachliegenden Flächen. Nirgendwo sonst wird Leerstand so sehr als „Möglichkeitsraum“ gedacht wie in Berlin, wie eine interessante Tradition an alternativen Nutzungen und alternativen Strategien zeigt. In jüngerer Geschichte ist eine Entwicklung weg von aktivistischen Nutzungen hin zu strategischem Leerstandsmanagement zu beobachten, das in Berlin auf Nachbarschaftsebene umgesetzt wird. Durch das Programm

„Soziale Stadt“ wurden Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf definiert, in denen Quartiersmanagements installiert wurden und auch eine Zwischennutzungsagentur mit kommunikativen und kooperativen Instrumenten Leerstandsnutzungen initiiert.

### Basel und Zürich

Sowohl Basel als auch Zürich zeichnen sich durch einen sehr angespannten Immobilienmarkt mit geringen Leerstandsquoten (vor allem im Wohnbereich) und hohem Verwertungsdruck aus. In Basel gibt es durch die Vorreiterrolle der Zwischennutzung eines ehemaligen Güterbahnhofs, das nt\*/areal, Bemühungen, temporäre Nutzungen departmentübergreifend in der Stadtverwaltung zu verankern, und eine Stelle für Zwischennutzungen wurde geschaffen. Besonders erscheint auch der Diskurs in Basel, der Zwischennutzungen explizit die Rolle eines Aufwertungs- bzw. Wertsteigerungsinstruments zuweist. In Zürich erscheint vor allem der besondere Umgang mit Eigentumsrechten (Verpflichtung zur Meldung von Leerstand; Besetzungslegalisierung) spannend.

### Bremen

Bremen ist eine kleinere Stadt mit relativ hohen Leerstandsquoten und teilweise sozial benachteiligten Stadtteilen. Bremen hat seit einigen Jahren eine sehr aktive Leerstandsnutzungsagentur, die ZwischenZeit-Zentrale, die inzwischen durch die Stadt in ihrer Arbeit gefördert wird, jedoch eine eindeutige Bottom-up-Idee war und von Akteuren und Akteurinnen aus der aktivistischen und künstlerischen Szene Bremens geführt wird. Interessant erscheint, wie dieser Weg von der Eigeninitiative zu einem kooperativen Verfahren mit Politik und Verwaltung gelingen konnte und wie sich die Funktionsweise dieser Agentur (Aufgabenspektrum, Selbstverständnis, Methoden) ausgestaltet.

### **Kopenhagen**

Auch Kopenhagen zeichnet sich durch eine traditionell eher aktivistische Szene an Leerstandsnutzungen aus – mit dem berühmten Beispiel der Freistadt Christiania. Inzwischen ist auch Kopenhagens Modell von Zwischennutzungen bei der Inwertsetzung von Immobilien angekommen und wird vor allem in den – krisenbedingt auf Baustopp gestellten – Stadterweiterungsgebieten eingesetzt. Interessanterweise hat sich in Kopenhagen aus einer Bottom-up-Initiative eine Vermittlungsagentur etabliert, die sich selbst als „Interessenvertretung der Raumsuchenden“ bezeichnet. Der Entstehungshintergrund und die Funktionsweise dieses Büros stehen im Zentrum des Interesses.



“In Amsterdam it was always very bottom-up – it could be successful because it is very demand driven. Also you get a lot of support from the neighbourhood, because there were no-go areas, and we transformed these buildings into nice and friendly buildings – the whole neighbourhood was happy. And this you can never plan because it is spontaneous. And we needed to be part of the neighbourhood. Of course the squatting was very helpful because we had the chance to proof that our initiatives were good, but it was only one of ten possibilities.”

Eva de Klerk, NDSM

# Amsterdam

**Einwohner und Einwohnerinnen:** 789.285 (↑) **Fläche:** 219 km<sup>2</sup> **Offizielle Leerstandsstrategie:** Ja  
**Agentur für Vermittlung:** Ja **Stadtstruktur:** Historisch gewachsene Hafen- und Handelsmetropole; Phase der De-Industrialisierung und Verlagerung des Hafens haben zahlreiche Branchen und leerstehende Areale hinterlassen. **Wirtschaftliche Situation:** New-Economy-Boom und Baueuphorie in den 1990er-Jahren, daraus resultierende große Leerstandsprobleme in Bürogebäuden; Wandel von Handelsmetropole zur Kreativ-Dienstleistungs-Metropole

**Eva de Klerk** ist Raumpionierin, kulturelle Initiatorin, Bottom-up-Stadtentwicklerin, Projekt- und Konzeptentwicklerin sowie NDSM-Gründerin. Sie lebt in Amsterdam und arbeitet weltweit, initiiert urbane und kulturelle Projekte und vernetzt unterschiedliche Talente. Im Rahmen der Studie wurde sie als gute Kennerin und Aktivistin der Amsterdamer Leerstands- und Besetzungsszene und Gründerin der NDSM-Werft interviewt. [www.evadeklerk.com](http://www.evadeklerk.com)

**Strategien zum Umgang mit Leerstand.** Das von der Gemeinde Amsterdam 2011 herausgebrachte Dokument: „Leerstand in Amsterdam. Ingebrauchnahme und Herangehensweise an Leerstand“ (vgl. Gemeente Amsterdam Dienst Wonen 2011) war wichtiger Bestandteil für die Falluntersuchung. Im Gegensatz zu den meisten europäischen Städten ist das Thema Leerstand in Amsterdam immanenter Bestandteil der städtischen Kultur- und Stadtentwicklungspolitik. Leerstand wird von der Gemeinde als ernstzunehmendes Problem wahrgenommen und quantitativ erhoben. Aus dem Papier wird der strategische Umgang der Gemeinde mit Leerstand ersichtlich. Vor diesem Hintergrund wurde es für die Studie ausgewertet und für uns von Sarah Przybilla übersetzt.



### Leerstandsdaten

Leerstandsdaten werden unregelmäßig auf Basis einer Meldepflicht durch die Eigentümer und Eigentümerinnen erhoben und sind öffentlich zugänglich in Leerstandsreports durch das Zentralbüro für Statistik. Dabei handelt es sich um Gebäude, die größer sind als 10.000 m<sup>2</sup>. Die Besitzer und Besitzerinnen dieser Gebäude müssen der Gemeinde melden, wenn ein Gebäude länger als 6 Monate leer steht; bei Unterlassung droht eine Verwaltungsstrafe.

### Leerstandszahlen und Leerstandswahrnehmung

In den Niederlanden fällt eine Wohnung, die länger als 12 Monate nicht bewohnt ist beziehungsweise ein Gebäude, das mindestens zu 50% nicht in seiner Funktion in Gebrauch genommen wird, unter den Begriff Leerstand. In der Gemeinde Amsterdams (Zahlen Januar 2011) stehen 17% aller Büroflächen leer. Neben diesen 1,3 Millionen m<sup>2</sup> ungenutzter Büroflächen sind des weiteren Industriekomplexe, Betriebsräume und Schulgebäude von Leerstand betroffen. Auf dem Wohnungsmarkt sind 4% Leerstand zu verzeichnen.

### Stadtteilgefüge

Der Leerstand in Amsterdam zeigt sich vor allem an den Rändern der Stadt, wo ehemalige Industrieanlagen seit Jahrzehnten ihre Funktion nicht mehr erfüllen und sich auch negativ auf den allgemeinen Stadtraum auswirken. Hinzu kommen die zahlreichen leerstehenden Bürogebäude, die über die Stadt verteilt sind.

Wie die Gemeinde in dem Dokument „Leerstand in Amsterdam. Ingebrauchnahme und Herangehensweise an Leerstand“ (vgl. Gemeente Amsterdam Dienst Wonen 2011) festhält, hält sie vor allem den starken Leerstand von Industrie- und Bürogebäuden für gesellschaftlich nicht wünschenswert, da dieser erstens negative Folgen für das Investitionsklima habe und zweitens ein hoher Bedarf nach Räumen bestehe.

### Mietpreisentwicklung

Der Amsterdamer Immobilienmarkt war in den letzten 15 Jahren durch Preissteigerung gekennzeichnet. Allein zwischen 1996 und 2001 stiegen die Wohnungspreise in Amsterdam um rund 111%. In den letzten 4 Jahren ist jedoch ein langsamer Rückgang zu verzeichnen, und im Jahr 2012 sanken die Preise auf dem Immobilienmarkt um rund 12% (HP Global Property Guide).

Diese Entwicklung setzt sich jedoch nicht direkt in den Mietpreisen um. Es muss zwischen Sozialwohnungen (in Amsterdam fast 50%) und den Wohnungen, die auf dem freien Markt verfügbar sind, unterschieden werden. Bei ersteren dürfen Mietpreissteigerungen nur als Anpassungen an die Inflationsrate vollzogen werden. Die Mieten der auf dem freien Markt befindlichen Wohnungen hingegen stiegen 2011 um rund 5%. Der Quadratmeterpreis für eine Mietwohnung liegt bei rund 20 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. ebd.).



## Akteursspektrum

### **Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen**

Eine Strategie gegen Leerstand in Amsterdam bilden Initiativen, die einen zeitlich begrenzten Gebrauch von Raum organisieren: Accommodatie Team Amsterdam (ATA). Auch die sogenannten „antikraak“-Strategien sind Teil solcher Verwaltungen von Leerstand. Antikraak sind private Zwischennutzungsagenturen, die in Kooperation mit Eigentümern und Eigentümerinnen entstanden sind. Sie wollten sich mit dem sogenannten „kraakstopp“ vor Hausbesetzungen schützen. Dabei haben sich private Vermittler wie beispielsweise „Camelot“ auf das „bewachende Wohnen“ spezialisiert und bieten Eigentümern und Eigentümerinnen die Vermittlung von Bewohnern und Bewohnerinnen bzw. Zwischenutzer/Zwischenutzerinnen an, die für eine geringe Miete die Gebäude bewohnen und gleichzeitig vor Verfall oder Vandalismus schützen sollen. Jedoch können diese – häufig umfunktionierten Bürogebäude oder ehemaligen Schulen – jederzeit von potenziellen Käufern und Käuferinnen angeschaut werden.

Für Kulturschaffende ist das Bureau Broedplaatsen Hauptvermittlungsstelle: es ist der Gemeinde Amsterdam unterstellt und versucht, Ateliers und Räume für Kunstschaffende bereitzustellen, um Leerstand entgegenzuwirken (vgl. ausführlicher den Fokus in diesem Kapitel).

### **Bedarfsspektrum**

In Amsterdam gibt es keine niedergeschriebene Strategie für die Erhebung von Bedarf an Räumen. Nichtsdestotrotz wird die Leerstandsproblematik im Kontext vom Raumbedarf diskutiert. Dabei sind die Förderstrukturen (wie Brutplatzfond etc.) aufgrund des bestehenden Bedarfs an Räumen entstanden. Laut Eva de Klerk ist der derzeitige Bedarf an Räumen aufgrund vieler leerstehender Büroräume, die auch über z.T. pri-

vate Zwischennutzungsagenturen zur Verfügung stehen, nicht so groß wie nach der Räumungswelle in den 1990er-Jahren.

Amsterdam hat die Ressource Raum und ihre Verfügbarkeit für Kunst- und Kulturschaffende als wesentliche Komponente für die Entwicklung eines kreativen Milieus und dessen ökonomische Verwertbarkeit erkannt. Ende der 1990er-Jahre gab es eine akute Nachfrage nach Raum aufgrund der angeordneten Räumung von 12 Besetzungen, in denen 700 Menschen lebten. Proteste und ein neues kulturpolitisches Instrument – nämlich die verräumlichte Kulturpolitik – waren die Folge. Dieser Prozess wurde von einer breiten Bewegung getragen, die sich als „Stadtentwickler von unten“ sahen und mit ihren Aktivitäten einen förderungswürdigen Mehrwert in der Stadt einforderten. Vor allem die alternative, nicht profitorientierte Kunst- und Kulturszene, so die Argumentation, sei die Brutstätte oder „the humus layer“, auf denen die Kulturindustrie wachsen könne.

### **Eigentümer und Eigentümerinnen**

Eingriffsmöglichkeiten in das Eigentumsgesetz sind durch die Leerstandsverordnung möglich: Es herrscht Meldepflicht von länger als sechs Monaten leerstehenden großen Gebäuden (ansonsten drohen Verwaltungsstrafen). Bei Nicht-Wohnräumen ist die Gemeinde, falls ein Gebäude länger als 12 Monate leer steht und nicht gemeldet wurde, berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters eine Inanspruchnahme durchzusetzen.

### **Öffentliche Hand**

Die Stadt Amsterdam hat, wie man anhand des Beispiels der NDSM-Werft (<http://www.ndsm.nl/>) eruieren kann, einen relativ großen Handlungsspielraum im Umgang mit den öffentlichen Liegenschaften.

Die meisten Projekte, die von dem Brutplatzbüro oder Urban Resort durchgeführt werden, befinden sich in öffentlichen Liegenschaften wie Schulen, Industriegelände u. ä. Das bedeutet, dass in Amsterdam

die öffentlichen Liegenschaften in der Vergangenheit immer wieder für die Schaffung kultureller Freiräume bzw. für die Förderung der Kulturindustrie zu Verfügung gestellt wurden.



## Strategisch-rechtliche Dimension

### Strategie

Wie bereits erwähnt, hält die Gemeinde Amsterdam Leerstand für gesellschaftlich nicht wünschenswert (vgl. Gemeente Amsterdam Dienst Wonen 2011), da erstens der umfangreiche Leerstand auf dem Markt für Bürogebäude negative Folgen für das Investitionsklima hat und zweitens ein hoher Bedarf nach Räumen besteht. Es gibt daher ein klares öffentliches Bekenntnis zur Behebung des Leerstands. Auch soll der Bedarf an Raum gedeckt werden: als Nutzerinnen und Nutzer geraten hier vor allem Akteurinnen und Akteure der Kreativbranche in den Fokus. „Keine Kultur ohne Subkultur“ wurde unter dem Bürgermeister Job Cohen im Jahr 2000 zum Motto der Marke Amsterdam und hat den Weg bereitet für die Amsterdamer City-branding-Strategie einer toleranten und kreativen Großstadt.

### Förderpolitik

Das Brutplatzbüro wurde als neue Institution gegründet, die die Vermittlung und Finanzierung der sogenannten „Brutplätze“ für junge Kreative sicherstellen soll. Die städtischen Akteurinnen und Akteure der Gemeinde Amsterdam erachten neue Brutplätze als unerlässlich, um Amsterdam als kreative Stadt zu fördern. Dementsprechend unterstützten öffentliche Stellen der Stadt den Zustrom von jungen Kreativen mit dem Versuch, günstige Arbeitsräume sowie Wohnmöglichkei-

ten für diese Zielgruppe bereitzustellen – konkret geht es um die Realisierung und Etablierung von Arbeits-, Ausstellungs- und Projekträumen sowie Treffpunkten und Wohnräumen.

### (Eigentums-)Rechte

Bei Missachtung der Meldepflicht von leerstehenden Nicht-Wohnräumen bzw. in manchen Fällen auch von Wohnräumen kann die Gemeinde Amsterdam eine Inanspruchnahme ohne Zustimmung der Vermieter/Vermieterinnen durchsetzen.



## Diskurs

### „Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand

Der Faktor Kultur und Subkultur ist heute fester Bestandteil der Amsterdamer Stadtentwicklungspolitik und vom Standortfaktor zu einem nicht zu unterschätzenden Wirtschaftsfaktor avanciert (Traufetter 2007: 103).

Dass die Ressource Raum und die Verfügbarkeit dieser für Kunst- und Kulturschaffende als wesentliche Komponente für die Entwicklung eines

kreativen Milieus und dessen ökonomische Verwertbarkeit zunehmend erkannt und anerkannt wurde, lag dabei zunächst nicht an dem allgemeinen Trend der „Floridarisierung der Stadtpolitik“. Die diskursive Verschränkung zwischen den Begriffen Leerstand-Subkultur-Kulturindustrie ist in Amsterdam einer besonderen historischen Situation geschuldet, die schon lange vor Richard Floridas „The rise of the creativ class“ (2002) entstand.

„Our pledge to the government was to create affordable working spaces which is essential for the city dynamics. You cannot just have a city with rich people. You cannot have creative industries without artists. So we were focusing on having a part of the city which was not dominated by profit making.”

Eva de Klerk, NDSM



## Fokus: Bureau Broedplaatsen (BBp)

Das Bureau Broedplaatsen ist der Gemeinde Amsterdam unterstellt und versucht Ateliers und Räume für Kunstschaffende bzw. sogenannte Brutplatzgruppen bereitzustellen, um Leerstand entgegenzuwirken. Zwischen 2000 und 2010 wurden insgesamt 40 Millionen Euro in über 80 raumbezogene Projekte investiert sowie Areale an Kulturgruppen für einen Zeitraum von 10 bis 50 Jahren vergeben.

### Entstehung

Eine im Jahr 1998 durchgeführte Räumung bzw. die damit einhergehende akute Räumungsbedrohung von Freiräumen als Folge der Baupläne für das östliche Hafengebiet Amsterdams am IJ Ufer führten dazu, dass Forderungen seitens der Hausbesetzerkollektive gegenüber dem Gemeinderat Amsterdams nach einer konstruktiven „Niederlassungspolitik“ für diese Zielgruppen laut wurden. Aufgrund der Protestaktionen seitens der ehemaligen Besetzer und Besetzerinnen beschloss der Gemeinderat Amsterdams im Jahr 2000 den Aufbau des Brutplatzprojekts.

### Brutplatzrichtlinien

Die Gemeinde Amsterdam erachtet neue Brutplätze als notwendig, um Amsterdam als kreative Stadt zu fördern. Dementsprechend unterstützt die Stadt den Zustrom von jungen Kreativen mit dem Versuch, günstige Arbeitsräume sowie Wohnmöglichkeiten für diese Zielgruppe bereitzustellen. Die Richtlinien für die Arbeit des Büros werden in Zusammenarbeit mit Vertretern/Vertreterinnen aus der Zielgruppe, aus dem Immobilienmarkt, aus der kreativen Industrie sowie Akteurinnen und Akteuren aus den Stadtteilen Amsterdams erstellt.

### Zielsetzung

Für Amsterdam und Umgebung sollen passende Arbeits- und Wohnräume etabliert werden, die die Erhaltung und den Ausbau des kreativen Sektors sowie die Brutplatzgruppen unterstützen. In diesem Zusammenhang werden durch das BBp jährlich Arbeitspläne erstellt, die die Zielsetzungen konkretisieren: So geht es erstens um die Schaffung von 100 neuen Arbeitsplätzen für hauptberufliche Künstler und Künstlerinnen; zweitens um die strukturelle Etablierung der Brutplätze durch Langzeitmietverträge sowie drittens um die Identifikation von mindestens fünf Gebäuden pro Jahr in Amsterdam, die sich als Arbeits- und Wohnräume eignen.

### Brutplatzgruppen

Als Brutplatzgruppen werden heterogene Zielgruppen bezeichnet, welche sich aus Künstlern und Künstlerinnen, Kreativen, Menschen aus dem kulturellen Bereich oder handwerklichen Betrieben zusammensetzen. Aufgrund der Diversität der Zielgruppen ergibt sich eine Mischung des Mietniveaus. Für professionelle Künstler und Künstlerinnen gilt ein niedriges Mietniveau (vgl. nächsten Punkt). Dementsprechend können innerhalb der Gebäude, welche für eine Brutplatzgruppe bestimmt sind, neben Künstler und Künstlerinnen auch kommerzielle kulturelle bzw. kreative Betriebe integriert werden, wobei diese Betriebe natürlich nicht von der finanziellen Unterstützung durch die Gemeinde profitieren.

### **Finanzielle Unterstützung seitens des Brutplatzbüros**

Voraussetzung für eine finanzielle Unterstützung durch die Gemeinde Amsterdam ist zunächst die Aufnahme der Künstler und Künstlerinnen durch die CAWA (Kommission für Ateliers und Arbeitsräumen in Amsterdam). Die Miete beträgt für die ausgewählten Künstler und Künstlerinnen pro Jahr und Quadratmeter höchstens 59 Euro und für einen Arbeitsplatz maximal 2.650 Euro pro Jahr ohne Strom, Wasser und Gas. Die Unterstützung beträgt für die durch die CAWA gewählten Künstler und Künstlerinnen einmalig 250 Euro pro Quadratmeter für einen Zeitraum von zehn Jahren. Bei einem kürzeren Zeitraum werden dementsprechende Anteile vergütet. Die projektbezogene Unterstützung wird auf Basis der benötigten Investitionskosten berechnet. Der Unterstützungsrahmen ist einmalig. Die Triodosbank, die mit dem BBp zusammenarbeitet, bietet eigens für Brutplätze einen Kautionsfonds für die Projektrealisierung an. Das Besondere daran ist, dass keine Rücklagen für die Kreditvergabe nötig sind (die Gemeinde Amsterdam bürgt zu 90%).

### **Beispielprojekt: Die NDSM-Werft North**

Das Projekt der Revitalisierung der NDSM-Werft im Norden der Stadt Amsterdam war das erste vom Brutplatzprogramm geförderte Projekt und wurde von Kunst- und Kulturschaffenden initiiert, die von den Räumungen Ende der 1990er-Jahren betroffen waren. Die Gruppe, bestehend aus Künstlern und Künstlerinnen, Theatermachern und Theatermacherinnen und Skatern und Skaterinnen, fand sich zum Kollektiv „kinetisch Noord“ zusammen und arbeitete gemeinsam einen Plan für die Revitalisierung der 20.000 m<sup>2</sup> großen ehemaligen Hafenanlage aus und reichte diesen

im Zuge einer städtischen Ausschreibung ein. Das seit Mitte der 1980er-Jahre leerstehende Areal galt damals als wenig attraktives Gebiet. Geplant wurde ein selbstverwaltetes Kunst- und Kulturareal: Auf ihrer Homepage präsentiert sich die NDSM-Werft als „Self-made-City“. Das Besondere an diesem Projekt sei, so Eva de Klerk, das Nicht-Planbare mitzudenken und bezahlbaren Raum zu schaffen, der sich durch die Aktivitäten der konkreten Nutzergruppen entwickeln könne. Die Endnutzer und Endnutzerinnen, das heißt die Künstler und Künstlerinnen und Kulturunternehmer und Kulturunternehmerinnen sind an der Konzeption des Raums beteiligt. Das Endprodukt – Studios, Ateliers, Theaterräume, Skatepark, Restaurants und Seminarräume – wird von rund 250 Künstlern und Künstlerinnen organisiert und ist offen für Besucher und Besucherinnen.

Die Kosten von 15 Millionen Euro für die Renovierung und Reinigung des kontaminierten Geländes war die größte Herausforderung für das ambitionierte Projekt. Das Kollektiv erwirkte dabei eine einmalige Förderung von 10 Millionen Euro durch den frisch gegründeten Brutplatzfonds. Die restlichen 5 Millionen Euro wurden von der Regierung an den Bezirk Amsterdam Nord – dem derzeitigen Besitzer des Areals – verliehen, der mit dem Verein einen bis 2027 befristeten Mietvertrag schloss. Die Zinsen für den Kredit werden dabei von den Nutzern und Nutzerinnen getilgt, die ihre Einnahmen durch die Vermietung der Flächen erhalten. Diese können hierbei für 35 Euro pro Quadratmeter im Jahr eine Fläche anmieten und diese selbst gestalten. Laut Eva de Klerk investierten die Nutzerinnen und Nutzer insgesamt weitere 5 Millionen Euro in die Gestaltung von rund 120 Studios.

Das Projekt ist mittlerweile für die gesamte städtische Kulturökonomie ein wichtiger Faktor geworden und hat von Deutschland über Österreich bis hin nach China und Japan internationales Interesse auf sich gezogen. Indessen hat die NDSM-Werft auch prominente Nachbarn bekommen: MTV ist neben das Gelände gezogen, neue Bars und Hotels wurden eröffnet. Für Eva de Klerk steht fest, dass Amsterdam North längst gentrifiziert ist: Künstler und Künstlerinnen lassen sich in sogenannten „no-go-areas“ nieder und entwickeln die vernachlässigten Gegenden durch ihre Aktivitäten. Investorinnen/Investoren und Stadtentwickler/Stadtentwicklerinnen erkennen in weiterer Folge die

Verwertungschancen, ziehen nach und bauen Bürogebäude oder teure Wohnungen. Danach können sich nicht nur die einstigen Pioniere den Raum nicht mehr leisten, sondern auch die Bewohner und Bewohnerinnen der Gegenden. Der Unterschied zu früher sei dabei, dass die Stadtverwaltung die Entwicklung und Aufwertung von Stadtteilen für höherklassiges Klientel gezielt vorantreibe. Diese Annahme wird auch durch die Untersuchung des Stadtgeografen van Gent (2012) über Gentrifizierung in Amsterdam bestätigt. Vor allem Zwischennutzungen seien mittlerweile zum Standardwerkzeug der Stadtplanung geworden, um strukturschwache Viertel zu entwickeln.

## Reflexion

### Reflexion Amsterdam

Während in der Vergangenheit noch eine aktive Hausbesetzungsszene leerstehende Gebäude besetzte, wird die Leerstandsnutzung inzwischen durch institutionelle Mechanismen reguliert. Die Gemeinde hat dabei ein Jahr, nachdem Hausbesetzen unter Strafe gestellt wurde, Regeln im Umgang mit Leerstand festgeschrieben.

In Amsterdam werden:

- Daten über Leerstand in unregelmäßigen Abständen herausgebracht und zur Verfügung gestellt.
- in der Leerstandsverordnung zahlreiche Maßnahmen erlassen, die explizit die Eigentümer und Eigentümerinnen in die Pflicht nehmen:
  - Die Eigentümer und Eigentümerinnen sind verpflichtet, Leerstand zu melden, und müs-

sen bei Unterlassung mit Verwaltungsstrafen rechnen.

- Die Gemeinde behält sich dabei Eingriffe in die Eigentumsrechte vor im Falle, dass ein Gebäude mehr als ein Jahr leer steht.
- an der Schnittstelle zu Raum und Kultur stadtentwicklungspolitische Werkzeuge etabliert (vgl. Brutplatzprogramm), welche die räumliche Förderung der für die Kreativwirtschaft notwendigen alternativen Szene koordiniert. Der ursprünglich von der Hausbesetzungsszene erkämpfte Fonds soll dabei auch das Fortbestehen nicht profitorientierter Brutplatzgruppen garantieren. Dabei wurde in Kooperation mit der Stadtverwaltung ein Förderfonds kreiert, der die Vergabe von leerstehenden Gebäuden koor-

diniert und Förderungen vergibt. Beispielprojekte wie die NDSM-Werft zeigen dabei, wie erfolgreich offene und experimentelle Konzepte sein können.

### **Reflexion Wien**

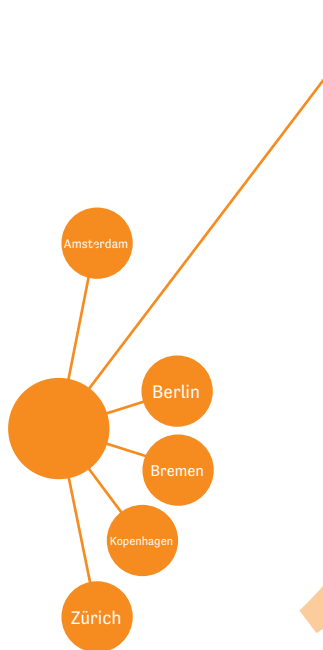
Amsterdam hat sich als besonders interessantes Fallbeispiel für die Stadt Wien herausgestellt. Seit über einem Jahrzehnt werden Probleme rund um Leerstand öffentlich und transparent thematisiert. Dabei haben sich auch für Wien übertragbare institutionelle Praxen herausgebildet.

Folgende drei Punkte sind dabei für Wien von besonderer Relevanz.

- Kreativer Umgang mit städtischen Liegenschaften:  
So wie am Beispiel der NDSM-Werft ersichtlich wird, kann das Zurverfügungstellen der öffentlichen Liegenschaften für soziale, künstlerische, kulturelle Projekte einen Gewinn für die gesamte Stadt darstellen. Ehemals verlassene und degradierte Orte können durch Umnutzung erneut an Attraktivität gewinnen, wenn der öffentliche Zugang der Räume für viele Gruppen gewährleistet wird.
- Raumbezogener Fördertopf auch für subkulturelle Aktivitäten:  
Die Stadt Amsterdam hat dabei erkannt, dass sich viele Initiativen, die einen Mehrwert für das städtische Leben erbringen, die Marktpreismieten nicht leisten können. Bei der Umwidmung von Räumen können auch Kosten entstehen, die von den Initiativen nicht gedeckt werden können. Gerade bei leerstehenden Industriearealen

oder Altbauten ist das Zurverfügungstellen von Fördergeldern für den Umbau eine wichtige Komponente für das Gelingen einer Nutzung.

- Eigentümer und Eigentümerinnen in die Pflicht nehmen:  
Eine weitere Besonderheit des Amsterdamer Rechtssystems ist, dass Eigentümer und Eigentümerinnen von leerstehenden Gebäuden in zweifacher Hinsicht in die Pflicht genommen werden. Erstens sind diese verpflichtet, leerstehende Gebäude zu melden, wodurch die Datenerhebung vereinfacht wird. Zweitens hat die Gemeinde Amsterdam das Recht, Eigentümer und Eigentümerinnen Nutzer und Nutzerinnen zuzuweisen. Damit werden erhebliche Summen eingespart, weil keine mühsame Überzeugungsarbeit geleistet werden muss, sondern Eigentümer und Eigentümerinnen sich im besten Fall selbst um die Beseitigung ihrer Räume bemühen (auch um eine Zuteilung zu vermeiden). Eine solche zweifache Verantwortung der Eigentümer und Eigentümerinnen wäre auch für Wien wünschenswert und würde die Stadt in der Verwaltung von Leerstand erheblich entlasten.



Basel

nt\*/areal  
Matthias Bürgin

Präsidialdepartement  
Kanton Basel-Stadt  
Oliver Wyss

„Man kann mit Zwischennutzung nicht nur Gute  
sondern auch noch Geld verdienen.“

Oliver Wyss, Stadtteilentwicklung, Kanton Basel-Stadt

# Basel

**Einwohner und Einwohnerinnen:** 171.695 (↑) **Fläche:** 23,86 km<sup>2</sup> **Offizielle Leerstandsstrategie:** Nein  
**Agentur für Vermittlung:** Ja, Ansprechstelle für Zwischennutzung **Stadtstruktur:** Lage am Dreiländereck Schweiz – Frankreich – Deutschland. Lage am Rhein, mehrere Häfen, Verkehrsknotenpunkt. Ehemalige Industriestadt, in den letzten Jahren verstärkt brachliegende Industrie-, Hafen-, und Bahnhofflächen **Wirtschaftliche Situation:** Standort von zwei der fünf größten Pharmakonzerne weltweit, Life Sciences Cluster mit Forschungsschwerpunkt, dynamischste Wirtschaftsregion der Schweiz

**Matthias Bürgin** arbeitet als freischaffender und wissenschaftlicher Berater, Initiator und Realisator im Bereich Raumplanung und Kulturvermittlung. Seine Arbeitsschwerpunkte sind Nutzungsentwicklung von Brachflächen sowie sozialraumorientierte Stadt- und Quartiersentwicklung. Seit 2009 ist er wissenschaftlicher Mitarbeiter und Projektleiter am Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern. Im Rahmen der Studie wurde er als handelnder Experte zum nt\*/areal sowie zu seinem umfangreichen Wissen zu Zwischennutzungen befragt.

**Oliver Wyss** ist Mitarbeiter der Fachstelle Stadtteilentwicklung von Basel-Stadt und dort vor allem für die kleinteilige und integrierte Quartiersentwicklung zuständig. Er war Mitbegründer des Kreativlabors Stellwerk in Basel. Interviewt wurde er vor allem wegen seines praktischen Wissens sowie der kommunalen Verankerung rund um Zwischennutzungsaktivitäten in Basel.



## Raumressourcen

### Leerstandsdaten

Leerstandsdaten werden von den Statistischen Ämtern der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft zusammen mit dem Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT erhoben und können auf der Seite des Statistischen Amtes eingesehen werden.

### Leerstandszahlen und Leerstandswahrnehmung

Die Wohnungsleerstandsquote 2012 liegt bei 0,5% (500 Wohnungen). Bevölkerungswachstum von 1.000 EW im Jahr wird durch Neubauten aufgefangen. Sehr kurze Leerstandsdauer (2 Drittel der Wohnungen stehen weniger als 3 Monate leer). D. h.: Wohnungsmarkt ist sehr angespannt. Leerstand bei Industrie- und Geschäftsflächen ist 2012 im Vergleich zu 2011 um 12% auf 149.000 m<sup>2</sup> gesunken (dabei v. a. Lagerfläche, leerstehende Büroflächen hingegen sind leicht gestiegen). Basel hat den größten Industriebrachflächenanteil gemessen an Baugebietsflächen in der Schweiz. Diese belaufen sich auf 6,6% aller Brachen in der

gesamten Schweiz. Auffällig ist allgemein, dass hauptsächlich Industriebrachflächen im Zentrum der Aufmerksamkeit stehen und nicht etwa leerstehende Wohnungen. Dies ist der niedrigen Leerstandsquote geschuldet, wie auch der Geschichte Basels als Industriestadt.

### Stadtteilgefüge

Der Leerstand ist relativ gleich verteilt über die Stadtteile, hat also keinen gravierenden Einfluss auf bestimmte Teile der Stadt.

### Mietentwicklung

Mieten stiegen in Basel zwischen 2005 und 2011 um 11%, in Zürich um 18,3%. Die niedrigsten Quadratmeter-Mietpreise finden sich in Klybeck, hier startet nun auch das aktuellste Zwischennutzungsprojekt „Klybeckquai“, welches medial in Zusammenhang mit nt\*/areal gebracht wird, da viele Zwischennutzerinnen/Zwischennutzer vom nt\*/areal nach Klybeckquai umsiedeln (so etwa der Skatepark).



## Akteursspektrum

### Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen

Effekt des nt\*/areals: Parlamentarischer Vorstoß 2009 – strategischer Nutzen von Zwischennutzungen sollen verankert werden, bessere Rahmenbedingungen sollen geschaffen werden. Stadt sagt Einrichtung einer Anlaufstelle und die Verankerung der Zwischennutzung als Instrument der Stadtentwicklung im Legislaturplan zu. Anlaufstelle wird eingerichtet, Oliver Wyss wendet 20% seiner personellen Ressourcen für diese Stelle auf (laut seiner eigenen Einschätzung reichen diese Ressourcen nur sehr bedingt aus). Anlaufstelle soll nicht akti-

vieren, sondern informieren und Bewusstsein schaffen. Zwischennutzungsagentur „unterdessen“ wird gegründet – diese stellt den Anspruch, zwischen Eigentümerinnen/Eigentümern und Nutzerinnen/Nutzern zu vermitteln (mit Infos, Datenbank etc.) und zu aktivieren.

Im Falle des nt\*/areal kooperierten Nutzerinnen/Nutzer und Eigentümerinnen/Eigentümern direkt miteinander. Es besteht allerdings keine Rechtssicherheit. Kooperation zwischen Eigentümerinnen/Eigentümern und Zwischennutzerinnen/Zwischennutzern sollen jetzt v. a. durch die Zwischennutzungsagentur angebahnt und rechtlich abgesichert werden.

### Bedarfsspektrum

Es gibt in Basel von offizieller Seite keine gezielte Strategie zur Erhebung des Bedarfs an Nutzungen. Allerdings führt der Verein für Zwischennutzungen „unterdessen“ eine Datenbank, in der potenzielle Zwischennutzerinnen/Zwischennutzer und deren Projektideen vermerkt sind. Auf diese Datenbank können interessierte Eigentümerinnen/Eigentümer zugreifen.

### Öffentliche Hand

In der Anlaufstelle soll auch die Doppelrolle der Stadt als Eigentümerin und Bewilligungsinstanz bedacht werden: Stadt kann/will eigene Immobilien zur Ver-

fügung stellen (sowie im Falle des Klybeckquai), andererseits sollen die Prozesse der Bewilligungen angepasst werden, hier vor allem Fristen, Nutzungsänderungen und Ausnahmbewilligungen für zweckfremde Nutzungen. Möglichkeiten für Bewilligungen ergeben sich v. a. aufgrund einer liberalen Tradition in Bezug auf Bewilligungen (nicht zuletzt auch durch das nt\*/areal), allerdings sollen diese Handlungsspielräume transparenter gemacht werden bzw. soll eine bessere „Handhabung der Ermessensspielräume“ entwickelt werden (Interview Oliver Wyss).



## Strategisch-rechtliche Dimension

### Strategie

Zwischennutzungen werden als Reaktion auf den parlamentarischen Vorstoß im Legislaturplan 2009–2013 festgeschrieben. Die Stadt richtet eine Anlaufstelle und departmentübergreifende Arbeitsgruppe ein. Ziel ist die Kooperation zwischen verschiedenen Bewilligungsinstanzen und anderen involvierten Verwaltungsinstanzen. Mehrwert von Zwischennutzung soll im Bewusstsein dieser Departments verankert werden.

Doppelrolle der Stadt soll berücksichtigt werden: als Eigentümerin und Bewilligungsinstanz. Bewilligungsverfahren (die flexibel gehandhabt wurden) sollen transparenter gemacht werden, Handlungsspielraum soll ausgelotet werden.

Stadt will beratende Funktion haben und die Vermittlung einer privaten Zwischennutzungsagentur überlassen. Dies wird im neuen Projekt am „Klybeckquai“ mit dem Verein „unterdessen“ ausgetestet. „Öffentliches In-

teresse“ bei Zwischennutzungen soll von einer Arbeitsgruppe definiert werden, v. a. in Bezug auf Lärmschutz, Sicherheit usw.

### Förderpolitik

Im Zuge der politischen Verankerung der Zwischennutzung und Einrichtung der Anlaufstelle sind Anschubfinanzierungen für Akteurinnen/Akteure (hier v. a. Vermittlungsplattformen) angedacht. Für Zwischennutzungen am Klybeckquai stellt die Stadt Basel zwei Objekte zur Zwischennutzung zur Verfügung.

### (Eigentums-)Rechte

Anreize für Eigentümerinnen/Eigentümer sollen geschaffen werden, vor allem soll der ökonomische Nutzen/Mehrwert kommuniziert werden.





### „Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand

Basel ist einer der dichtest besiedelten Standorte Europas. Dieser Mangel an Freiraum, gepaart mit einer selbstbewussten Jugendbewegung, führte Anfang der 80er-Jahre zu einer großen Anzahl von Besetzungen mit der Forderung nach neuen Räumen der Selbstverwirklichung und Stadtproduktion. Auf diesem Nährboden entstand der Verein b.e.i.r.a.t, welcher Räume für Zwischennutzungen suchte, sicherte und betreute. In diesem Kontext der zahlreichen Zwischennutzungen in den 90er-Jahren, die neue Strukturen, wie den Verein b.e.i.r.a.t, hervorbrachten, aber vor allem auch Vertrauen zur Leerstandsnutzung bei den Eigentümerinnen/Eigentümern schafften, entstand 2000 eines der bekanntesten Zwischennutzungsprojekte und international angesehenes Best-practice-Modell für Leer-

standsnutzungen: nt\*/areal.

Zwischennutzung wird in der Stadtverwaltung als strategisches Stadtteilentwicklungskonzept gesehen, auch aufgrund nt\*/areal und der Studie „Akupunktur Basel“. Zwischennutzung ist im politischen Programm verankert. Zwischennutzung wird in erster Linie als Win-win-Situation gesehen, Aufwertungs- und Gentrifizierungsprozesse werden nicht in dem Zusammenhang diskutiert. Es ist vornehmlich ein positiver Diskurs über Zwischennutzung, auch aufgrund positiver Erfahrungen mit nt\*/areal.

Derzeit ist der mediale Fokus auf Klybeckquai, eine „angeordnete“ Zwischennutzungs-Strategie (top-down mit Ausschreibung) bei der ebenfalls Akteurinnen/Akteure von nt\*/areal aktiv sind bzw. eingebunden werden.

## Fokus: nt\*/areal

### Ausgangslage

Als Mitte der 90er-Jahre deutlich wurde, dass die Deutsche Bahn das Güterbahnhofsareal auflässt, beschloss die Stadt einen neuen Stadtteil mit Wohnflächen, Gewerbeflächen und großzügigen Grünflächen auf dem 18 ha großen DB-Güterbahnhofareal zu errichten. Ausgangspunkt für die Zwischennutzung auf dem Areal, das 1998 schon teilweise brach lag, war dann eine 1999 veröffentlichte Studie von Matthias Bürgin und Philippe Cabane, mit dem Titel „Akupunktur Basel. Zwischennutzung als Standortaufwertung“. Dementsprechend verfolgen die Autoren die Idee, dass man der Brache durch eine Zwischennutzung frühzeitig eine urbane Identität geben könne, was wiederum Impulse für eine positive Quartiersentwicklung geben könne. Die

Zwischennutzung wurde von Anfang an von den Akteuren und Akteurinnen nicht nur als soziale, sondern auch als ökonomische Aufwertungsstrategie, die der formellen Planung als informelles Instrument zur Seite stehen soll, für das Viertel gesehen. Diese strategische Sicht der Zwischennutzung als Aufwertungsstrategie ist für eine Bottom-up-Initiative relativ einzigartig im internationalen Vergleich bzw. im zeitlichen Kontext der Entstehung dieses Projekts.

### Wechselbeziehungen zum Quartier

Der riesige Außenraum des Areals wurde plötzlich zu einem frei zugänglichen und durch Performances und Installationen bespielbaren Raum, was insofern Relevanz für den Stadtteil hatte, da die-

ser relativ dicht bebaut ist und wenig Freiflächen bietet. Das Quartier ist ein sozial und ökonomisch benachteiligtes, jedoch argumentiert Bürgin, dass Basel zu klein für eine quartiersweite Gentrifizierung wäre, dass sich aber aus seiner Erfahrung Leute aus dem Personenkreis der Nutzer und Nutzerinnen in der Nähe des Areals ansiedelten. Die Planung des neuen Wohnviertels zielt klar auf die obere Mittelschicht ab und wurde nicht in Beziehung zum Viertel konzipiert (Bürgin bezeichnet es als ein „Ufo, das auf dem Eisenbahngelände gelandet ist“). So wurde auch von Seiten der Planung verlautbart, dass an die „Verlierer“ dieser Entwicklung „noch nicht gedacht“ wurde (Interview Bürgin).

### **Soziokulturelle Effekte**

Die Zwischennutzungen werden früher oder später zu Gunsten der formal geplanten Wohnkomplexe weichen (bzw. sind die Nutzer und Nutzerinnen schon abgezogen), so bleibt letztendlich fast nur eine finanzielle Aufwertung des Baugrundes übrig. Verantwortlich dafür ist unter anderem, dass der Kanton Stadt-Basel keine aktive strategische Planung des Areals forcierte, sondern das Areal privaten Investoren überließ (Interview Bürgin). Positiv zu vermerken ist jedoch, dass ein Quartierszentrum auf dem Areal geplant ist, eine Entwicklung, die nicht zuletzt der Zwischennutzung zu verdanken ist (Interview Bürgin). Letztendlich hat das Projekt auch zu internationaler Bekanntheit des Areal als urbanen Hotspot geführt, wobei sich die kreative Dynamik, so Bürgin, nicht mehr auf dem Areal finden ließe.

### **Finanzielle Effekte**

Durch die Zwischennutzung kam es zu einer massiven ökonomischen Aufwertung des Baugrundes, was auch von den Eigentümern und Eigentümerinnen und der Stadtverwaltung durchaus erkannt wurde. Matthias

Bürgin spricht von einer 4fachen Steigerung des Baugrundwerts ab dem Jahr 2000 (im Jahr 2000 wurde es auf 560 Franken/m<sup>2</sup> von der Credit Swiss geschätzt und letztlich für 2.200 Franken/m<sup>2</sup> verkauft). Diese Wertsteigerung, die teilweise durch die Zwischennutzung hervorgerufen wurde, könnte zu Verdrängungseffekten führen.

### **Strukturelle Effekte**

In einem parlamentarischen Vorstoß („Anzug“) an den Regierungsrat von Tobit Schäfer und Mirjam Ballmer (Mitglieder des Großen Rats) von 2009 schreiben die Autoren Zwischennutzungen eine „wichtige strategische Rolle für die Stadtentwicklung“ zu und streichen die ökonomischen (Erhöhung der Eigenkapitalrendite) und soziokulturellen (Förderung von Partizipation und Netzwerkbildung, Innovationsschub für Wirtschaft und Gesellschaft) Effekte heraus. Weitere Effekte: Einrichtung der Anlaufstelle und departmentsübergreifende Arbeitsgruppe, politische Verankerung der Zwischennutzung (siehe oben).

# Reflexion

## Reflexion Basel

Der Diskurs wurde in Basel hauptsächlich durch das große Projekt der nt\*/areal-Zwischennutzung losgetreten und dreht sich auch heute noch stark um das Thema temporärer Nutzungen zur Inwertsetzung und Belebung großer Leerstände. Das nt\*/areal ist ein erfolgreiches Bottom-up-Modell, das den Diskurs und Umgang mit Leerstand entscheidend geprägt hat und zu neuen Projekten wie Klybeckquai und einer aktiveren Rolle der Stadt geführt hat.

Die Idee von Zwischennutzungen ist dadurch in der städtischen Politik und Verwaltung in Basel voll angekommen und durch eine Anlaufstelle für Nutzerinnen und Nutzer und Eigentümerinnen und Eigentümer und eine departmentübergreifende Arbeitsgruppe institutionell verankert. Bei neuen Zwischennutzungsprojekten werden nun Ausschreibungen von öffentlicher Seite durchgeführt (z. B. Klybeckquai). Dadurch besteht die Gefahr der Bevorzugung von bestimmten bekannten und stadtnahen Nutzerinnen und Nutzern. Prinzipiell ist die Position der Stadt, dass sie nicht selbst eine aktive Rolle in der Suche nach Zwischennutzungen spielen soll (dies ist Aufgabe der Nutzerinnen und Nutzer), aber sie soll die Möglichkeiten dafür schaffen. Die Kooperation zwischen der Stadt und einer externen Zwischennutzungsagentur („unterdessen“) befindet sich gerade in der Testphase.

## Reflexion Wien

In Wien könnten einige Aspekte des Umgangs mit Leerstand in Basel auch umgesetzt werden:

- Leerstandserhebung: In Basel werden regelmäßig Zahlen zum Leerstand erhoben und sind öffentlich online zugänglich, was einen breiten Diskurs zur Thematik möglich macht.

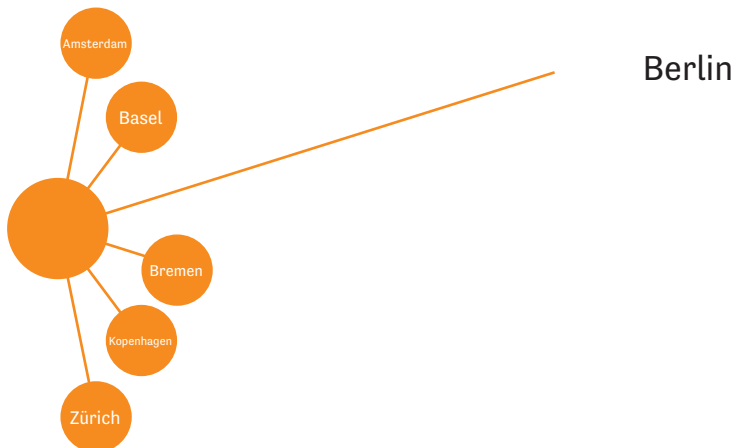
- Lernen von Pilotprojekten: das nt\*/areal hat den positiven Diskurs über Zwischennutzungen in Basel geprägt und auch zu der Etablierung einer städtischen Anlaufstelle und einer departmentsübergreifenden Arbeitsgruppe geführt.
- Strategische Stadt(teil)entwicklung: Zwischennutzungen werden in Basel als strategisches Instrument der Quartiersentwicklung eingesetzt. Wünschenswert erscheint eine stärkere Reflexion von möglichen negativen und positiven Effekten auf das jeweilige Quartier und die besondere Rolle der Stadt.
- Beschleunigung von Verfahren: Das nt\*/areal war auch deshalb möglich, weil Bewilligungen recht flexibel von der Stadt Basel gehandhabt wurden.
- Ressortübergreifende Vernetzung: Die Anlaufstelle und die departmentübergreifende Arbeitsgruppe haben das Bewusstsein über die soziokulturelle Bedeutung bzw. Rolle von Zwischennutzungen in den einzelnen Abteilungen der Stadt verbessert.
- Politisches Bekenntnis: Zwischennutzungen sind Teil des politischen Programms in Basel. An einer umfassenderen Positionierung zum Thema Leerstand fehlt es allerdings so wie an einem kritischen Blick auf die negativen Aspekte temporärer Nutzungen.

„Als wir unseren Prozess gestartet haben, da wollten wir schon keine Zwischennutzer mehr sein.“

Daniela Brahm

Coopolis  
Stefanie Raab

ExRotaprint  
Daniela Brahm



# Berlin

**Einwohner und Einwohnerinnen:** 3.515.473 (↑) **Fläche:** 891,85 km<sup>2</sup> **Offizielle Leerstandsstrategie:** Nein **Agentur für Vermittlung:** Ja (stadtteilbezogen, aber nicht gesamtstädtisch) **Stadtstruktur:** Seit 1989 wiedervereint; ehemaliges Grenzland sowie Stadtpolitik der DDR erzeugte große Brachflächen im Stadtzentrum; Bevölkerungsdichte von nur 3.942 EW/km<sup>2</sup>, Weitläufigkeit und umfangreiche Raumressourcen in der Stadt **Wirtschaftliche Situation:** subventionierte Sondersituation in Zeiten der Teilung, Strukturveränderung und wirtschaftliche Probleme nach dem Mauerfall, Tertiärisierung der Wirtschaft, Bankenskandal und negativer öffentlicher Haushalt (geringe Handlungsspielräume), hohe Arbeitslosigkeit, Wirtschaftsförderung kreativer Industrien

**Daniela Brahm** ist bildende Künstlerin. Nach dem Studium an der Hochschule der Künste Berlin 1988–95 war sie in zahlreichen Ausstellungen im In- und Ausland vertreten. 2005 initiierte sie zusammen mit Les Schliesser das Projekt ExRotaprint, seit 2007 ist sie Gesellschafterin und Teil des Planungsteams der ExRotaprint gGmbH. Sie wurde in ihrer Funktion als Gesellschafterin rund um die stadtteilbezogenen Aktivitäten von ExRotaprint sowie über die Rolle von Leerstand und dessen Aneignung in Berlin befragt. [www.exrotaprint.de](http://www.exrotaprint.de)

**Stefanie Raab** ist Architektin und war ab 2005 Mitinhaberin der „zwischen|nutzungs|agentur“, die 2010 in „coopolis – Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung“ umbenannt wurde. Sie kann auf langjährige Erfahrung bei der Konzeption und Moderation partizipativer Stadtentwicklungsprozesse bauen und dabei insbesondere im Bereich des Leerstandsmanagements und des Ansiedlungsmarketings. Sie wurde über die Ursprünge und Besonderheiten der Zwischennutzungsagentur sowie die Rolle von Leerstand und dessen Management in Berlin befragt. [www.coopolis.de](http://www.coopolis.de)



## Raumressourcen

### Leerstandsdaten

Die Stadt Berlin stellt öffentlich keine Leerstandsdaten zur Verfügung. Weder auf gesamtstädtischer noch auf Bezirksebene gibt es Institutionen, die regelmäßig mit der Erhebung und Veröffentlichung von Leerstandsdaten beauftragt sind. Lediglich im Rahmen von Quartiersmanagements bzw. weiteren Städtebauförderprogrammen (Sanierungsgebiete, Stadtbau Ost/West, Aktive Zentren etc.) werden anlassbezogen und punktuell Leerstandsdaten auf Quartiersebene ermittelt, wie das Fallbeispiel „coopolis“ (vgl. Fokus) exemplarisch darstellt. Darüber hinaus wurden Daten über Leerstand in einer von der Europäischen Union geförderten Studie „Urban Pioneer“ (durchgeführt von Urban Catalyst in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) in den Jahren 2004 und 2005 erhoben. Des Weiteren gibt es die Onlineplattform „Leerstandsmelder“, auf der dezentral von den Userinnen und Usern der Plattform Leerstände eingetragen werden.

### Leerstandszahlen und Leerstandswahrnehmung

In der vom Berliner Senat herausgebrachten Studie „Urban Pioneer – Stadtentwicklung durch Zwischennutzung“ (2007) wurden fünf Typen von Leerständen identifiziert: 1. verlassene Industriegebiete (500 ha), 2. leerstehende Bahnhöfe und Häfen (100 ha, wobei das ehemalige Flugfeld Tempelhof mit 350 ha noch nicht hinzugezählt wurde), 3. leerstehende Gebäude im Osten der Stadt (140 ha), 4. ungenützte Friedhöfe (143 ha), 5. weitere 1.000 leerstehende Gebäude (170 ha). Diese Freiflächen werden jedoch durchaus genutzt: So zählte der Senat 2005 über hundert temporäre Freizeit-, Sport-, Sozial- und Gartenprojekte rund um die „leerstehenden“ Gebäude. Diese wurden im Zuge der Studie von dem Senat sowohl als Marketing als auch als ökonomischer Faktor wahrgenommen und ihr Wert für die Schaffung von Arbeitsplätzen, den Ausbau des Tourismus und als wichtiger Standortfaktor im Rahmen der Ansiedlung internationaler Unternehmen anerkannt.

Darüber hinaus sind leerstehende Erdgeschoßzonen in strukturschwachen Stadtquartieren ebenfalls im Fokus der Quartiersentwicklung.

Selbst wenn die „Freiräume“ sowie potenzielle Leerstandsaneignungen in den vergangenen Jahren geringer geworden sind (im Vergleich zu den 1990er-Jahren), wird Berlin sowie die Vielfalt der dort anzutreffenden Räume als Möglichkeits- und Probierraum wahrgenommen.

### Stadtteilgefüge

Aufgrund der einzigartigen Geschichte der deutschen Hauptstadt sind seit dem Mauerfall erhebliche Raumressourcen vorhanden. Die politische Wende und die damit einhergehenden massiven Transformationsprozesse prägen die Räume und die besonderen Aneignungsprozesse dieser Stadt und haben in Teilen zu einem stadtstrukturellen Leerstand (bedingt durch massiven Erneuerungsbedarf der Altbauquartiere, Baulücken in der Innenstadt, aufgebene Bahn- und Industriegelände sowie Brachen auf dem ehemaligen Mauerstreifen) geführt. Der ebenso einsetzende demografische Wandel bzw. die anfänglich falschen Bevölkerungs- und Wirtschaftsprognosen und der davon abgeleitete Angebotsüberhang führten zu einem massiven Wohnraum- und Gewerbeleerstand. Hinzu kommen Leerstände (vor allem in Erdgeschoßzonen) in ungünstigen Stadtlagen sowie auch in abgewerteten innerstädtischen Bezirken. In Summe ist die Leerstandsproblematik für Berlin divers und verteilt sich über das gesamte Stadtgebiet.

### Mietpreisentwicklung

Die Mietniveaumentwicklung in Berlin steigt kontinuierlich. Innerhalb von fünf Jahren stiegen die Nettokaltmieten bei Neuvermietungen um 14%. Der Quadratmeterpreis liegt durchschnittlich bei 6,3 Euro. Er variiert jedoch stark von Stadtteil zu Stadtteil, so belaufen sich in den innerstädtischen Ortsteilen Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Mitte die Mietpreise bei modernisierten Altbauten auf durch-

schnittlich 14,50 Euro/m<sup>2</sup>. Vielfach wird beklagt, dass Berlin spürbar teurer wird und dadurch die als Standortvorteil wahrgenommenen Nischen und Möglichkeitsräume – vor allem in den innerstädtischen Stadtteilen – verschwinden.



## Akteursspektrum

### **Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen**

Insgesamt sind Leerstandsnutzungen in Berlin durch Informalität bzw. Selbstorganisation geprägt. Durch den jahrelangen Raumüberschuss nach der Wende und unklare Zuständigkeiten der Stadt war vielerorts, vor allem in den ersten Jahren nach der politische Wende, die eigenmächtige Raumeignung weitestgehend ohne Hindernisse möglich.

Erst in den letzten Jahren begann in Berlin durch einerseits die Verknappung des Raumangebots und andererseits gezielte Quartiersentwicklungsprogramme innerhalb der besonderen Städtebauförderung (vgl. oben) die gesteuerte und strategische Aktivierung von Leerstand. Besonders zu erwähnen sind hier vor allem die diversen und vielfältigen Aktivitäten rund um die Quartiersmanagementgebiete (im Rahmen des Bundes-Länder-Programms „Soziale Stadt“), innerhalb dessen Leerstand eine wichtige Thematik einnimmt und wo innerhalb eines breiten Akteursspektrums vermittelt wird. Das Quartiersmanagement fungiert dabei als intermediäre Organisation, die die Schnittstelle städtischer Verwaltung und Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort ist. Vgl. vertiefend dazu den Fokus zur Zwischennutzungsagentur in diesem Kapitel.

### **Bedarfsspektrum**

Die Zeit nach der politischen Wende war geprägt durch Unsicherheit und Neuorientierung sowie einem kurzzeitigen Machtvakuum, in der es zu vielen Hausbesetzungen und spontanen Hausaneignungen vor allem im Ostteil der Stadt kam. Es entstand eine auch heute noch aktive Besetzerszene, die immer noch einen Anspruch auf (Frei-)Raum stellen.

Heute strömen vor allem durch das Image Berlins einer kreativen Metropole stetig internationale junge Menschen (zu einem Großteil Künstler und Künstlerinnen) in die Stadt, die meist auch mit wenig Geld auf der Suche nach Raum für die Umsetzung ihrer Ideen und Projekte sind.

Darüber hinaus ist Berlin eine Stadt mit großem Anteil an migrantischer Bevölkerung. Viele der vor allem türkischen Einwanderer und Einwanderinnen wählen (bzw. sind zu der Wahl aus arbeitsrechtlichen Gründen auch gedrängt) die Möglichkeit eines selbstständigen Einzelhandels und sind daher auch potenzielle Raumsuchende, die besonderen Bedarf an günstigem Raum haben.

### **Eigentümer und Eigentümerinnen**

Da Eingriffe in das Eigentumsrecht in Deutschland gesetzlich nicht vorgesehen sind, müssen die privaten Eigentümer und Eigentümerinnen von Leerstands-



und Zwischennutzungen durch positive Argumente überzeugt werden. Im Rahmen der bereits erwähnten Quartiersmanagements nimmt diese Aufgabe der Motivierung einen breiten Raum ein. So widmet sich die ehemalige Zwischennutzungsagentur (heute coopolis, vgl. Fokus) der Motivierung von Eigentümern und Eigentümerinnen in persönlichen Gesprächen in den jeweiligen Stadtteilen. Unterschiedliche Argumente

werden dabei vorgebracht: Kostensparen durch Bezahlung der Betriebskosten durch die Nutzer und Nutzerinnen, Schutz vor Verfall und Vandalismus, einen Beitrag leisten zur Belebung des Stadtteils, Verantwortungsübernahme für das Wohnumfeld, Inwertsetzung des gesamten Stadtteils und Aussicht auf zukünftig höhere Mieteinnahmen.



## Strategisch-rechtliche Dimension

### Strategie

Im Bericht zum Flächennutzungsplan von 2009 finden folgende Strategien bezüglich Leerstand und Brachflächen Erwähnung: Erstens sollen in ungünstigen Stadtlagen Leerstandskonzentrationen und weitere Abwertungsprozesse verhindert und durch gezielte Förderprogramme sowie teilweisen Rückbau einem Negativ-Image entgegengewirkt werden. Hierbei soll vor allem mittels Quartiersverfahren und Strategien der sozialen Stadterneuerung (bei der soziale und baulich-räumliche Tatbestände gleichermaßen gefördert und berücksichtigt werden) die Aufwertung des Wohnungsbestands, der Infrastruktur und des öffentlichen Raumes gefördert werden.

In diesem Zusammenhang kommen verschiedene Städtebauförderprogramme zur Anwendung, die mit unterschiedlichen Fördertöpfen ausgestattet werden. Stadtgebiete mit einem sogenannten besonderen Entwicklungsbedarf werden dabei förmlich und gesetzlich festgelegt. Mit dieser Grenzziehung werden Quartiere bestimmt, innerhalb derer die Gelder „ausgeschüttet“ werden können. Die Grundlage der Verteilung der Gelder bilden dabei sogenannte integrierte

Entwicklungskonzepte respektive Handlungskonzepte, die besondere Ziele und Maßnahmen festlegen. Das Besondere dabei ist die integrierte Betrachtung der Quartiersentwicklung, bei der verschiedene sektorale Planungsbereiche miteinander im Zusammenhang betrachtet werden. Leerstand im Stadtquartier kann dabei eine Rolle spielen und wird dabei ebenso integriert betrachtet.

Aufgrund der deutschen „Fördertopflogik“ kommen diverse Programme mit unterschiedlichen Zielsetzungen zur Anwendung und können sich in manchen Gebieten auch überlagern, was ein Mehr an Geldern für die Entwicklung freisetzt. Während nach der Wende der räumliche Entwicklungsfokus auf den Ostbezirken bzw. innenstadtnahen Problemquartieren lag, rücken heute vor allem die westlichen innenstadtnahen Problemquartiere wie Kreuzberg, Neukölln, Wedding und Moabit sowie die Stadtrandlagen (Plattenbaugebiete) in den Fokus der Stadtentwicklungspolitik.

Als zweiter strategischer Eckpunkt werden Zwischennutzungen als Motor für die Stadtentwicklung genannt. Hierbei wird einerseits auf das negative Image verwiesen, welches vor allem von großen brachliegenden

Flächen im innerstädtischen Bereich produziert wird. Als positiv wird ein kreativer Umgang mit Lücken bewertet und Beispiele innovativer Nutzungen aufgezählt (Skateparks in aufgelassenen Industriearealen, ein Sonnenblumenlabyrinth auf ehemaligen Bahnflächen, Strandbars am Spreeufer, Ponyhaltung auf dem Mauersstreifen, ein Campingplatz auf ehemaligem Freibadgelände oder ein Kletterparcours in einer Baulücke). Die Zwischennutzungen werden dabei als Standortfaktoren mit Entwicklungspotenzial bezeichnet, von denen auch positive Impulse für den Tourismus ausgehen.

### Förderpolitik

Zwar gibt es keine explizite Raumförderpolitik für Leerstand, doch wie oben beschrieben kann auf eine Vielzahl von Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung und ihren Programmen zurückgegriffen werden, sodass – wie beispielsweise im Falle der Zwischennutzungsagentur – raumbezogene Projekte zur Beseitigung von Leerstand finanziert werden können. Hier kommen beispielsweise Mittel über das Programm „Soziale Stadt“ oder des EFRE-Strukturfonds zum Einsatz. Darüber hinaus kann auch auf weitere Programme und damit Fördertöpfe zurückgegriffen werden.

Demgegenüber stehen gezielte Ansiedlungs- und Förderpolitiken seitens des Senats, um einerseits gewerbliche/industrielle Brachen und Leerstände in innerstädtischen

Gebieten wiederzubeleben und um andererseits den Wirtschaftsstandort durch die Ansiedlung kreativer Dienstleistungen zu stärken. Kritisiert wird dabei oft von lokalen Akteuren und Akteurinnen sowie Aktivisten und Aktivistinnen, dass die Förderungen dabei weniger in die oben beschriebene Freiraum- und Zwischennutzungskultur fließen, sondern vielmehr in die Unterstützungen hochklassiger Kulturclustern und Projekte und dabei Initiativen vor Ort zerstört werden, wie beispielsweise das Projekt „Mediaspree“ zeigt. Dort hat die Ansiedlung von u. a. Universal Music und MTV auf dem ehemals brachliegenden Gelände entlang der Spree subkulturelle Szenen weitestgehend vom Spreeufer verdrängt.

### (Eigentums-)Rechte

Ähnlich wie in Österreich gibt es in Deutschland bezüglich Leerstand keine juristischen Instrumente, um in die Rechte der Privateigentümer einzugreifen. Im Grundgesetz Artikel 14 § 2 und 3 steht zwar, dass Eigentum dazu verpflichtet, dass sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dient. Die Eigentumsrechte werden jedoch nur theoretisch eingeschränkt, weil eine Enteignung, wie in § 3 festgelegt, nur auf Grundlage eines Gesetzes erfolgen kann. Ein derartiges Gesetz zur Enteignung bei (vorsätzlichem) Leerstand von Gebäuden und Flächen existiert jedoch nicht.



### „Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand

Berlin wird als Anziehungspunkt für Lebenskünstler und -künstlerinnen, Querdenker- und -denker-

innen und Kunst- und Kulturschaffende diskutiert und weckt dabei wie keine andere Stadt in Bezug auf Leerstand die Assoziation „Möglichkeitsraum“.



Bis heute zehrt das kreative Image der Stadt von den zahlreichen Freiräumen und alternativen Leerstands- und Freiflächennutzungsmodellen: Seit dem Fall der Berliner Mauer wurden nicht nur hunderte von Häusern besetzt, sondern auch Brachen in urbane Gärten umgewandelt, ehemalige Fabrikgelände zu Clubs umfunktioniert, Bahnhofsareale in kulturelle Zentren verwandelt und leerstehende Lokale als Stadtteilläden oder Ausstellungsflächen genutzt. Die lockere Handhabung der Stadt und der massenhafte Leerstand eröffneten eine Spielwiese für ein florierendes Nachtleben, künstlerisches Treiben und alternative Wohnprojekte. Das so entstandene kreative Klima, die Offenheit und Freiheit zogen dabei nicht nur Freigeister und Aussteiger, son-

dern auch Kulturproduzenten und -produzentinnen, Künstler und Künstlerinnen, Designer und Designerinnen sowie weitere Akteure und Akteurinnen der Kreativindustrie an, deren wirtschaftliches Potenzial die Stadtverwaltungen zunehmend interessierte.

Heute haben sich jedoch die räumlichen Rahmenbedingungen zunehmend verengt und die Pioniere sind vom Eroberungszug zunehmend in die Defensive geraten. Die für die alternative Szene vorteilhafte Ausgangsposition des Raumüberschusses relativiert sich zunehmend. Brachen und Leerstände rücken immer mehr ins Visier der Immobilienhändler. Der Diskurs um steigende Mieten ist dabei schon längst ins Zentrum stadtpolitischer Auseinandersetzungen geraten.

## Fokus A: Die Zwischennutzungsagentur

Die Idee für die Zwischennutzungsagentur entstand im Rahmen einer Bürgerinitiative „Ideenaufruf“ und wurde von der Stadtplanerin Stefanie Raab 2004 gegründet und im weiteren Verlauf gemeinsam mit Maria Richarz geführt (Raab 2012). Mittlerweile wurde die Zwischennutzungsagentur zu Coopolis umbenannt: Wie die Mitbegründerin Stefanie Raab erklärt, setzt sich Coopolis zusammen aus Kooperation und Polis und unterstreicht das Arbeitsmotto der Agentur: „Stadtentwicklung durch Kooperation“. Eine Anschubfinanzierung über die Lokale Agenda 21 ermöglichte die Realisierung der Agentur und in weiterer Folge wurden die beiden Stadtplanerinnen in Kooperation mit dem Quartiersmanagement mit der Durchführung weiterer Projekte beauftragt. Das eine Projekt beinhaltete die

Etablierung eines Gewerbeleerstandsmanagements in den Neuköllner Kiezen Richardplatz, Körnerkiez und Flughafenstraße und das andere die Schaffung von Kooperations- und Kommunikationsnetzwerken.

### **Räumliche Rahmenbedingungen**

Bei den Arbeitsgebieten der Zwischennutzungsagentur handelt es sich um Orte, die aufgrund ihrer soziostrukturellen Zusammensetzung als Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf deklariert wurden. Das Planungsbüro vermittelt leerstehende Ladenlokale in der Erdgeschoßzone in der Annahme, dass die Reaktivierung dieser leerstehenden Flächen eine unmittelbare Auswirkung auf das Quartier hat, da „die Lebensqualität für die Bewohner durch ein attraktiveres

Straßenbild, Nahversorgung und neue soziale, kulturelle und gesundheitsbezogene Angebote steigt und gleichzeitig neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen“ werden (coopolis.de 2012). Zu diesem Zweck wird von der Agentur als erster Schritt eine Bestandsanalyse im Quartier durchgeführt und erfasst, welche Läden leer stehen und wie die anderen genutzt werden. Die Zwischennutzungsagentur arbeitet dabei mit dem Konzept der Mikrostandortentwicklung, wobei einzelne Straßen oder Plätze als „Cluster“ Anstöße für die zukünftige Quartiersentwicklung geben sollen.

Das Planungsbüro Coopolis arbeitet in enger Kooperation mit dem in dem Quartier ansässigen Quartiersmanagementbüro. Dieses stellt einen Teil der Fördermittel zur Verfügung und betreut die jeweiligen Projekte mit. Zu den zentralen Aufgaben des Planungsbüros gehört dabei die Vermittlung zwischen den Eigentümern/Eigentümerinnen und den Nachfragern/Nachfrage-rinnen. Dafür wurden unterschiedliche Strategien entwickelt:

### **Eigentümer und Eigentümerinnen**

Die Eigentümer und Eigentümerinnen werden über das Vorgehen und die Ziele der Agentur verständigt und erste Fakten zu den Räumen werden durch die Agentur erfasst. In einem weiteren Schritt werden diese über die Möglichkeiten der Zwischennutzung (flexible Mietverträge) und das Potenzial für die künftige Entwicklung des Quartiers informiert: „Ansonsten geht es für uns als facility manager eher darum, die Eigentümer zu einem realistischen Mietniveau zu bringen.“ (Raab 2012) Dafür werden mit den Vermietern/Vermieterinnen zum Beispiel bestimmte Konditionen verhandelt, wie mietfreie Zeit, wenn die Mieter und Mieterinnen in die Sanierung investieren, oder günstige Einstiegsmietten. Im Jahr 2008 wurde von der Zwischennutzungsagentur im Rahmen des Projekts „Lokale Kooperationsnetze:

Eigentümer und Nutzer stärken“ ein Eigentümernetzwerk im Reuterkiez aufgebaut. Die circa 20 mitwirkenden Eigentümer und Eigentümerinnen werden so in die Stadtentwicklung miteinbezogen, kommunizieren miteinander und entdecken den Mehrwert, gute Eigentümer und Eigentümerinnen zu sein, oder die „Spaßrendite“ (Raab 2012).

### **Nutzer und Nutzerinnen**

Das Zwischennutzungsbüro bietet eine wöchentliche Sprechstunde für Raumsuchende an. Während dieser werden die Nachfragenden beraten und die Gesuche aufgenommen: „Die meisten Raumsuchenden waren Existenzgründer und Initiatoren, die mit kulturellen Stadtteilprojekten auf uns zukamen, und genau die Zielgruppe wollten wir auch.“ (Raab 2012) Die Raumsuchenden sollen sich dabei mit einem Konzept bewerben und können dann an einer moderierten Besichtigungstour teilnehmen. Bei dieser lernen sich Eigentümer und Eigentümerinnen und Nachfragende kennen.

Ein weiteres Projekt der Zwischennutzungsagentur war der Aufbau eines kreativen Netzwerks in Neukölln für die Schaffung von Synergien unter den Kulturschaffenden. Das Netzwerk besteht aus rund 120 in der Kreativwirtschaft tätigen Unternehmen. Ziel des Projekts ist es, in der jungen Branche der Kreativwirtschaft das kollaborative Arbeiten zu fördern und durch die Einbettung des Netzwerks in überregionale Zusammenhänge neue Kundenkreise und Märkte zu erreichen (coopolis.de 2012).

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Das Büro arbeitet wie andere Planungsbüros projektbezogen und reicht etwaige Projekte bei Fördergeldgebern ein und verpflichtet sich damit für die Durchführung, wobei die Evaluationskriterien von Projekt

zu Projekt variieren (Raab 2012). In der Vergangenheit finanzierte sich die Agentur über das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, dem Förderprogramm des Europäischen Strukturfonds für regionale Entwicklung (EFRE), sowie durch Forschungsförderungen und Stiftungen (Verlic 2010: 47).

Die Zwischennutzungsagentur arbeitet quartiersbezogen und hat in ihrem Arbeitsgebiet den Gewerbeerstand stark verringert und sich im Falle Neuköllns positiv auf die Imagebildung des Bezirks ausgewirkt.

Neue Szenetreffpunkte, Kneipen, hippe Läden und der deutlich positive Wanderungssaldo stehen exemplarisch für den Imagewandel der Gebiete (vgl. Holm 2011: 224). Die Arbeit der Agentur bettet sich dabei in zweifacher Weise in die oben genannte stadtpolitischen Strategien ein: einerseits werden durch die Zwischennutzung sogenannte Problemviertel wieder attraktiver gestaltet, andererseits profitiert die Kreativwirtschaft von der Clusterbildung und dem günstigen Zugang zu Raum.

## Fokus B: Das Modell ExRotaprint

Die Mietergemeinschaft ExRotaprint befindet sich auf dem ehemaligen Produktionsgelände der Druckmaschinenfabrik Rotaprint in dem Berliner Stadtteil Wedding. Das 10.000 m<sup>2</sup> große Gelände wurde nach der Insolvenz der Firma Ende der 1980er-Jahre dem Bezirk und später dem Liegenschaftsfonds Berlin übereignet. In dem derzeit nicht im Blickfeld der Immobilienwirtschaft liegenden Viertel wurde das Produktionsgelände durch den Bezirk vermietet, jedoch längerfristig ein Verkauf angestrebt. Für das nur zur Hälfte vermietete Gelände ließen sich zunächst keine Käufer finden. Unter den Mietern des Geländes befanden sich die Künstlerin Daniela Brahm und der Künstler Les Schliesser, die im Jahr 2005 ein Konzept zur Übernahme formulierten und den Verein ExRotaprint als Interessenvertretung der Mietergemeinschaft gründeten. Nach langen Verhandlungen und Öffentlichkeitsarbeit setzte sich das Konzept schließlich durch und ermöglichte die Übernahme des Geländes durch die Mieter.

Heute steht das Projekt für eine vor allem rechtlich in-

novative Leerstandsnutzung, bei der die Spekulationsspirale außer Kraft gesetzt wurde. Darüber hinaus handelt es sich bei dem Projekt als Teil einer behutsamen Quartiersentwicklung, da der Bedarf vornehmlich aus sozialräumlichen Bezügen der Nachbarschaft ermittelt wurde und dementsprechende Nutzungen angeboten werden.

### **Rechtliche Rahmenbedingungen**

Für die Übernahme wurde neben dem Verein eine gemeinnützige GmbH gegründet, wobei der Verein als Plattform der Mieter an der Gesellschaft beteiligt ist und somit ein Stimmrecht in dieser besitzt. Durch die Gemeinnützigkeit profitieren die Gesellschafter nicht von den Einnahmen des Geländes, sondern diese werden für die Sanierung des Gebäudes sowie die Förderung von Kunst und Kultur eingesetzt.

Der Kauf des Geländes selbst wurde nicht über einen Bankkredit realisiert, sondern über die Stiftungen Trias (schenken, erben, stiften), die das Ziel verfolgt, Grund und Boden und Immobilien aus der Logik

des Marktes zu nehmen. Das Gelände wurde von der Stiftung gekauft und am selben Tag ein Erbpachtvertrag mit der ExRotaprint gGmbH („g“ für gemeinnützig) abgeschlossen. Das Gelände gehört somit für 99 Jahre der gGmbH, der Boden jedoch gehört den Stiftungen. Im Erbbaurecht werden das Gebäude und der Boden voneinander getrennt und somit eine rechtliche Konstruktion geschaffen, die den Verkauf verunmöglicht. Durch den Erbbauzins wird der Kauf finanziert und neue Projekte der Stiftungen ermöglicht. Die ExRotaprint gGmbH setzt damit auf eine besondere Form von Eigentum, welche die langfristige Nutzung des Geländes garantieren und Möglichkeiten zum Verkauf durch die Gesellschafter ausschließen soll: „Die gemeinnützige GmbH unterbricht damit die Spekulationsspirale des Immobilienmarktes und ist mittels Erbbaurecht Besitzer des Gebäudes (...) die rechtliche Konstruktion löst Partikularinteressen im Sinne des Gesamten auf und bindet den Gewinn an das Gelände und seine Ziele.“ (ExRotaprint GmbH 2011)

### **Akteure und Akteurinnen**

Wesentliches Ziel des Vorhabens war die heterogene und nachbarschaftsverträgliche Standortnutzung sowie der Erhalt des denkmalgeschützten 50er-Jahrebaus. Mit den Mieteinnahmen werden die Bau- und Sanierungskosten bezahlt sowie künstlerische und kulturelle Projekte gefördert. Die Initiatorin Daniela

Brahm betont dabei die integrative Kraft des Projekts: „Gerade so wie wir das betreiben, ist das auch ein sehr integratives Projekt. Weil wir uns bewusst gegen einen homogenen Standort gewendet haben. Es gibt ja meistens eher so monokulturelle Ideen für einen Standort, und wir haben genau das Gegenteil gemacht damit. Wir sollen so unterschiedlich wie möglich sein, aber jeder soll hier arbeiten. Besonders durch die sozialen Einrichtungen, an die wir hier vermieten, haben wir eine hohe Wirkung auf die Nachbarschaft. Weil wir sind in einem sozial schwachen Bezirk und diese Einrichtungen wie die Deutschschule, das Schulschwänzerprogramm oder das Arbeitslosen-Projekt hier in dem Kiez total benötigt werden.“ (Brahm 2012)

Die heterogene Nutzung wird durch die Einteilung der Flächen in je einen Teil Arbeit, Kunst und Soziales gewährleistet. Die gewerblichen Nutzer setzen sich dabei aus einer Tischlerei, einem Elektro-Meisterbetrieb, einem Restaurant, einer Gebäudereinigungsfirma sowie zwei Kanzleien und weitere in den kreativwirtschaftlichen Bereich fallende Unternehmen zusammen. Des Weiteren okkupieren über 30 Künstler/Künstlerinnen und Musiker/Musikerinnen Ateliers und Studios auf dem Gelände. Unter den sozialen Einrichtungen findet sich eine Arbeitsloseninitiative, Deutschsprachkurse für Migranten und Migrantinnen sowie u. a. der Verein „Menschen helfen Menschen“ und Friedensdorf International.

## Reflexion

### **Reflexion Berlin**

Die spezifische historische Situation Berlins als ehemals geteilte Stadt und der besonders große Bestand

an brachliegenden und leerstehenden Räumen nach der Wiedervereinigung hat in Berlin zu einer großen Bewegung an eigenmächtiger Raumnahme (Hausbe-

setzungen, informelle Nutzungen) geführt. Die Zeiten scheinen sich jedoch zu ändern und es kommt zu einer zunehmenden Formalisierung und Institutionalisierung der Nutzung leerstehenden Raums in Berlin.

Die untersuchten Fallbeispiele unterscheiden sich sowohl in ihren Akteuren und Akteurinnen als auch bezüglich der räumlichen und normativen Dimension voneinander. Während das Stadtplanungsbüro Coopolis eine vermittelnde Instanz für die Zwischennutzung von Erdgeschoßlokalen darstellt, ist die gemeinnützige GmbH ExRotaprint ein langfristiges Projekt in einem ehemaligen Fabrikgelände.

Die Berliner Zwischennutzungsagentur in Neukölln arbeitet in einem sehr kleinräumigen Gebiet: die Überzeugungsarbeit mit Eigentümern und Eigentümerinnen sowie die Vermittlungsarbeit mit Nutzern und Nutzerinnen basiert auf Face-to-face-Kontakten. Der Erfolg dieser Art des Vorgehens ist groß, jedoch wird auch erheblicher Personalaufwand benötigt. Vorstellbar wäre so ein Vorgehen in Wien als Erweiterung der Aufgabenbereiche der Gebietsbetreuungen, da diese bereits kleinräumig tätig sind und über das entsprechende lokale Wissen und die lokalen Kontakte verfügen.

ExRotaprint auf der anderen Seite ist ein Beispiel einer Leerstandsnutzung, die bottom-up durch ein Mieterkollektiv vor Ort angeregt wurde. Besonders hervorzuheben sind die Besitzverhältnisse, die absichtlich auf die Durchbrechung des Immobilienspekulationskreislaufs zielen und eine deutliche Abkehr von der Idee von Zwischennutzungen darstellen. Auch die starke soziokulturelle Fokussierung des Projekts erscheint bemerkenswert: die Mischung zu je ein Drittel Kunst, Gewerbliches und Soziales soll langfristig erhalten werden. Diese vorgelebte Mischung könnte als Kriterium für die Vergabe von Wiener Liegenschaften übernommen werden.

Die heutigen Entwicklungen zeigen jedoch, dass der

Wandel, den solche künstlerisch-kulturelle Nutzungen in Stadtviertel lostreten können, auch kritisch zu betrachten ist: In der Vergangenheit hat sich die zunächst positive Entwicklung in einem Quartier, wie lebendige Straßen, soziale Durchmischung und die Möglichkeiten zur Partizipation und Rauman eignung, des Öfteren als Vorbote von steigenden Mieten und Verdrängung der ökonomisch Schwächeren entpuppt. Die mit der steigenden Beliebtheit suggerierte Raumknappheit und somit entstehende Ertragslücke in „Szenebezirken“ wird von Inverstoren und Inverstorinnen genutzt, um von den Entwicklungen finanziell zu profitieren. Heute ist die Gentrifizierung in Berlin soweit zum Politikum geworden, dass sich die meisten politischen Stadtteilinitiativen kritisch gegenüber den Zwischennutzungsagenturen und dem Quartiersmanagement positionieren. Gerade die Erfahrungen in Neukölln haben gezeigt, dass die Folgen der symbolischen Aufwertung drastische Mieterhöhungen sowie die Verdrängung der ansässigen Bevölkerung sind. Festzustellen bleibt, dass die symbolische Aufwertung und Verdrängungsmechanismen in einem schwach regulierten Mietmarkt besonders schwerwiegend ineinandergreifen. Bedenkt man dabei, dass Aufwertungsprozesse in einem marktwirtschaftlich regulierten Immobilienmarkt schlicht Teil des Geschäftes sind, scheint die einzig wirksame Versicherung vor künftigen Verdrängungsprozessen die Ausgestaltung grundlegender (wohnungs-) politischer Steuerungsinstrumente zu sein (vgl. Holm 2011).

### **Reflexion Wien**

Berlin hat sich als komplexes Fallbeispiel für die Stadt Wien herausgestellt. Durch die besondere baulich-räumliche und strukturelle Situation, die Tradition im Umgang mit Leerstand sowie die besondere Form der deutschen Fördertopflogik haben sich auch

für Wien übertragbare institutionelle Praxen herausgebildet.

Folgende Punkte sind dabei für Wien von besonderer Relevanz.

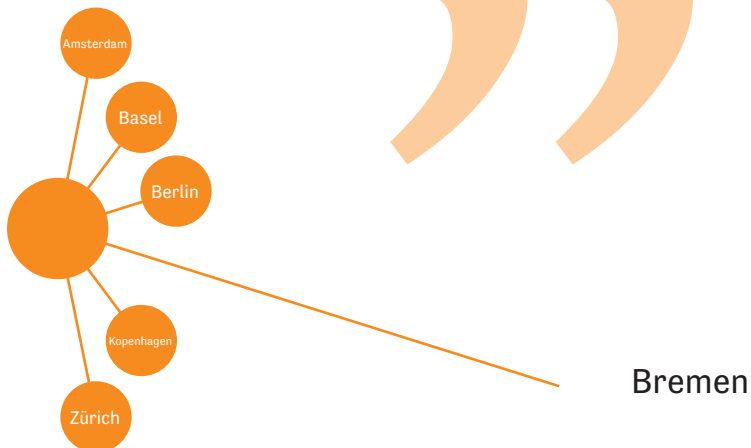
- Integrative Stadt(teil)entwicklung: Durch das Erarbeiten integrierter Entwicklungskonzepte (themen- und sektorenübergreifend) auf Quartiersebene kann das Thema Leerstand und Leerstandsmanagement inkludierend und ganzheitlich mit weiteren, für das Quartier relevanten Themen bearbeitet werden. Dabei spielt der Umgang mit Leerstand eine Rolle neben vielen anderen Themen. Auch lassen sich dadurch sozialraumorientierte Bedürfnisse besser ermitteln und darstellen.
- Kommunikative und kooperative Verfahren: Die Zwischennutzungsagentur in Neukölln sowie deren Anbindung an ein Quartiersmanagement kann auf ein breites Setting dialogbasierter und partizipativer Instrumente der Quartiersentwicklung zurückgreifen, bei der sowohl Stakeholder und Eigentümer/Eigentümerinnen als auch Nutzer/Nutzerinnen angesprochen und eingebunden werden. Auch ist hier eine starke und direkte sowie strategische Anbindung an die Berliner Senatsverwaltung gegeben.
- Lokale Vernetzung: Die Zwischennutzungsagentur macht deutlich, dass es eine lokale und vertrauensvolle Vernetzung und Verankerung vor Ort braucht, um Eigentümer/Eigentümerinnen zu überzeugen und um ebenso zukünftige Nutzer/Nutzerinnen erkennen zu können. Das Beispiel ExRotaprint verweist ebenso auf eine Präsenz vor Ort, die als Orientierung und Identifikation

mit der Nachbarschaft dienen kann. Lokale Akteure/Akteurinnen in Wien sollten eruiert (wie beispielsweise GB\*) und Identifikationspunkte in Form von Pilotprojekten identifiziert werden.

- Kreativer Umgang mit Eigentum: Das Projekt ExRotaprint macht deutlich, dass durch einen durchaus unkonventionellen Umgang mit Eigentum durch das Erbpachtrecht Verwertungslogiken durchbrochen werden können.

„Die Arbeit der ZZZ hat einen sehr positiven Einfluss auf die Entwicklung der Leerstandsproblematik allgemein gehabt, [...] denn damit ist wesentlich mehr verbunden als nur Leerstand zu beseitigen oder Verfall zu verhindern.“

Michael Ziehl



Zuckerclub

Noemi Goszyk

ZZZ

Michael Ziehl

# Bremen

**Einwohner und Einwohnerinnen:** 548.319    **Fläche:** 325,42 km<sup>2</sup>    **Offizielle Leerstandsstrategie:** Ja    **Agentur für Vermittlung:** Ja    **Stadtstruktur:** An der Weser (Fluss) gegliederte Handelsstadt mit Hafenanlagen im 60 km entfernten Bremerhaven    **Wirtschaftliche Situation:** Außenhandel und Warenumsatz über die Hafenanlagen in Bremerhaven; wirtschaftlicher Schwerpunkt auf Luft- und Raumfahrtindustrie, führende Position in der Lebensmittelbranche

---

**Noemi Goszyk** ist Raumaktivistin in Bremen und Pressesprecherin des Zuckernetzwerks. Der Verein Zuckerwerk wurde mit dem Ziel gegründet, ein Kulturzentrum aufzubauen und dabei auch leerstehende Gebäude in eine Nutzung zu überführen. Sie wurde als aktive Kennerin und Aktivistin der Szene in Bremen interviewt.

**Michael Ziehl** ist Architekt und arbeitet bei der ZwischenZeitZentrale (ZZZ) in Bremen und ist Mitherausgeber von „secondhand spaces“. Die ZZZ ist eine Agentur in Bremen, „die schlafende Häuser mit Zwischennutzungen wecken“. Zu seinen Erfahrungen innerhalb der ZZZ sowie der besonderen Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Bremen wurde er für diese Studie interviewt. [www.zzz-bremen.de](http://www.zzz-bremen.de)





## Raumressourcen

### Leerstandsdaten

Es gibt keine offizielle Erhebung von Leerstandsdaten in Bremen, die öffentlich zugänglich ist. Wie das Beispiel ZwischenZeitZentrale (ZZZ) zeigt, werden stadtteilbezogene Leerstandsdaten ermittelt (vgl. Fokus).

Der ebenso für Bremen aktive Leerstandsmelder fungiert als öffentlich-partizipative Sammelstelle zur Dokumentation von Leerstand, jedoch ohne Anspruch auf vollständige Abbildung der Zahlen.

### Leerstandszahlen und Leerstandswahrnehmung

Allgemein weist Bremen, vor allem im Bezug auf Büroleerstand, geringe Leerstandszahlen auf, so wird der Büroleerstand aktuell mit rund 3,5% beziffert. Die Plattform Leerstandsmelder.de verzeichnet in Bremen 391 Einträge, dabei werden von Bürgern und Bürgerinnen selbstständig Leerstände kartiert. Die markierten Objekte sind größtenteils Gebäude, aber auch einzelne Geschäftslokale, Wohnungen oder Brachflächen.

### Stadtteilgefüge

Ballungen von Leerstand gibt es in ehemaligen Industriegebieten, die auch im Fokus der Debatte liegen (z. B. Überseestadt, Bahnhofsumgebung). Ansonsten zeigen die Karten des Leerstandsmelders und der ZwischenZeitZentrale, dass sich der Leerstand in Bremen über die gesamte Stadt verteilt.

### Mietentwicklung

Die Preise für gewerbliche Nutzungen liegen bei 8 Euro/m<sup>2</sup> im unteren Segment und bei bis zu 15 Euro/m<sup>2</sup> in Neubau und Top-Lage. Da von der Stadt Bremen in Bezug auf Wohnungsmieten kein Mietspiegel oder eine Mietdatenbank geführt wird, gibt es keine klaren Richtwerte für Wohnungsmieten. Von diversen Immobilienplattformen wird bei 80 m<sup>2</sup>-Wohnungen ein durchschnittlicher Mietpreis von rund 7 Euro/m<sup>2</sup> genannt. Spitzenwerte betragen hierbei um die 20 Euro/m<sup>2</sup>.



## Akteursspektrum

### Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen

Neben der Vermittlungsagentur (ZZZ) sind in Bremen noch Quartiersmanagements, Stadtteilinitiativen und Stadtentwicklungsbüros in der Vermittlung von Leerstand aktiv. Die Besonderheit im Vorgehen der ZZZ liegt in den besonderen Anreizsystemen zur Teilnahmemotivierung: ZZZ hat den Anspruch zu kommunizieren, dass Leerstand als Möglichkeitsraum unter einem sozioökonomischen Blickpunkt verstanden wird. Daher betreiben sie gezielte Vermittlung von Raum an Stadtteilinitiativen, politische Initiativen oder Projekte mit weniger lauter Artikulation.

### Bedarfsspektrum

Folgende Bedarfsgruppen stehen im Mittelpunkt der Aktivitäten des Leerstandsmanagements durch die ZZZ: Künstlerische und kreative bis kulturelle Gruppen; Gewerbetreibende der creative industries; soziale Stadtteilarbeit; soziale Initiativen; migrantische Gruppen sowie Jugendliche.

Es gibt abseits der Arbeit der ZZZ keine Stellen, die Bedarf an Raum erheben. ZZZ versucht bei Vermittlungen den Fokus auf Nutzer und Nutzerinnen zu legen. Allerdings machen sie keine Vermittlung abseits von Zwischennutzung, obwohl Bedarf an mittelfristigen und langfristigen Nutzungen vorhanden ist (Initiativen



wünschen sich durchaus dauerhafte Nutzungen oder längere Planungsperspektiven).

### **Eigentümer und Eigentümerinnen**

Bezogen auf die Motivierung und Aktivierung von Eigentümern und Eigentümerinnen gibt es in Bremen vor allem durch die ZZZ Erfahrungen. Durch die erfolgreiche und medial positiv bewertete Zwischennutzung von Liegenschaften im Besitz der Stadt konnte der schwierige Kontakt zu privaten Immobilienbesitzern und -besitzerinnen aufgebessert werden. So können nach und nach mehr Objekte erschlossen und Vorurteile abgebaut werden. Ein weiteres erfolgreiches Mittel stellt das direkte Anfragen bei regionalen Initiativen im Falle von schwierig vermittelbaren Räumen dar. So können mittels lokaler Verknüpfungen oft Nutzer und Nutzerinnen gefunden werden, die zumindest einmalige Veranstaltungen in den zu vermittelnden Räumen durchführen. Durch diese wird dann eine Öffnung generiert, die dann durch die Anwesenden sowie

die erzeugte Öffentlichkeit zu einer Erleichterung der Vermittlung führt.

### **Öffentliche Hand**

Die öffentliche Hand hat einen großen Handlungsspielraum betreffend der eigenen Immobilien, jedoch kaum Interesse an langfristiger Vergabe von Räumen (Angst vor Kontrollverlusten). Zwischennutzungen werden auch als Befriedungsstrategie eingesetzt, um auftretendem Raumbedarf – wenngleich kurzfristig und prekär – entgegenzukommen.

Innerhalb des Themenfelds Leerstand und Leerstandsnutzung sind unterschiedliche städtische Stellen aktiv (Senator für Bau; Umwelt; Verkehr und Europa; Senatorin für Finanzen; Wirtschaftsförderung Bremen (WfB); Immobilien Bremen (IB); Kultur).

Die ZZZ ist als Bottom-up-Initiative im engen Austausch mit den städtischen Verwaltungen und fungiert als Schnittstelle in der Kommunikation zwischen diesen und den potenziellen Nutzern und Nutzerinnen.



## **Strategisch-rechtliche Dimension**

### **Strategie**

Unter dem Titel Bremen 2020 wird vom Senat für Umwelt, Bau und Verkehr ausgehend ein Leitplan unter dem Motto „Bremen 20 – komm nach morgen“ entwickelt. Das neue Leitbild der Stadtentwicklung soll Bremens Zukunftsperspektiven verdeutlichen und damit Orientierungsrahmen für den Diskurs städtischer Entwicklungen sein. Eine grüne Stadt am Wasser mit hohen Erholungs- und Umweltqualitäten, eine sozial gerechte Stadt und eine Stadt voller Bürgersinn sind

einige der Punkte, die im Vordergrund stehen. Konkret verfolgt der Stadtentwicklungsplan damit verschiedene Strategien, wie Bremen vor allem als Wirtschafts- und Wissensstandort an Profil und Bestand gewinnen kann. Neben dem Stadtentwicklungsplan wird beispielsweise mit dem Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 eine gezielte Profilierung des Gewerbebestandes vorangetrieben. Als Best Practice wird dabei u. a. das von der ZZZ vermittelte Projekt „Plantage“ ([www.plantage13.de](http://www.plantage13.de)) erwähnt. Orte wie dieser sollen zukünftig im Sinne

„urbaner“ Nutzungen, das heißt stärker dienstleistungsorientiert, entwickelt werden.

In puncto Leerstandsnutzungen hat die Stadt Bremen die Möglichkeit, eigene Immobilien freizugeben, punktuelle und gezielte Förderungen zu vergeben, die Vermittlungsagentur ZZZ zu unterstützen sowie kooperative Planungsverfahren mit Akteuren und Akteurinnen in die Wege zu leiten.

Der Einfluss auf gesetzliche Rahmgestaltung ist nur sehr eingeschränkt, da vieles Bundesrecht ist.

### Förderpolitik

Die offiziellen Förderungen durch die Stadt Bremen zielen eher auf Objektförderung ab. Die ZZZ versucht jedoch den Diskurs (inzwischen erfolgreich) auf Subjektförderung umzulegen, denn durch das Fördern von erwarteten Mietpreisen privater Eigentümer und Eigentümerinnen (wie im Falle der Objektförderung) werde ein falsches Bild generiert. Durch die Subvention der überzogenen Erwartungen blieben Spekulationen weiterhin attraktiv. So würden über diesen Weg nur

die Symptome behandelt werden und nicht das Grundproblem der überzogenen Mieterwartungen. Derartig erschlossene Nutzungen könnten auf die Gleichung „öffentliche Steuergelder für private Spekulation“ reduziert werden.

### (Eigentums-)Rechte

Ähnlich wie in Österreich gibt es in Deutschland bezüglich Leerstand keine juristischen Instrumente, um in die Rechte der Privateigentümer und -eigentümergehen einzugreifen. Allgemein gilt, dass der Umgang mit Eigentum von Immobilien durch das Bundesrecht geregelt ist. So könnte, ähnlich wie in Österreich, ein erleichterter Zugang zu ungenutzten Räumen (wie etwa in Amsterdam) ausschließlich auf Bundesebene beschlossen werden.

Die ZZZ zielt vor allem auf das Schaffen von Anreizen durch Best-practice-Beispiele von Zwischennutzungen ab und die Aussicht, auf eine gesteigerte Öffentlichkeitswirksamkeit des Objekts zu generieren.

„Für uns stehen die Nutzer und Nutzerinnen im Fokus und nicht die stadträumliche Entwicklung!“

Michael Ziehl



## Diskurs

### „Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand

Der Leerstandsdiskurs wird auf verschiedenen Ebenen geführt – zum Beispiel: Besetzungen, Zwischennutzungen, ZZZ als Vermittlungsagentur, verschiedene Magis-

tratsabteilungen mit unterschiedlichen Stoßrichtungen (z. B. Wohnbau versus Finanzen), creative industries. Allgemein setzt sich der Blickwinkel durch, Leerstand als Möglichkeitsraum zu verstehen. Es stellt sich aber

die Frage, ob ökonomische oder soziale Blickpunkte in zukünftigen Diskursen die Überhand bekommen werden. Wird Leerstand aufgrund der starken Perspektive einer neuen Leistungsträgergruppe (kreative Klasse) gegenüber leistungsschwachen Gruppen (z. B. migrantische, kulturelle oder politische Gruppen und

Stadtteilarbeit) die diskursive Hoheit erlangen? Themen im Zentrum des öffentlichen Interesses sind der öffentliche Mehrwert, die Beteiligung von Bürgern und Bürgerinnen, die ökonomische Aufwertung vs. soziale Aufwertung sowie Leerstand als Möglichkeitsraum.

## Fokus: ZwischenZeitZentrale (ZZZ)

Die ZZZ ist in Bremen seit 2009 aktiv, 2012 erfolgte eine Verlängerung der Beauftragung durch die Stadt Bremen für weitere vier Jahre. Das Wirkungsfeld der ZZZ liegt in der Vermittlung von Leerstand für Zwischennutzungen.

Umgesetzt wird die ZZZ von Oliver Hasemann und Daniel Schnier, die gemeinsam das Team des Autonomen Architektur Atelier (AAA) bilden, in Kooperation mit Sarah Oßwald aus Berlin und Michael Ziehl aus Hamburg. Die Agentur sieht sich selbst als nutzerorientierte Schnittstelle. Im Gegensatz zu den ansonsten üblichen klassischen Planungsbüros kommen die vier selbst aus dem alternativen Kulturbereich und bringen in ihre Arbeit praktische Erfahrungen aus Perspektive von Kunst und Kulturschaffenden mit.

Herangehensweise: Nutzer- und Nutzerinnenfokussiertes Vermitteln von temporären Raumnutzungen, Unterstützung von Initiativen beim Umgang mit Behörden im Kontext von Zwischennutzungen sowie thematische Kommunikationsschnittstelle mit der Stadt Bremen. Auf der Webseite der ZZZ finden sich zahlreiche Beispiele der vermittelten und noch zu aktivierten Räume (<http://www.zzz-bremen.de/karte/>). Die Beauftragung, die zunächst auf drei Jahre angelegt

war, ist beim Senator für Wirtschaft und Häfen angesiedelt. Weitere Partner sind der Senator für Bau, Umwelt, Verkehr und Europa, die Senatorin für Finanzen, die Wirtschaftsförderung Bremen (WfB) und die Immobilien Bremen (IB). Nach einer Ausschreibung 2012 wurde der ZZZ der Zuschlag als Zwischennutzungsagentur für weitere vier Jahre zugesagt. Durch das Wegfallen der Förderung durch den Nationalen Stadtentwicklungsplan (über diesen Topf wurden 50% der Finanzierung abgedeckt) wird nun primär von der Stadt Bremen gefördert. Als weitere Geschäftsgruppe ist ab 2013 der Bereich Kulturelles als Partner miteingebunden. Die Finanzierung für den Projektzeitraum 1. September 2012 bis zum 30. Juni 2015 beträgt 500.000 Euro und beinhaltet eineinhalb Projektstellen sowie Projekt und Sachmittel.

Eine erfolgreiche Strategie der Agentur im Hinblick auf das Erschließen neuer Räume stellt vor allem das Generieren von Best-practice-Beispielen durch Nutzungen in Liegenschaften der Stadt dar. Durch mediale Berichterstattung und einer immer größer werdenden Mappe an gelungenen Projekten kann so der schwierige Kontakt zu privaten Immobilienbesitzern verbessert werden.

Von Seiten der ZZZ wird die Wichtigkeit von sozio-kulturellen Projekten betont, wie z. B. das Zuckerwerk, das ein gemeinnütziger Verein für Akteure und Akteurinnen der freien Musik- und Kulturszene und Ateliergemeinschaften ist. Durch solche Projekte werde ein sozialer Mehrwert generiert, der über einen reinen ökonomischen Gewinn klar hinausgeht. So geht es nicht rein darum, Leerstand zu beseitigen oder Gebäude zu sichern oder Verfall zu verhindern, sondern durch die vermittelten Nutzungen entstehen Projekte mit nachhaltigem Anspruch, die in den Stadtteil integriert sind und die Akteure und Akteurinnen zum Zug kommen lassen, die sonst ausgeschlossen werden.

Als „don't“ in der Vermittlungsarbeit von ZZZ wird, neben der Fokussierung auf einzelne Zielgruppen, das zusätzliche Fördern von Mieten angesehen. Durch das Fördern von den erwarteten Mietpreisen privater

Eigentümer und Eigentümerinnen wird ein falsches Bild generiert, da Subvention für überzogene Mieterwartungen Spekulationen weiterhin attraktiv erscheinen lassen. Spannend im Kontext der ZZZ ist auch das Format der „Leitungstreffen“. In regelmäßigen Abständen finden ressortübergreifende Planungs- und Austauschtreffen statt, in denen sich die Agentur mit den verschiedenen Ressorts und Partnern und Partnerinnen akkordieren kann. Ohne das große Interesse und die aktive Zuarbeit sowie konkrete Unterstützung einzelner Projekte mittels zusätzlicher Fördergelder wären viele Zwischennutzungen vermutlich Leerstand geblieben. Ressortübergreifendes Arbeiten sowie die Vermittlung der Räume durch Personen, die der aktiven Nutzer- und Nutzerinnenszene nahestehen, stellt sich so in Bremen als ein maßgeblicher Faktor für den Erfolg von Zwischennutzungen heraus.

„Leerstand sollte nicht als Relikt der Industriegesellschaft begriffen werden, sondern als Ressource für die Wissensgesellschaft.“

Michael Ziehl

## Reflexion

### Reflexion Bremen

Bremen als Stadtstaat mit geringer Bevölkerungsdichte weist mehrere interessante Zugänge im Umgang mit Leerstand auf: Zum einen die Etablierung des Leerstandsmelders nach Hamburger Vorbild; zum zweiten das gezielte Branding von Stadterweiterungsgebieten durch künstlerische und kreative Zwischennutzungen

und zum dritten die durch öffentliche Gelder geförderte ZwischenZeitZentrale (ZZZ), die selbstinitiativ Leerstandsnutzungen vermittelt. Ihr Anspruch ist es, vor allem für Personen, deren Raumbedarf nicht über den normalen Markt gedeckt werden kann, attraktive und kostengünstige Alternativen zu finden.

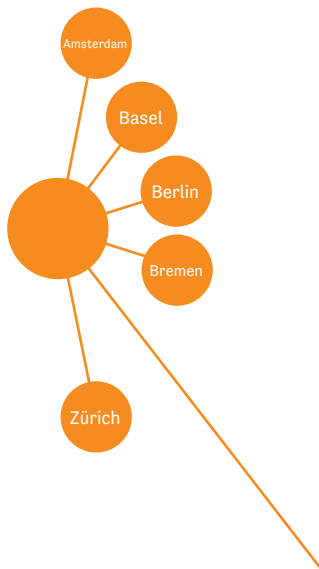
### **Reflexion Wien**

Ausgehend von der Darstellung der ZwischenZeitZentrale ergeben sich für Wien folgende wichtige Punkte:

- Bedarfsorientierung: Die ZZZ ist ein lebendiges Beispiel einer nutzer- und nutzerinnenorientierten Vermittlungsstelle mit städtischem Auftrag, aber großem Gestaltungsspielraum. Das Beispiel zeigt, wie sinnvoll diese Form der Vermittlungsarbeit für den urbanen Raum ist. Es zeigt auch die Wichtigkeit einer weisungsunabhängigen Agentur, die Gestaltungsfreiräume in der Auslebung der Arbeit hat.
- Erfolgreiches Kooperieren, Schnittstellenmanagement und ressortübergreifend: Für die Herausbildung dieser Agentur hat sich das Reagieren und Kooperieren von öffentlicher Seite auf eine Bottom-up-Initiative als erfolgreich herausgestellt. In weiterer Folge hat sich ein magistratsübergreifendes Arbeiten bewährt und geteilte Finanzierung der Agentur über verschiedene Geschäftsgruppen.
- Lokale Verortung: Um eine erfolgreiche nutzer- und nutzerinnenorientierte Vermittlungsstelle zu etablieren, erscheint es unabdingbar, dass die Arbeit von (bzw. in Kooperation mit) Akteuren und Akteurinnen mit Nähe zu den jeweiligen Nutzergruppen durchgeführt wird.
- Rolle Zwischennutzung: Zwischennutzungen erscheinen als begrenzte Befriedungsstrategie, die den Raumbedarf der Nutzergruppen auf lange Sicht nicht befriedigen können. Sie haben jedoch den Vorteil, kostengünstig zur Inwertsetzung einer Immobilie durch Belebung des Ortes beizutragen.
- Vorbildwirkung öffentliche Hand: In Bremen zeigt sich deutlich, dass Leerstandsnutzungen in öffentlichen Immobilien eine Vorbildwirkung haben können und zum Vertrauensaufbau bei privaten Eigentümern und Eigentümerinnen beitragen können. Auch ein angeregter medialer Diskurs hat in dieser Hinsicht geholfen.

# Kopenhagen

**Einwohner und Einwohnerinnen:** 549.050 (↑) **Fläche:** 89,78 km<sup>2</sup> **Offizielle Leerstandsstrategie:** Nein **Agentur für Vermittlung:** Nein **Stadtstruktur:** Zentrale Metropole in der Øresund-Region; Øresund-Region (Metropolregion gemeinsam mit Malmö und Lund) rund 3,7 Millionen EW; starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert **Wirtschaftliche Situation:** Wandel von einer industriell und gewerblich geprägten Stadt zu einer wissens- und innovationsbasierten Wirtschaft; „Creative Copenhagen“ als Antwort auf wirtschaftliche Krise der 1970er mit langsamer Erholung bis 1990; Ziel: Eco-Metropole der Welt bis 2015 sowie CO<sub>2</sub>-neutral bis 2025



Kopenhagen

Stadtplanung + Events

Stadt Kopenhagen

Rasmus Møller

Givrum.nu

Jesper Koefoed-Melson

„Ich finde Bottom-up-Zwischennutzungen wirklich sehr wichtig für die Stadt Kopenhagen, denn es wird versucht, sich als wissensbasierte, kreative und innovative Stadt zu positionieren. Ich denke, dass die Innovationen von unten kommen müssen, und dafür schaffen wir [Givrum.nu] Raum für nutzer- und nutzerinnenorientierte Aktivitäten in leerstehenden Gebäuden.“

Jesper Koefoed-Melson, Givrum.nu

**Rasmus Møller** arbeitet im Bereich Kultur und Freizeit im Büro für Stadtplanung und Veranstaltungen der Stadtverwaltung von Kopenhagen. Seine Hauptaufgaben bestehen in der Mitgestaltung von Strategien für die Stadtpolitik in den Bereichen Kultur und Sport. Im Besonderen beschäftigt er sich mit Zwischennutzungen für Events als auch mit temporären Projekten in Stadtentwicklungsgebieten. In dieser Funktion wurde er interviewt.

**Jesper Koefoed-Melson** ist Pädagoge und Mitbegründer von Givrum.nu (2006), einer Interessenorganisation für raumsuchende Menschen sowie kulturelle und soziale Raumproduktion in Kopenhagen. Er fungiert als Netzwerker zwischen der Stadt Kopenhagen, Eigentümern/Eigentümerinnen und sozialen und kulturellen Initiativen, um Leerstand neuen Nutzungen zuzuführen. Für diese Studie hat er die Arbeit bei und von Givrum.nu in einem städtischen Gefüge kontextualisiert.  
<http://givrum.nu>



## Raumressourcen

### **Leerstandsdaten**

In Kopenhagen müssen Eigentümer und Eigentümerinnen eine mehr als sechs Wochen leerstehende Wohnung bei der Behörde melden. Durchschnittlich 8.000 bis 10.000 Wohnungen pro Jahr werden bei diesem zentralen Register gemeldet. Diese Daten sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. Eine Datenbank zur Erhebung von Industrie- und Gewerbeleerstand gibt es nicht.

### **Leerstandszahlen/Leerstandswahrnehmung**

In Kopenhagen gibt es 2012 ungefähr 10.000 leerstehende Wohnungen – allerdings fast ausschließlich im hohen Mietsegment. Aufgrund des strukturellen wirtschaftlichen Wandels gibt es eine beträchtliche Anzahl an Industriebrachen insbesondere in Hafengebieten. Ein ebenso nennenswerter Punkt im Zuge der Wirtschaftskrise sind die verfügbaren Baustopps in aktuellen Stadtentwicklungsgebieten und der damit verbundene besondere Leerstand. Leerstand in Erdgeschoßzonen ist kein vorrangiges Thema.

### **Stadtgefüge**

Industriebrachen und Gewerbeleerstand liegen vor allem in den früheren innerstädtischen Hafengebieten und dem äußeren nordwestlichen Stadtteil Bispebjerg sowie dem

nördlichen Østerbro, der auch einen Teil des Hafengebiets einschließt (Nordhavn). Die bereits erwähnten Baustopps gibt es in den aktuellen Stadtentwicklungsgebieten wie Ørestad oder Islands Brygge in dem Stadtteil Amager, der zwischen der Stadt und dem Øresund – der Meerenge zwischen Malmö und Kopenhagen – liegt und im Zuge der regionalen Zusammenarbeit einen Bauboom erlebte. Im Rahmen dieser Entwicklung mussten alternative Zwischenstrategien für diese (neu entstehenden) Stadtquartiere erarbeitet werden, die ihren Ausdruck unter anderem in Zwischennutzungsprojekten fanden.

### **Mietpreisentwicklung**

Kopenhagen ist mit seinen hohen Mietpreisen eine der teuersten Städte weltweit. Es gibt Gruppen und Personen, die sich die aktuellen Mietpreise – trotz genügend Leerstand – in Kopenhagen nicht leisten können. Neben dieser Vielzahl von betroffenen Gruppen sind es vor allem (internationale) Studierende, die in diesem Diskurs um nicht leistbaren Wohnraum besondere Aufmerksamkeit erhalten, da in diesen Gruppen seitens der städtischen Akteurinnen und Akteure ein besonders kreatives (Aufwertungs-)Potenzial gesehen wird.



## Akteursspektrum

### **Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen**

Es gibt keine zentrale Stelle oder Organisationseinheit sowie übergeordnete Strategie im Umgang mit Leerstand in der Kommune Kopenhagen. Dennoch sind verschiedene Abteilungen aktiv in dem Themenfeld wie das Center for Byggeri-Teknik- og Miljø-forvalt-

ningen, Kultur-og Fritidsudvalget (Abteilungen für Stadtplanung und Events, Umwelt und Soziales sowie Kultur und Freizeit) sowie Københavns Ejendomme, die Immobilienverwaltung der Stadt.

In den oben genannten städtischen Erweiterungsgebieten werden von der Stadt geförderte Kulturinitiativen (z. B. Københavns Projekthuset, Kraftverket) aufge-



fordert, temporäre Nutzungen zu koordinieren und durchzuführen. Derzeit ist beispielsweise Refshaleøens Ejendomsselskab (Refshaleøen Real Estate) ein Akteur, welcher im Stadtentwicklungsgebiet Refshaleøen temporäre kulturelle und kreative Nutzungen bis 2021, als Vorbereitung für die Transformation des Hafengebiets in einen neuen Stadtteil Kopenhagens, koordiniert und organisiert.

Die Initiative Givrum.nu ist als Interessenvertretung der Raumsuchenden aktiv (vgl. ausführlich den Fokus in diesem Kapitel).

Ein anderes Vermittlungsbeispiel ist in dem privaten Stadtentwicklungsprojekt Carlsberg Byen (Carlsberg Stadt) zu sehen. Bevor auf dem seit 2008 stillgelegten Gelände der Carlsberg Fabrik in Copenhagen die Bauarbeiten starteten, wurden ab dem Jahr 2010 kulturelle Zwischennutzungen in Kooperation mit der Kultur- und Freizeitverwaltung der Stadt und kulturellen Akteuren und Akteurinnen wie der Jugendorganisation Kraftverket veranstaltet (vgl. Hausenberg.dk 2011).

### **Bedarfsspektrum**

In Kopenhagen gibt es keine zentralisierte Bedarfserhebung oder Sammelstelle für Raumbedarfsanfragen. Allerdings arbeitet die Stadtadministration eng mit kulturellen und sozialen Netzwerken und Initiativen zusammen. Dadurch ist sie direkt über den Raumbedarf – vor allem etablierter Gruppen – informiert.

Givrum.nu ist als eine private Initiative darum bemüht, auch den Raumbedarf von anderen – weniger etablierten – potenziellen Nutzern und Nutzerinnen zu bündeln und diesen eine Stimme zu geben.

Aufgrund einer – von der sozialdemokratischen Politik tolerierten – Tradition in der Haus- und Landbesetzung (wie die Beispiele Christiania und Ungdomshuset zeigen), sind die städtischen Akteurinnen und Akteure

sensibilisiert im Umgang mit Leerstandsnutzungen sowie der Artikulierung von Bedürfnissen nach Raum. Der Machtwechsel auf Landesebene zu einer konservativen Regierung 2001–2011 hat in diesem Zusammenhang zu einem policy change und zur „Normalisierung“ Christianias geführt.

Der Bedarf nach leerstehendem Raum in Kopenhagen kann als ungebrochen hoch eingestuft werden. Das Beispiel „Prags Boulevard 43“ (ein ehemals leerstehender Gewerbekomplex) zeigt dies anschaulich: innerhalb nur weniger Wochen haben sich dort 21 Gruppen (dies entspricht ungefähr 100 aktiven Nutzerinnen und Nutzern) zur mietpreisfreien Zwischennutzung (nur zu Betriebskostenkonditionen) angesiedelt. Die Vermittlungs- und Vertragsausarbeitung wurde durch Givrum.nu ausgeführt.

### **Eigentümer und Eigentümerinnen**

Im dänischen Recht ist der Mieterschutz sehr hoch angesiedelt, deshalb braucht es vertraglich gut abgesicherte Zwischennutzungsverträge, um die Eigentümer und Eigentümerinnen von einer solchen Belebungsstrategie zu überzeugen. Es besteht die Angst, dass Mieter und Mieterinnen nicht nach der vereinbarten Zeit das Objekt verlassen. In diesem Zusammenhang ist verstärkte Aufklärungsarbeit bei Eigentümern und Eigentümerinnen über die positiven Aspekte der Leerstandsnutzung als eine entscheidende Strategie der Stadtverwaltung (Abt. Kultur- und Freizeitverwaltung) sowie von Givrum.nu notwendig.

### **Öffentliche Hand**

Ein großes Problem für die städtischen Liegenschaften und damit für die Stadtverwaltung ist darin zu sehen, dass die Objekte nicht unter einem zentral festgelegten Marktmietpreis vergeben werden können, was den Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Kommune



erheblich einschränkt. Rasmus Møller (Vertreter der Stadtverwaltung) deutet auf die gesetzliche Regelung und den dadurch geringen Spielraum hin. Wo hingegen Jesper Koefoed-Melson erklärt, dass diese Marktpreisbindung eine politische Konstruktion ist und geändert

werden sollte. Private Eigentümer und Eigentümerinnen sind hierbei wesentlich flexibler. Darin ist auch ein Grund zu sehen, warum die Kommune Kopenhagen Zwischennutzungen aktiv fördert.



## Strategisch-rechtliche Dimension

### Strategie

Es gibt keine offizielle Strategie der Stadt Kopenhagen zum Umgang mit Leerstand.

Es gibt jedoch Strategien zur „Normalisierung“ von Besetzungen, die die Beispiele Christiania, Ungdoms-huset, Bolsjefabrikken zeigen. Durch einen Verkauf der besetzten Gebäude und Gebiete an Vereine oder vertragliche Vereinbarungen zur temporären Nutzung (wie es beispielsweise für Christiania und Candy Factory angedacht ist) erfahren die Projekte „formelle“ Anerkennung.

Auch wenn es keine offizielle Strategie gibt, wird deutlich, dass Zwischennutzung als Aufwertungs- und Belebnungsstrategie seit einigen Jahren aktiv verfolgt wird. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurde an Policy-Dokumenten sowie konkreten Strategien seitens der Stadt gearbeitet.

Die Meldepflicht bei leerstehendem Wohnraum deutet darauf hin, dass die Leerstandsentwicklung zumindest kontrolliert wird.

### Förderpolitik

Es gibt keine zentralisierte und klare Förderpolitik. Wie bereits erwähnt, sind Zwischennutzungen in öffentlichen Gebäuden teuer, da die Gemeinde nur zu marktüblichen Konditionen vermieten darf.

Im Zuge diverser Aktivitäten werden Forderungen nach baurechtlichen Erleichterungen für Zwischennutzungen laut.

### Eigentumsrechte

Neben den ausgeprägten Mietrechten zeichnet sich Kopenhagen gleichzeitig durch starke Eigentumsrechte und deren politischen Sicherung aus, sodass die Eingriffsrechte in Privateigentum stark reglementiert sind. So wird beispielsweise eine Anti-Besetzungs-Politik (Räumung innerhalb von 24 Stunden) verfolgt. Allerdings gibt es keine Steuererleichterung bei Leerstand.



## Diskurs

### „Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand

Gegenläufig zu den traditionellen Strategien der Toleranz gegenüber der autonomen Szene erfolgt in den letzten Jahren eine aktive Positionierung Kopenhagens als kreative und dynamische Stadt, weswegen der Fokus des Diskurses auf kulturellen Zwischennutzungsstrategien liegt. So werden Zwischennutzungen als Mittel und Wege aus der

Krise gesehen, wie die aufgrund des Baustopps erarbeiteten Zwischennutzungsstrategien im Stadtentwicklungsgebiet Ørestad belegen. Mittlerweile werden in zukünftigen Erweiterungsgebieten wie dem Nordhavn und Refshaleøen schon vor absehbarem Baubeginn Initiativen und verschiedene Aktivitäten vor Ort ermöglicht und gefördert, um aktives Standortmarketing zu betreiben.

„Wir unterstützen sie [Givrum.nu, Anm.], weil wir sehr an Zwischennutzungen interessiert sind und sie in Wirklichkeit mehr erreichen können als wir, da sie nicht von allen öffentlichen Regulierungen behindert werden.“

Rasmus Møller – Stadtverwaltung für Kultur und Freizeit – Abteilung Stadtplanung und Events

## Fokus: Givrum.nu – Die Interessenorganisation der Raumsuchenden

Zwei Schlüsselpersonen aus der Raumanneignungsszene Kopenhagens gründeten Givrum.nu 2010, was auf deutsch „Gebt Raum Jetzt“ heißt. Die Herausforderung bestand darin, sich mit der „Inbetriebnahme“ von leerstehenden Gebäuden für alternative und temporäre Bottom-up-Nutzungen zu beschäftigen. Im Interview mit Jesper Keofoed-Melson wird deutlich, dass die beiden mit großer Leidenschaft als „Interessenorganisation der Raumsuchenden“ fungieren wollen. Sie fungieren als Plattform für den Erfahrungs- und Wissensaustausch, helfen dabei, Verträge auszuarbeiten und potenzielle Nutzer und Nutzerinnen mit Eigentümern

und Eigentümerinnen in Verbindung zu setzen. Auch auf stadtpolitischer Ebene versuchen sie Kontakte zu knüpfen, um für das Thema Leerstand und alternative Nutzungen zu sensibilisieren und es dort weiter zu verankern. Im Jahr 2011 und 2012 veranstaltete Givrum.nu Konferenzen zum Thema strategische Nutzung von Leerstand. Unter dem Titel „Think Space“ wurde versucht, Strategien zu entwickeln und diese mit internationalen Expertinnen/Experten zu diskutieren. Die ersten zwei Jahre arbeitete Givrum.nu relativ unabhängig mit einer Finanzierung von Realdania. Erst in den vergangenen Monaten wurde versucht, ein

betriebswirtschaftliches Firmenkonzept zu erstellen. Jesper Koefoed-Melson benennt jedoch die Schwierigkeiten der Eigenfinanzierung: Givrum.nu will kein Geld von Nutzern und Nutzerinnen, denn diese sollen nur die Betriebskosten des Standorts finanzieren. Raumvermittlung soll daher möglichst ohne Mietzins an Eigentümer und Eigentümerinnen erfolgen, um so wirklich Raum für jene bereitstellen zu können, die sich am Immobilienmarkt keinen leisten können. Also müssten die Eigentümer und Eigentümerinnen und öffentlichen Einrichtungen für das Budget der Firma aufkommen. Derzeit arbeiten die beiden Gründer zwar Vollzeit, können sich jedoch selbst kein volles Gehalt bezahlen. Würde Givrum.nu Profit machen, würde die gemeinnützige Organisation diesen wieder in neue Projekte investieren. Das „Businessmodell“ geht davon aus, dass durch kulturelle und kreative Zwischennutzungen im weitesten Sinne eine Win-win-win-Situation für das Dreieck Nutzer und Nutzerinnen, Eigentümer und Eigentümerinnen und den Stadtraum sowie die Stadtpolitik entsteht. So erschließen temporäre Nutzungen günstige Räume für ein breites Spektrum an Nutzern und Nutzerinnen und reduzieren gleichzeitig den Eigentümern und Eigentümerinnen die finanziellen Kosten von Leerstand. Wie bereits erwähnt, gibt es in Dänemark keine Steuererleichterungen für Leerstand, außerdem würden die Nutzer und Nutzerinnen Erhaltungsarbeit und -kosten sowie Betriebskosten übernehmen. Die Eigentümer und Eigentümerinnen profitieren im Idealfall von der Aufwertung der Immobilie, ebenso wie die Stadt sichere und spannende Nachbarschaften sowie Räume für kreative Milieus ohne Kosten und Aufwand gewinnt.

Die Räume, mit denen sich Givrum.nu beschäftigt, sind vielfältig und richten sich vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Krise auf jene Gewerbe- und Industrieerstände in Stadtentwicklungsgebieten außer-

halb des Stadtkerns, wo nicht abzusehen ist, wann die Bautätigkeiten starten oder wieder aufgenommen werden. Darüber hinaus ist Leerstand in Bürogebäuden für die Initiative interessant, jedoch sind die Besitzer und Besitzerinnen bis jetzt nicht an Zwischennutzungen interessiert. Gleichzeitig sind Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit auch jene Zeiten, in denen viele Menschen Raum für kreative, kulturelle Nutzungen suchen, Initiativen gründen und sich neu orientieren. So gilt es zwischen dem Bedarf und dem durchaus vorhandenen Angebot zu vermitteln. In der Verwaltung der Stadt Kopenhagen stoßen Givrum.nu und ihre Aktivitäten auf offene Ohren und Türen: „Es gibt viele Kontakte zur Gemeinde, aber nur auf informeller Basis.“ Rasmus Møller von der Stadt Kopenhagen bestätigt, dass ihnen großes Potenzial zugesprochen wird.

Die Fallbeispiele in Kopenhagen zeigen, dass bottom-up- bzw. user-driven-organisierte kulturelle Zwischennutzungen nachhaltige Projekte und Strukturen schaffen, welche zur Entwicklung einer kreativen Stadt wertvolle Beiträge leisten. Givrum.nu ist aus der Candy Factory hervorgegangen und hat beispielsweise mit Prags Boulevard 43 deutlich gemacht, dass derartige Kollektive und Nutzungen in Kopenhagen nachgefragt werden und Bestand haben. Gerade im Zusammenhang mit komplexen öffentlichen Strukturen sowie hohen Mietpreisen von städtischen Liegenschaften stellt sich die Frage, ob private Organisationen und Eigentümer und Eigentümerinnen im Vorteil bei der Entwicklung von alternativen und temporären Nutzungen sind? Rasmus Møller sagt eindeutig, dass die Arbeit von Givrum.nu in der Verwaltung wertgeschätzt wird und man sich dort über die Relevanz der Aktivitäten im Klaren ist. Die Initiatoren von Givrum.nu stehen allerdings einer zukünftigen Finanzierung und damit einer engeren Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung ambivalent gegenüber: Einerseits würden ausreichende

finanzielle Mittel den Möglichkeitsraum von Givrum.nu erheblich erweitern, was mehr Freiraum und damit mehr alternative Nutzer und Nutzerinnen bedeuten würde. Gleichzeitig sind sie sich darüber im Klaren, dass dies mit eingeschränkten Handlungsräumen einhergehen könnte. Es ist klar, dass autonome Bottom-up-Initiativen im Sinne von Zwischennutzungen als strategisches Instrument der Stadt einen Mehrwert

für private Investoren und die öffentliche Hand produzieren. Jedoch steht Jesper Koefoed-Melson dem Gentrifizierungsdiskurs pragmatisch gegenüber: „Die Alternative zur Nutzung dieser Räume wäre, sie nicht zu nutzen. Und wenn ich gefragt werde, was denn die bessere dieser zwei Alternativen ist, denke ich, es ist immer besser, etwas Kreatives zu schaffen.“

## Reflexion

### Reflexion Kopenhagen

Die Tradition der selbstermächtigten Raumnahme und Rauman eignung in Kopenhagen scheint sich zusehends aufzulösen bzw. wird institutionalisiert, wie auch an den Legalisierungsprozessen von Christiania, Ungdomshuset und Bolsjefabrikken abzulesen ist.

Die Stadt ergreift die Chance, sich in einem allgemeinen Diskurs zum Thema kreative Stadt auch europaweit zu positionieren. Durch einen gezielten Einsatz von Zwischennutzungen sowie dem Ausarbeiten von Zwischennutzungsstrategien sollen Stadtteile oder Immobilien (auch in einem städtischen Interesse) belebt werden.

Aus Bottom-up-Bewegungen haben sich Vermittlungsstellen, wie etwa Givrum.nu, in Kopenhagen etabliert. Die Akteure und Akteurinnen in der Stadtpolitik und -administration stehen zumindest verbal solchen Bottom-up-Projekten wie Givrum.nu oder Bolsjefabrikken positiv und aufgeschlossen gegenüber. Diese sind erwünscht und werden bzw. sollen zukünftig weiter gefördert werden, auch wenn dies noch nicht mit direkten finanziellen Mitteln bestätigt wurde.

In Kopenhagen gibt es noch keine zentrale und übergeordnete Vermittlungsstelle und Datenbank für Leer-

stand. Diese befinden sich jedoch in Erarbeitung.

In Kopenhagen gibt es einige ungenutzte Immobilien, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Aufgrund der Bindung an einen geregelten Mietpreis sind diese Objekte allerdings zu teuer für Zwischennutzung, sodass der Handlungsspielraum der öffentlichen Hand etwas geringer ist.

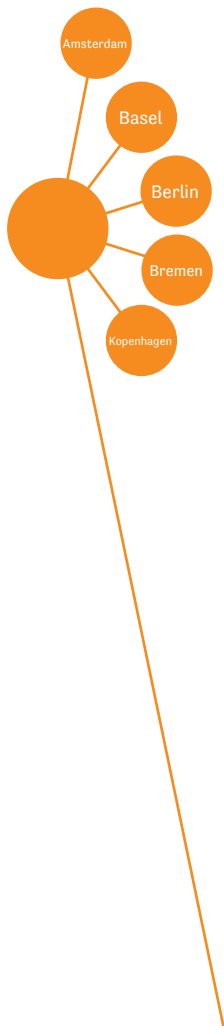
### Reflexion Wien

Prinzipiell scheint sich die Kommune Kopenhagen derzeit in einem ähnlichen Stadium beim Thema Leerstandsutzungen wie Wien zu befinden, da es zwar eine aktive Diskussion auf stadtpolitischer Ebene gibt, jedoch noch keine übergeordnete Strategie bzw. Lösung. Übertragbar für Wien könnten folgende Aspekte sein:

- Erhebung von Leerstandsdaten: Es besteht die Verpflichtung für Eigentümer und Eigentümerinnen, leerstehende Gebäude bei der Behörde zu melden. Leerstandszahlen werden also erhoben, sind jedoch nicht öffentlich zugänglich. Dies deutet auf das Erkennen der Wichtigkeit der Problematik hin, ohne jedoch die Möglichkeit zu einem breiten Diskurs zu geben.

- Zwischennutzungen in Stadtentwicklungsgebieten: Zur Belebung und Bekanntmachung sind Zwischennutzungen in Kopenhagen bereits fester Bestandteil der Entwicklung von Stadterweiterungsgebieten. Dies erscheint als Möglichkeit, Raumbedarf kurzfristig zu befriedigen, jedoch nicht als langfristige Lösung für die meisten Nutzungen.
- Bottom-up-Raumvermittlung: Die Interessenvertretung für Raumsuchende Givrum.nu zeigt, dass nutzer- und nutzerinnenorientierte kulturelle Leerstandsnutzungen nachhaltige Projekte und Strukturen schaffen, welche zur Entwicklung einer kreativen Stadt wertvolle Beiträge leisten.

# Zürich



**Einwohner und Einwohnerinnen:** 390.082 (↑) **Fläche:** 91,9 km<sup>2</sup> **Offizielle Leerstandsstrategie:** Nein **Agentur für Vermittlung:** Ja (Raumbörse, jedoch noch im sehr kleinen Maßstab) **Stadtstruktur:** Große Industrieflächen vor allem im Norden und Westen zu finden – Strukturwandel; Großteil des Stadtgebiets (Siedlungsraum) bebaut **Wirtschaftliche Situation:** Bedeutender Finanzplatz; angespannte (Raum-)Situation für Start-up-Unternehmen; über 90% Beschäftigte im Tertiärsektor; fehlender leistbarer Wohnraum

„Die jungen Leute sind bereit, wirklich viel Eigenleistung zu erbringen, wenn sie dafür einen günstigen Raum bekommen.“

Kathrin Frey

Zürich

ETH Zürich /  
INURA Zürich Institut

Philipp Klaus

Raumbörse

Kathrin Frey

**Philipp Klaus** ist Wirtschafts- und Sozialgeograf, arbeitet als wissenschaftlicher Mitarbeiter (Stadtsoziologie) an der ETH Zürich und ist Koordinator bei INURA Zürich. Er forscht, lehrt und veröffentlicht im Bereich Kulturökonomie, sozioökonomische Aspekte von Stadt sowie Migration. Für diese Studie hat er das Phänomen Leerstand als kulturelle Raumressource in einem städtischen Kontext – besonders im Fall Zürich – reflektiert.

**Kathrin Frey** ist Leiterin der Raumbörse und in ihrer Funktion Kommunikatorin zwischen jungen MieterInnen und interessierten EigentümerInnen zur Vermittlung von leerstehenden Räumen. Ziel der Raumbörse ist, jugendkulturelle Aktivitäten zu unterstützen und zu fördern, indem man Jugendlichen und jungen Erwachsenen Räume zu günstigen Konditionen weitervermittelt. Für diese Studie hat sie die Arbeit bei und von der Raumbörse in einem städtischen Gefüge kontextualisiert.  
<http://dynamo.raumboerse-zh.ch/>



## Leerstandsdaten

In Zürich findet jährlich eine Leerwohnungs- und Leerflächenzählung statt. Die Erhebung von Leerwohnungen ist durch ein Bundesgesetz geregelt, die Eigentümer und Eigentümerinnen sind zur Mitarbeit verpflichtet. Für Leerflächen gibt es keine bundesweite Zählung, diese wurde von der Stadt Zürich 1995 eingeführt. Befragt werden sämtliche Eigentümer und Eigentümerinnen und Verwaltungen von Gebäuden mit einer Nutzfläche von 500 m<sup>2</sup>. Nicht erfasst werden Abbruch- oder Umbauobjekte, noch im Bau befindliche Gebäude und bau- oder sanitätpolizeilich gesperrte Liegenschaften (von 1.751 leerstehenden Wohnungen sind 125 für die Zählung von Interesse). Auf Basis des von Statistik Stadt Zürich geführten Gebäude- und Wohnungsregisters werden Fragebögen an die Eigentümer und Eigentümerinnen versandt. 2011 lag die Rücklaufquote bei 93,6%.

## Leerstandszahlen und Leerstandswahrnehmung

Der Anteil an leerstehenden Wohnungen an der Gesamtwohnungszahl liegt in Zürich seit 2004, mit einer Ausnahme, unter 0,1%. Der Wohnungsmarkt in Zürich ist also sehr angespannt, dementsprechend steigen auch Mietpreise teils stark an. Die Leerflächenziffer (Anteil der leerstehenden Flächen an der vorhandenen Nutzfläche) betrug 2011 2,23%. Mehr als zwei Drittel der Leerflächen entfällt auf Büro- und Praxisflächen. Verkaufsflächen haben mit 1,2% einen sehr kleinen Anteil am gesamten Leerstand. Dies ist jedoch insofern zu hinterfragen, als nur Nutzflächen größer als 500 m<sup>2</sup> erhoben werden. Es ist daher davon auszugehen, dass bedeutend mehr Verkaufsflächen leer stehen, als in der Leerstandsstatistik erfasst werden.

## Stadtteilgefüge

Große leerstehende Flächen finden sich im Bereich Zürich West nördlich und südlich der Schienenanlagen. Die Kreise 5 und 9 weisen hier 2011 die absolut größte Leer-

flächenzahl auf (40.752 m<sup>2</sup>/53.330 m<sup>2</sup>). Große Leerflächen finden sich auch im Kreis 11 (Oerlikon, Seebach und Affoltern/39.111 m<sup>2</sup>). Diese drei Kreise weisen auch die größten Leerstandsziffern auf.

In den oben genannten Kreisen handelt es sich im Gegensatz zu den anderen Kreisen auch um Leerstand in Lagern und in Werkstätten. Somit sind meist große zusammenhängende Areale und Hallen betroffen, deren Umnutzung bzw. Abriss starke Auswirkungen auf das Stadtteilgefüge haben kann. Vor allem im Bereich Zürich West verändert dieser Wandel das Stadtteilgefüge enorm.

## Mietentwicklung

Vor allem in den 90ern ist ein starker Anstieg der Mietpreise festzustellen gewesen. Es folgte eine Stagnationsphase und seit 2006 wieder größere Steigerungen. Die aktuellen Mietpreise in Zürich stellen für einkommensschwache Gruppen große Probleme dar. Neubau wird vor allem im hochpreisigen Bereich getätigt. Laut der Economist-Intelligence-Unit-Studie 2012 ist Zürich die teuerste Stadt der Welt bezüglich der Lebenshaltungskosten.



## Akteursspektrum

### Vermittlungsakteure und Vermittlungsakteurinnen

Die Raumbörse ist in Zürich die einzige offizielle Raumvermittlungsstrategie von Seiten der Stadt. Ansonsten gibt es in Zürich eine immer noch aktive Hausbesetzungsszene, die zwar ihren Höhepunkt bereits überschritten hat, aber es kommt dennoch laufend zu Besetzungen (z. B. Binz-Areal, einzelne Wohnhäuser). Weiters tritt noch das Projekt „Interim – Verein für kreative Raumnutzung“ als Vermittlungsagentur auf. Diese rein private Initiative nimmt Kontakt mit Eigentümern von leerstehenden Objekten auf und erstellt Nutzungskonzepte für diese. Die zur Verfügung stehenden Räume werden nach vereinsinternen Kriterien an interessierte Kreativwirtschaftende, Wissenschaftler/Wissenschaftlerinnen oder Jungunternehmerinnen in der Start-up-Phase vergeben. Bei den aktuellen Objekten handelt es sich vor allem um Bürogebäude. Das Projekt wurde im Frühjahr 2012 initiiert und wird durch ehrenamtlichen Arbeitseinsatz betrieben, hat also keine Gewinnorientierung (vgl. [www.projekt-interim.ch/](http://www.projekt-interim.ch/)).

### Bedarfsspektrum

Zürich hat eine aktive Besetzerbewegung, die in der 68er-Zeit entstanden ist. Hatten die Besetzungen anfangs auch stark politische Hintergründe (Idee der Politisierung der Nachbarschaft), steht ab den 1980ern durch akute Wohnungsnot vor allem Forderung nach Räumen im Vordergrund. Aus der Besetzungsszene hat sich eine eigene Zwischennutzungsbewegung entwickelt, die von Leerstand zu Leerstand zieht. Seit 1989 gilt in Zürich das Genfer Modell, das eine Räumung von Objekten nur bei Vorlage von einem Baubescheid bzw. einer Abrisserlaubnis erlaubt.

Seit den 1990er-Jahren kam es zu einem Aufblühen der Kreativwirtschaft auf alten Industriearealen. In

den meisten Fällen ist es inzwischen zu einer Verdrängung dieser Nutzer und Nutzerinnen durch wertschöpfungsstarke Branchen und teure Wohnquartiere gekommen. Immobilienentwickler profitierten vom Imagegewinn der Areale durch Zwischennutzungen. Die Verdrängungsprozesse in den Industriearealen werden als weitestgehend abgeschlossen eingestuft. Daher gibt es fast keine Industrieareale mehr, die zwischengenutzt werden könnten und günstiger Raum für Kreative (und andere Gruppen) ist knapp.

### Eigentümer und Eigentümerinnen

Die Raumbörse versucht durch die Übernahme aller mietrechtlichen Angelegenheiten eine Vermietung für Eigentümer und Eigentümerinnen interessant zu machen. Sie mietet ganze Objekte als Globalmieterin und übernimmt die Suche nach passenden Mietern und Mieterinnen.

### Öffentliche Hand

Für eigene Liegenschaften schließt die Stadt Zürich seit 1990 Gebrauchsleihverträge ab (derartige Verträge können auch durch private Eigentümer und Eigentümerinnen abgeschlossen werden). Innerhalb dieser Verträge muss das Objekt zwingend unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden und die Unterhaltskosten vollständig von Seite des Eigentümers getragen werden. Jedoch räumen diese Verträge dem Eigentümer den größtmöglichen Spielraum ein, da sie nicht unter die rechtlichen Bedingungen des Mietrechts fallen. In der Praxis bedeutet dies vor allem, dass Gebrauchsleihverträge jederzeit durch den Eigentümer/die Eigentümerin beendet werden können. Es handelt sich hierbei um eine Strategie, die vor allem der Verhinderung von Besetzungen dient.





## Strategisch-rechtliche Dimension

### Strategie

Es gibt keine einheitliche Strategie im Umgang mit Leerstand, aber in einzelnen offiziellen Projekten wurde das Potenzial von Leerstand erkannt und gefördert (z. B. Raumbörse, Werkerei).

### Förderpolitik

Die Stadt unterstützt den Abschluss von Gebrauchsleihverträgen zwischen Eigentümern (s. o.) und Raumsuchenden bzw. Hausbesetzern.

Darüber hinaus gibt es keine direkte Förderung in Bezug auf die räumliche Dimension von Leerstandsnutzungen (Projekte können nur jeweils über ihre Inhalte gefördert werden).

### (Eigentums-)Rechte

In Zürich herrscht Meldepflicht von leerstehenden Räumen, die größer sind als 500 m<sup>2</sup>.

Besetzungen dürfen nur bei Vorliegen eines Strafantrags sowie einer rechtskräftigen Baubewilligung bzw. eines Vertrags für die Nutzung nach der Räumung oder groben Sicherheitsbedenken geräumt werden. Diese Regelung ist jedoch rechtlich nicht verankert, sondern stellt nur eine polizeiliche und politische Praxis dar. Es gibt also keinesfalls Rechtssicherheit für Hausbesetzungen. Der Eigentümer verliert keinerlei Eigentumsrechte. Die Stadt zeigt sich oft im eigenen Interesse solidarisch mit den Besetzern und prüft Baugesuche, Sicherheitsbedenken und Nutzungsverträge sehr genau, weil würde das Objekt nach einer Räumung wieder leerstehen, wird es meist auch gleich wieder besetzt (sehr aktive Szene in Zürich).

„Es braucht Räume, Räume, Räume.“

Philipp Klaus



## Diskurs

### „Aufmerksamkeitsfenster“ Leerstand

Die Stadt ist sich der Thematik bewusst und hat mit der Mitfinanzierung der Studie „zone\*imaginaire“ auch ein Interesse an Lösungsideen für Leerstand (vor allem in Bezug auf Produktion- und Werkstattobjekte und -flächen) gezeigt. Wenn über Leerstand gesprochen wird, dann immer im Zusammenhang

mit Zwischennutzungen, die ein äußerst präsentenes Thema in Zürich sind. Private haben sich Zwischennutzungen schon sehr früh bedient, um eine Wertsteigerung von Immobilien zu erzielen. Am Wohnungsmarkt (0,1% Wohnungsleerstand) bzw. bei Erdgeschoßlokalen spielt Leerstand keine Rolle.

# Fokus: Raumbörse, Werkerei und Basislager

## Offizielle Raumvermittlung für Jugendliche:

### Raumbörse

Die Raumbörse dient als Vermittlungsplattform für Jugendliche, die Raum suchen. Es handelt sich um eine offizielle Einrichtung, finanziert durch das Sozialdepartement der Stadt Zürich, die jedoch nicht durch die Abteilung für Stadtentwicklung geschaffen wurde, sondern innerhalb des Legislatorschwerpunkts „Jugend in Zürich“. Die Raumbörse wurde 2009 als auf 2,5 Jahre befristetes Projekt lanciert, jedoch wurde 2012 eine unbefristete Weiterführung beschlossen.

Das erklärte Ziel der Raumbörse ist die Schaffung von Freiräumen für Jugendliche. Genutzt werden die Räume von Jugendlichen vor allem zur Hobbynutzung; es handelt sich also vor allem um den sozialen Bereich (keine gewerblichen Nutzungen). Über die Homepage erhält man Einsicht in Raumangebot; man kann hier Räume suchen und anbieten.

Derzeit bespielt die Raumbörse ca. 90 Räume in Industrie- und Gewerbeobjekten; Räume und Objekte werden vor allem auch von Seiten verschiedener Stellen in der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellt, z. B. Zivilschutz, Liegenschaftsverwaltung, Immobilienbewirtschaftung. Es handelt sich hauptsächlich um Zwischennutzungen.

Eine Besonderheit ist, dass die Raumbörse Globalmieterin der Objekte ist und kein direkter Mietvertrag zwischen Besitzern und Besitzerinnen der Objekte und den Jugendlichen abgeschlossen wird. Laut Kathrin Frey, Leiterin der Raumbörse, ist dies zentral, um die Eigentümer und Eigentümerinnen von der Zusammenarbeit zu überzeugen. Auch die gesamte mietrechtliche Abwicklung und die weitere Betreuung der Nutzung wird durch die Raumbörse abgewickelt, um für die Eigentümer und Eigentümerinnen kaum Aufwand entstehen zu lassen.

## Kreativ-Cluster in der Vorstadt:

### Werkerei Schwamendingen

Ein leerstehendes Autohaus wurde von der Stadt Zürich angemietet, welche über eine Immobilienfirma (Fischer Immobilien) nun einzelne Büros, Gewerbeflächen und Lagerräume weitervermietet. Diese Zwischennutzung ist vorerst auf 5 Jahre begrenzt. Die Stadt versucht so, einerseits erschwingliche stadtnahe Produktionsstandorte für Handwerker und Menschen aus der Kreativbranche zur Verfügung zu stellen. Die Bewerbung des Standorts auf der Projekthomepage deutet aber bereits an, dass mit diesem Projekt auch das gesamte Quartier gezielt aufgewertet werden soll: „Wir bieten Ihnen ein Sprungbrett in die Stadt, eine offene Struktur in einem zukünftigen urbanen Hotspot: günstige Mieten in einem bekannten Gebäude, Autobahnanbindung und ein sich schnell entwickelndes Quartier sorgen für den kreativen Schub in der Werkerei Schwamendingen.“ ([www.werkerei-schwamendingen.ch](http://www.werkerei-schwamendingen.ch))

Problematisch wird von Philipp Klaus beurteilt, dass der Besitzer der Werkerei, ein großer Autoimporteur, über die Mieten der Stadt und der Kreativen Geld verdient. Der neue Kreativ-Cluster liegt außerdem außerhalb der Zürcher Innenstadt (zwischen Flughafen und Stadt) und somit abseits anderer urbaner kreativer Milieus.

### Flexible Brachflächennutzung: Basislager

Eine Versicherung (Swiss Life) hat auf brachliegenden Liegenschaften Container errichten lassen, in welchen Büros und Arbeitsräume für EPU's und Künstler vermietet werden. Nach vier Jahren am ersten Standort musste dieser geräumt werden und die Container übersiedelten an einen neuen Standort auf öffentlichem Grund. Die Stadt liefert somit einen substanziellen Beitrag, Swiss Life bleibt Besitzer der Container und betreibt Vermietung.

Es handelt sich somit um eine temporäre Nutzung, die jedoch flexibel an anderen Orten wieder aufgebaut werden kann; interessant erscheint dies vor allem für die Nutzung von Brachflächen.

Kritische Stimmen in Zürich sprechen von einer AufwertungsKarawane, die von Brache zu Brache zieht. Dieses sogenannte Basislager ist die Umset-

zung eines Vorschlags, der aus dem Forschungsbericht zone\*imaginaire hervorgegangen ist. Dieser Bericht gibt einen sehr guten Überblick darüber, wie Zwischennutzungen gezielt eingesetzt werden können und wer welchen Nutzen davon trägt. Risiken wie mögliche Verdrängungsprozesse werden hingegen ausgeblendet.

## Reflexion

### Reflexion Zürich

Zürich zeichnet sich durch einen sehr angespannten Immobilienmarkt mit geringen Leerstandquoten und hohen Mietpreisen aus. Der Kampf um günstigen Wohnraum bestimmter sozialer Gruppen hat daher schon eine lange Tradition in der Stadt. Angesichts des dringenden Raumbedarfs und der Frage, ob es gleichzeitig legitim erscheint, Räume leer stehen zu lassen, gibt es eine tolerante Politik der Stadt gegenüber Hausbesetzungen. Teile der Besetzerszene haben sich daher inzwischen zu einer Art Zwischennutzerszene entwickelt, die zwischen (temporär) leerstehenden Räumen wandert.

Im Punkt kreativer Nutzungen und Start-up-Unternehmen wird Objektförderung in Zürich zentraler als subjektbezogene Wirtschaftsförderung gesehen. Offene Räume werden als Orte der Innovation gesehen und stellen somit eine Investition in die Zukunft dar. Laut Philipp Klaus muss ein Bewusstsein bei der Politik geschaffen werden, dass vor allem fehlende Räume Start-up-Unternehmen hemmen und somit der „Nachschub“ sich nicht entfalten kann.

In Zürich sind private Einrichtungen und Firmen innovativer in Bezug auf Zwischennutzungen als die

öffentliche Hand. Immobilienunternehmen mit Wissen und Spezialisierung in Bezug auf Zwischennutzungen sind in Zürich vorhanden (Fischer Immobilien). Ein internationaler Austausch an Informationen mit österreichischen Immobilienunternehmen könnte hier entstehen.

Zwischennutzungen sind zwar in der Praxis die meist einzige Lösung des Raumbedarfs in Zürich, reichen jedoch alleine nicht aus, da sie für die Nutzer und Nutzerinnen keine langfristige Lösung ihres Raumbedarfs bedeuten und der ständige Wechsel frustrieren kann. Langfristig günstiger Raum erscheint in Zürich dringend notwendig.

### Reflexion Wien

Zürich verfügt zwar nicht über eine als Beispiel verwendbare Strategie zum Thema Leerstand oder innovative Förderpolitik, hat jedoch einige interessante Ansatzpunkte im Umgang mit Leerstand, die auch für Wien von Relevanz sein könnten:

- Verpflichtende Leerstandserhebung: Diese Erhebung wird jährlich per Fragebogen durchgeführt und kann eine Rücklaufquote von über 90% er-

zielen. Es handelt sich nicht um eine bundesweite Zählung, sondern um eine von der Stadt Zürich verordnete Erhebung leerer Gebäude und Flächen.

- Toleranter Umgang mit Hausbesetzungen: Die Regelung, auf Hausbesetzungen nicht sofort mit Räumung zu reagieren, bietet für bestimmte soziale Gruppen zumindest prekäre und temporäre Räume zum Wohnen und Arbeiten in einem sehr angespannten Immobilienmarkt.
- Gebrauchsleihverträge: Diese Form des prekären Mietvertrags erlaubt in Zürich kurzfristig Raumbedarf zu befriedigen. Positiv erscheint, dass diese Verträge keine Kosten von Seiten der Mieter und Mieterinnen zulassen; negativ bleibt jedoch, dass es in puncto Privatsphäre und Kündigung keinen Schutz durch bestehendes Mietrecht gibt.
- Verdrängung durch Aufwertung: Als warnendes Beispiel kann Zürich in puncto Verdrängung durch Zwischennutzungen und Aufwertung fungieren; durch das Aufblühen von Creative industries und Zwischennutzungen in ehemaligen Industriegebieten bereits in den 90er-Jahren kam es bereits zu einer Wertsteigerung dieser Gebiete und es mangelt nun erneut an günstigem Arbeits- und Lebensraum.
- Kooperierendes Planen: Das Beispiel der Werkerei Schwamendingen zeigt, dass das künstliche Schaffen von Kreativ-Clustern (vor allem auch außerhalb der inneren Stadt) kritisch zu sehen ist. Wünschenswert für die Förderung einer bestimmten Szene erscheint hingegen das kooperative Planen mit eben diesen Akteuren und Akteurinnen.



# 04

---

## Guter Rat!

- 95  
Perspektivischer Umgang mit Leerstand
- 97  
Strategische Positionierung  
der Stadtpolitik
- 99  
Öffentlicher Diskurs
- 101  
Vermittlungsstelle und  
integriertes Handeln
- 103  
Förderpolitik

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Erkenntnisse aus der systematischen Auswertung internationaler Beispiele zusammengeführt und als Empfehlung für den zukünftigen Umgang mit Leerstand in Wien formuliert.

Diese Empfehlungen richten sich in erster Linie an die städtische Verwaltung und Politik und sind als allgemeine Handlungserfordernisse zu verstehen, um einerseits den derzeitigen Herausforderungen zu begegnen und andererseits den laufenden Diskussionsprozess zu unterstützen. Die Empfehlungen erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sondern sind als Reflexion der hier vorliegenden Best-practice-Studie zu verstehen und müssen in einem weiteren Prozess vertieft und verhandelt werden.

Die Auswahl und die Aufarbeitung der Beispiele zeigen deutlich: Die Notwendigkeit eines strategischen Umgangs mit Leerstand ist ein internationales Phänomen. Städte und Kommunen müssen sich den unterschiedlichen Herausforderungen des städtischen, demografischen und ökonomischen Wandels stellen, um für ihre Bewohner und Bewohnerinnen attraktiv zu bleiben. In diesem Zusammenhang heißt es auch, unterschiedliche Wege im Umgang mit leerstehenden Räumen zu beschreiten und auszuprobieren.

Dabei wird in allen Beispielen deutlich, dass die jeweils gefundenen Wege und Zugänge im Umgang mit Leerstand im Laufe des Prozesses immer wieder Diskussionen provozieren und zum Nach- und Umdenken angeregt haben. So gibt es nicht die eine Patentlösung im Umgang mit Leerstand; es bedarf vielmehr Offenheit und Mut innerhalb dieser Prozesse, um die jeweils besonderen kulturellen, sozialen, wirtschaftlichen und politisch-administrativen Ressourcen, die in einer zukünftigen Leerstandsnutzung sowie einem adäquaten Leerstandsmanagement liegen, zu suchen und zu stärken.

### **Aufbau des Kapitels**

Den Beginn setzen wir mit einem perspektivischen Blick auf den Umgang mit Leerstand im Allgemeinen sowie der Empfehlung einer strategischen Positionierung durch die Stadt Wien als Grundvoraussetzung für zukünftiges Handeln und Planen. Davon abgeleitet ergeben sich wichtige Aspekte wie transparente Diskurse und Umgang mit Eigentumsrechten, Vermittlungs- und Aktivierungsaktivitäten sowie Förderstrukturen.



# Perspektivischer Umgang mit Leerstand

Der Umgang mit Leerstand ist von den jeweiligen kulturellen, gesellschaftlichen, regulativen, politisch-administrativen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. So vielfältig die Lösungen in den untersuchten Beispielen auch sind, lässt sich dennoch der Trend ablesen, dass Leerstand und dessen Aneignung, Nutzung und Management in vielen Fällen mit Zwischennutzungsprojekten und -strategien verbunden wird.

Dies trifft auf alle Beispiele in einem unterschiedlichen Ausmaß zu und entspricht auch einem allgemeinen Praxistrend (der auch in Wien festzustellen ist), in der Stadterneuerung und Stadt(teil)entwicklung auf Zwischennutzungsprojekte als Motoren räumlicher Entwicklung zu setzen. Mit Zwischennutzungen wird die Hoffnung verbunden, stadtstrukturelle und sozial-räumliche Veränderungsprozesse, die über die konkrete Nutzung hinausgehen, anzustoßen. Von der Ansiedlung temporärer Projekte wird erwartet, dass sie Aufmerksamkeit auf eine bis dato vernachlässigte Immobilie oder sozioökonomisch benachteiligte Nachbarschaft lenken, die Atmosphäre von Innovation und Aufbruch verbreiten und auch Investition von Kapital bewirken. Diese Praxis gerät im Zuge der Gentrifizierungsdebatte zunehmend in Kritik. Wenn bewusst Aufwertungsprozesse durch die Ansiedlung kreativer und künstlerischer Nutzungen angeregt werden, ist eine häufige Instrumentalisierung der Nutzer und Nutzerinnen zu beobachten, die sich das Leben und Arbeiten in der inwertgesetzten Immobilie oder dem Stadtteil nach der Zwischennutzung selbst nicht mehr leisten können und gemeinsam mit anderen einkommensschwachen Haushalten Gefahr laufen, verdrängt zu werden.

Die untersuchten Städte gehen unterschiedlich mit diesem – oft auch kontrovers diskutierten – Thema um. Amsterdam begegnet der Herausforderung von Verdrängung durch symbolische Aufwertung durch

die sogenannte Brutplatzförderung (vgl. Exkurs Amsterdam), um subkulturelle Aktivitäten über einen raumbezogenen Fördertopf – auch an Aufwertungsstandorten – zu unterstützen. In Berlin ist es, trotz vieler Quartiere, die unter Aufwertungsdruck stehen, möglich, Nischen wie ExRotaprint (vgl. Exkurs) zu erhalten und durch Erbpachtverträge der Aufwertungslogik zu entziehen. In Basel wiederum hat der Diskurs um aktive Zwischennutzungsstrategien zu einer starken Sensibilisierung der Verwaltungsmitarbeiter und -mitarbeiterinnen geführt.

Vor diesem Hintergrund ist es perspektivisch empfehlenswert, einen breiten und mehrdimensionalen Zugang zu Leerstand und dessen Nutzung zu wählen, der die Notwendigkeit diverser Nutzungsformen mit unterschiedlichen Zeithorizonten und unterschiedlichen Vertragsformen erkennt sowie ein breites Verständnis unterschiedlicher Bedürfnisse von verschiedenen sozialen Gruppen und Akteuren und Akteurinnen inkludiert.

## Leerstandsnutzung

Um einer breiteren Perspektive gerecht zu werden, empfiehlt es sich zukünftig, den allgemeinen Begriff der Leerstandsnutzung zu wählen, da in ihm unterschiedliche Nutzungsarten (künstlerische, kulturelle, soziale, karitative, unternehmerische usw. Nutzungen) mit unterschiedlichen Zeithorizonten (kurz-, mittel- und langfristig) inkludiert sind.

Dabei können und sollen in einzelnen Fällen bestimmte Nutzungsformen und Strategien einen temporären Raumbedarf und Charakter aufweisen. Jedoch stellen zeitlich stark begrenzte Räume für die meisten Nutzungen eine Notlösung dar, da oft ein langfristiger Bedarf vorhanden ist, wie dies auch in den Interviews in Amsterdam, Berlin und Bremen bestätigt wird. Ebenso wird

von den lokalen Akteurinnen und Akteuren in Wien im Rahmen der Interviews bestätigt, dass die Anfragen von Raumsuchenden vor allem ein langfristiges Nutzungsinteresse beinhalten.

So charakterisiert sich unseres Erachtens nach eine Leerstandsnutzung respektive ein Leerstandsmanagement durch

- eine Vielfalt an möglichen Nutzungs- und An eignungsformen und berücksichtigt genau jene (bisher) unterrepräsentierten und alternativen Zugänge, die im Zuge von reinen Aufwertungslogiken oft verloren gehen;
- das Schaffen von Zugangserleichterungen zu leeren Räumen auch für alternative, nicht-profitorientierte Nutzungen mit vor allem soziokulturellem Mehrwert sowie für Akteurinnen und Akteure in der Existenzgründungsphase;
- flexible Vereinbarungen über Nutzungs- und Mietrechte sowie alternative Mietabkommen für Nutzerinnen und Nutzer, die über den normalen Markt keinen Zugang zu Räumen haben;
- Möglichkeiten der Selbstorganisation durch die Nutzer und Nutzerinnen;
- das Ermöglichen einer prozessorientierten Netzwerkbildung beteiligter Akteurinnen und Akteure und das Erleichtern der Kommunikation zwischen diesen.

### **Bedarfsorientierung**

Die Aufarbeitung der Beispiele macht deutlich, dass die Beseitigung von Leerstand und die damit verbundenen

Leerstandsstrategien oft die rein räumliche Perspektive auf das Thema in den Mittelpunkt rücken: vor allem der sichtbare Leerstand in den Erdgeschoßzonen wird als stadträumliche Problemlage im Sinne von Imageverlust und Stigmatisierung eines Viertels gesehen und eine Lösung des Problems in der Reaktivierung dieses Leerstands gesucht. Erst in weiterer Folge wird die Frage gestellt, wer zukünftige Mieter und Mieterinnen sein können bzw. welche Nutzungen in leere Räume einziehen sollen.

Dabei gilt grundsätzlich, dass die Nutzung von Leerstand in diesem Zusammenhang nicht verordnet werden kann, sondern zukünftige Nutzer und Nutzerinnen sowie ihre Bedürfnislage rechtzeitig erkannt und aktiviert werden müssen. So sollte eine zentrale und erste Frage lauten: „Welche Personen und Gruppen brauchen welche Art von Räumen?“ Dieser Missing Link wird gerade in Gesprächen mit unterschiedlichen Interessen- und Nutzergruppen deutlich, deren Bedürfnisse im Rahmen bisheriger Leerstandsstrategien nicht berücksichtigt werden können.

Nimmt man – neben räumlichen Perspektiven – das Eruiere von Bedarf bei gleichzeitiger Aktivierung dieser Gruppen als Ausgangspunkt der Überlegungen, so erscheint auch die Fokussierung auf einzelne Straßen und die gezielte Aufwertung von Stadtteilen und die damit verbundenen Gefahren entschärft. Darüber hinaus weitet sich das zukünftige Spektrum an Nutzerinnen und Nutzern leerstehender Räume aus und kann sich möglicherweise stärker aus nachbarschaftlichen Zusammenhängen generieren, wie die Beispiele Bremen und ExRotaprint in Berlin zeigen.

### **Bedarfsorientiertes Leerstandsmanagement**

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein bedarfsorientiertes Leerstandsmanagement, das einen breiteren und offeneren Zugang im Umgang mit Leerstand er-

möglicht sowie einen neuen Blick auf bis dahin verborgene Ressourcen und Entwicklungsmöglichkeiten offenbart.

Dabei sind die Anforderungen an ein Leerstandsmanagement divers, da sie aus unterschiedlichen Perspektiven bestehen und einen Umgang mit ambivalenten Herausforderungen bedeuten. Ein Leerstandsmanagement erfordert daher vor allem behutsame und kreative Strategien, ein Um- und Querdenken und eine Abkehr eingetretener Pfade und Denkweisen hin zu einem neuen Verständnis im Umgang mit leerstehendem

Raum und Planungshandeln. Eine integrierte und kooperative Planungsauffassung legt dabei den Fokus auf soziale Gruppen, Stadtteilakteurinnen und Stadtteilakteure sowie Klein- und Mikrounternehmerinnen und -unternehmen als potenzielle Leerstandsnutzerinnen und Leerstandsnutzer. Solidarische, tolerante, kreative, innovative und identitätsstiftende Potenziale und Talente von Leerstandsnutzerinnen und Leerstandsnutzern sollen in diesem Zusammenhang zwar gefördert, aber nicht als „Aufwertungsmotoren“ instrumentalisiert werden.

## Strategische Positionierung der Stadtpolitik

Wie die Beispiele zeigen, ist die Formulierung einer (gesamstädtischen) politischen Strategie im Umgang mit Leerstand noch ein relativ neues Thema, das erst in wenigen europäischen Städten umgesetzt wurde. Amsterdam hat in diesem Punkt eine Vorreiterrolle, da es eine transparente und breite Debatte zum Umgang mit Leerstand in der Stadt gibt, die von politischer Seite aktiv forciert und unterstützt wird. Auch der offene und transparente Diskurs in Berlin mit vor allem stadtteilbezogenen Strategien offenbart die Notwendigkeit einer transparent kommunizierten politischen Strategie im Umgang mit Leerstand, die als Ausgangspunkt einer öffentlichen Auseinandersetzung mit der Thematik fungieren kann.

Bereits die Ausarbeitung dieser Strategie sowie die darauf aufbauende Umsetzung sollten unseres Erachtens in einem offenen und diskursiven Verfahren, unter Berücksichtigung eines breiten Akteurssettings, erfolgen.

### **Ausarbeitung der politischen Strategie**

Wie die Beispiele Amsterdam, Basel und Bremen zeigen, liegt ein wichtiger Schritt u. a. in der Überwindung des Ressortdenkens, denn erst wenn Kultur, (soziale) Stadtplanung und Wirtschaftsförderung zusammengedacht werden, können die Ressourcen, die Leerstandsnutzungen für ein Stadtquartier haben, adäquat entwickelt werden. Um einen inkludierenden Blick auf die Stadtteilentwicklung wahren zu können, müssen im Rahmen eines Leerstandsmanagements sowohl gesamstädtische als auch stadtteilbezogene Strategien transparent erarbeitet, kommuniziert und umgesetzt werden.

Die strategische Positionierung der Stadt Wien zum Thema Leerstand und dessen Nutzung sollte in einem kommunikativen Prozess stattfinden, der ressortübergreifend Akteure und Akteurinnen der Stadtpolitik und Verwaltung aus unterschiedlichen Magistratsabteilungen und Geschäftsgruppen sowie Vertreter und Vertreterinnen unterschiedlichster Bedarfsgruppen mit

einschließt. Auch auf das Wissen von derzeit bereits aktiven Vermittlern und Vermittlerinnen sowie Experten und Expertinnen sollte hier zurückgegriffen werden.

Folgende Akteure und Akteurinnen erscheinen nach derzeitigem Stand wichtig:

- Magistratsabteilungen der Stadt Wien sowie stadtnahe Einrichtungen, die bereits Erfahrungen im Umgang mit Leerstand haben bzw. an ersten Strategien arbeiten, wie Vertreter und Vertreterinnen von MA 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung), MA 7 (Kultur und Wissenschaft), MA 25 (Stadterneuerung) MA 40 (Soziales, Sozial- und Gesundheitsrecht), Wohnfonds etc.
- mögliche Bedarfsgruppen, die sich im Zuge der Erhebung ergeben haben, wie Vertreter und Vertreterinnen von Handel und Dienstleistungsgewerben (z. B. departure, WKO etc.), von Kunst und Kulturarbeit (z. B. IG Kultur etc.) und von sozialen und migrantischen Initiativen etc.
- (lokale) Akteurinnen und Akteure, die bereits im Rahmen von Vermittlungs- und Aktivierungsarbeiten tätig sind, wie beispielsweise Vertreter und Vertreterinnen von WKO/leerelokale.at, Projektkoordination für Mehrfach- und Zwischennutzungen der Stadt Wien sowie die Gebietsbetreuungen etc. sowie
- weitere Experten und Expertinnen, die sich im wissenschaftlichen Kontext mit dem Thema Leerstand beschäftigen (z. B. TU Wien) oder Personen, die in anderen Städten bereits Erfahrungen mit der Thematik gemacht haben, um

den sogenannten Blick über den Tellerrand zu gewährleisten.

Empfehlenswert wäre eine sogenannte Strategie- respektive Lenkungsgruppe aus den oben genannten Akteurinnen und Akteuren (wie in den Beispielen Bremen, Berlin und Basel), die federführend in einem kooperativen und kommunikativen Prozess die unterschiedlichen Erfahrungs- und Wissensbestände zusammenträgt, sich über eine gemeinsam getragene Strategie verständigt sowie Schwerpunkte im Umgang mit Leerstand vorschlägt. Die Arbeit dieser Gruppe resp. die Ergebnisse werden wiederum transparent für eine breite Öffentlichkeit kommuniziert. Eine ressortübergreifende Zusammensetzung stellt überdies sicher, dass Erfahrungs- und Wissensbestände in die jeweiligen Abteilungen zurückfließen.

Ausgehend von den vorliegenden Fallbeispielen lassen sich dabei sowohl strukturelle als auch inhaltliche Eckpfeiler für die Ausarbeitung einer ressortübergreifenden Strategie ableiten:

### **Strukturelle Leitkriterien**

- Das Thema Leerstand sollte als langfristige Aufgabe wahr- und ernst genommen werden. Dabei können und sollen Schwerpunkte und Fokussierungen in der Entwicklung gesetzt werden, wie beispielsweise die Ausschreibung spezifischer Jahresprogramme und besondere Ausrichtungen in der Förderung.
- Die Erarbeitung der Strategie sollte ressortübergreifend auf städtischer Ebene verankert sein und bereits vorhandene Aktivitäten aktiv bündeln.

- Die oben genannte Bedarfsperspektive sollte als Ausgangspunkt genommen werden und eine kooperative und partizipative Aushandlungs- und Diskussionskultur etabliert und ernst genommen werden, bei der Initiativen, Organisationen, Vereine sowie Interessenvertretungen aktiv eingebunden werden.
- Die Erarbeitung und Umsetzung sollte transparent und öffentlich nachvollziehbar stattfinden.

### **Inhaltliche Leitkriterien**

- Die Strategie sollte eine Positionierung und Zielformulierung von öffentlicher Seite zum Thema Leerstand beinhalten, die auf der Grundidee eines bedarfsorientierten Leerstandsmanagements basiert. (vgl. oben)
- Sie sollte einen breiten öffentlichen Diskurs zum Thema möglich machen, der unterschiedlichen

Interessen Artikulierungsraum bietet sowie eine Haltung zum Thema Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte bei Leerstand über lange Zeiträume einnehmen respektive erarbeiten. (vgl. Punkt öffentlicher Diskurs)

- Die Strategie sollte weiterhin eine konkrete Operationalisierung einer Vermittlungsstelle für Raumsuchende mit teilräumlicher Umsetzungsstrategie und integrativen Handlungskonzepten beinhalten. (vgl. Punkt Vermittlungsstelle und integriertes Handeln)
- Sie sollte einen aktuellen Vorschlag zur Förderprogrammatik beinhalten, der Förderungen nicht ausschließlich projektbezogen ermöglicht, sondern auch räumliche und strukturelle Förderung zulässt. (vgl. Punkt Förderpolitik)

## Öffentlicher Diskurs

### **Ein öffentlicher Diskurs erfordert Datentransparenz**

Um einen öffentlichen Diskurs zu ermöglichen, der es vor allem im Sinne einer Bedarfsorientierung unterschiedlichen Interessengruppen ermöglicht, ihren Raumbedarf zu artikulieren, erscheint eine Erhebung und ein öffentlicher Zugang zu Zahlen über Leerstände in Wien wünschenswert.

In den Fallbeispielen Amsterdam, Basel und Zürich wurde gezeigt, dass in den Städten jährliche bzw. regelmäßige Erhebungen der Leerstände in Wohnun-

gen, Büroräumen und auch Gewerbe und Industriegebäuden durchgeführt werden und darauf transparent zugegriffen werden kann. In allen drei Städten sind die Eigentümer und Eigentümerinnen der Immobilien zur Meldung eines Leerstands ab einem gewissen Zeitraum verpflichtet und können bei Unterlassung mit Verwaltungsstrafen bedacht werden. Dieses „verordnete“ Sammeln und transparente Offenlegen der Daten hat in den Städten ein breites und durchaus bedarfsorientiertes Nutzungs- und Aneignungsspektrum ermöglicht sowie darüber hinaus dazu beigetragen, dass in diesen Städ-

ten eine offene und vor allem öffentliche Kommunikationskultur im strategischen Umgang mit Leerstand etabliert werden konnte.

In diesem Zusammenhang ist zu überlegen, wie die bereits in Wien punktuell durchgeführten Erhebungen durch lokale Experten und Expertinnen (wie etwa die Gebietsbetreuungen) gebündelt werden können und öffentlich einsehbar werden, sodass die Daten grätzelübergreifend zur Verfügung stehen. Solange die Eigentümer und Eigentümerinnen keine Meldepflicht über Leerstand haben, muss das Wissen der lokalen Experten und Expertinnen in der Datenaufbereitung aktiv genutzt werden, denn gerade in Wien (und vor allem in Bezug auf die Erdgeschoßzone) sind wir manchmal nur mit scheinbarem Leerstand konfrontiert, wenn Räumlichkeiten eigentlich zur Nutzung zur Verfügung stehen, aber nach „außen“ nicht so scheinen. Die neu gegründete, öffentliche und partizipative Onlineplattform leerstandsmelder.at erscheint als eine weitere positive Ergänzung in der Datenaufbereitung, bei der das lokale Wissen der Userinnen und User der Plattform entscheidende Hinweise über Leerstand liefern kann.

Grundsätzlich gilt, dass nur durch die Offenlegung von Informationen ein breiter Diskurs und eine inkludierende Aushandlung von Interessen möglich werden.

### **Ein öffentlicher Diskurs erfordert Kooperation und Kommunikation**

Wie bereits erwähnt, sollte die Erarbeitung einer politischen Strategie zu Leerstand und dessen Nutzung – wenn die Thematik als gesamtgesellschaftliche Aufgabe verstanden wird – transparent und partizipativ erarbeitet und geführt werden. Um den Zugang zur Erarbeitung dieser Strategie zu erleichtern, braucht es kooperative, koordinierende, dialogbasierte und vermittelnde Methoden und Instrumente der Prozess-

steuerung. Die Partizipationspraxis und Prozessgestaltung im Rahmen von Planungsprozessen zeigt deutlich, dass ein sowohl breiter als auch zielgruppenspezifischer Beteiligungsprozess auf allen Stufen von Beteiligung unter Einbeziehung eines breiten Akteurssettings eine besondere Bedeutung hat.

Gerade das Beispiel Berlin verdeutlicht, dass die Ansiedlung einer Zwischennutzungsagentur im Rahmen eines Quartiersmanagements auf dieses partizipative und kooperative Know-how im Rahmen von Stadt(teil)entwicklungsprozessen zurückgreift. Über die Anbindung im Rahmen eines Quartiersmanagements sowie die Förderung über verschiedene Städtebauförderungsstrategien erfährt die Thematik „Leerstandsstrategie“ auch auf stadtpolitischer Ebene (in den Bezirken und Senaten der Stadt Berlin) einen starken Rückhalt und wird interdisziplinär und geschäftsgruppenübergreifend in kooperativen Verfahren bzw. durch Steuerungsgruppen auf Senatsebene bearbeitet. Dabei wird Leerstand vor allem als Bestandteil einer integrierten Betrachtungsweise gesehen. Ebenso ist an dieser Stelle das Beispiel Bremen besonders hervorzuheben, da es hier gelungen ist, eine Bottom-up-Initiative durch kooperativen Austausch mit der städtischen Verwaltung in das Verwaltungshandeln aktiv einzubinden, was die Prämisse kooperativen und kommunikativen Handelns unterstützt.

Ergänzend können auch öffentliche Veranstaltungen zur Thematik Leerstand und dessen Nutzung ein Beteiligungsangebot für eine breite Öffentlichkeit sein. Die ZwischenZeitZentrale in Bremen veranstaltet etwa (neben der Tätigkeit als Vermittlungsstelle) auch regelmäßige Diskussionsveranstaltungen und Kongresse. Die Zwischennutzungsagentur in Berlin setzt beispielsweise auf Besichtigungs- und Kennenlerntouren auf Stadtteilebene, um über Aktivitäten, Leerstand und Bedarfsspektren zu informieren.



### **Ein öffentlicher Diskurs erfordert ein Nachdenken über das Thema Eingriffsmöglichkeiten in Eigentumsrechte**

Wie die Erfahrungen in Wien und auch in den anderen Beispielstädten zeigen, ist die Nutzung von leerstehendem Raum stark vom Willen privater Eigentümer und Eigentümerinnen abhängig. Unter dem Gesichtspunkt, dass Eigentum auch eine gesellschaftliche Verpflichtung mit sich bringt, werden allerdings in manchen Städten bzw. Ländern andere Möglichkeiten erprobt.

In Amsterdam sind Eingriffsmöglichkeiten in das Eigentumsgesetz durch eine Verordnung, die zum Themengebiet Leerstand verabschiedet wurde, möglich: Bei Nicht-Wohnräumen ist die Gemeinde, falls ein Gebäude länger als 12 Monate leer steht und nicht gemeldet wurde, berechtigt, ohne Zustimmung des Vermieters oder der Vermieterin eine Inanspruchnahme durchzusetzen. Angesichts eines großen Raumbedarfs diverser Gruppen und einem ausdrücklichen Bekenntnis zur Förderung (sub)kultureller Szenen in Amster-

dam erscheint die Nicht-Nutzung von Raum nicht legitim.

Das Beispiel Zürich zeigt einen von Wien stark abweichenden Umgang mit Hausbesetzungen. In Zürich dürfen Besetzungen nur bei Vorliegen eines Strafantrags sowie einer rechtskräftigen Baubewilligung bzw. eines Vertrags für die Nutzung nach der Räumung oder groben Sicherheitsbedenken geräumt werden. Auch hinter dieser Regelung steht der Gedanke, dass Räume, solange keine Nutzungen durch den Eigentümer geplant sind, nicht anderen Personen vorenthalten werden sollten, die einen entsprechenden Bedarf aufweisen.

Wünschenswert für Wien wäre auch hier diese Thematik aktiv zu diskutieren und Möglichkeiten der Eingriffsregelungen zu überdenken, um so auch für gesellschaftliche Verpflichtungen, die Eigentum mit sich bringt, zu sensibilisieren. Ein aktives Zugehen auf Eigentümer und Eigentümerinnen und Sensibilisierungsarbeit ist dabei unerlässlich.

## **Vermittlungsstelle und integriertes Handeln**

### **Ein Umgang mit Leerstand erfordert lokal verankerte Vermittlungsstelle(n) mit städtischem Rückhalt**

Um einen leichteren und offeneren Zugang zu leeren Räumen zu ermöglichen, erscheint eine eigens dafür zuständige Anlauf- und Aktivierungsstelle, die die vermittelnde Tätigkeit zwischen Nutzern und Nutzerinnen und Eigentümern und Eigentümerinnen übernimmt, wünschenswert. Mit dieser Vermittlungsstelle sollen sowohl gesamtstädtische als auch stadtteilbezogene Perspektiven eingenommen und Bedürfnisse er-

mittelt werden. Das heißt, dass einerseits in enger Kooperation mit der oben genannten gesamtstädtischen Steuerungs- respektive Lenkungsgruppe Strategien erarbeitet werden. Diese richtungsweisenden Handlungsempfehlungen werden dann lokal umgesetzt. Andererseits sollen die Erfahrungen vor Ort bzw. Erfahrungen im Umgang mit diversen Bedarfsgruppen auf die gesamtstädtische Ebene zurückgespielt werden. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang ein weisungsungebundenes und unabhängiges Agieren dieser Vermittlungsstelle(n), die darüber hinaus mit



finanziellen Ressourcen ausgestattet sind, um ein bedarfsorientiertes Handeln frei von Verwertungslogiken zu ermöglichen.

Eine Vorbildwirkung hat hier vor allem das Beispiel der ZwischenZeitZentrale in Bremen, da es sich um eine nutzerorientierte Bottom-up-Initiative handelt, die jedoch eng mit der Stadtverwaltung kooperiert. Die Aktivitäten der ZZZ nehmen dabei sowohl einen gesamtstädtischen Blick ein, ermöglicht aber auch konkrete Umsetzungen vor Ort und agieren mit einem konkreten Nachbarschaftsbezug. In Form regelmäßig stattfindender Leitungstreffen werden die Strategien und die Umsetzungen kontinuierlich abgestimmt.

Die bisherigen Aktivitäten und Bemühungen der Gebietsbetreuungen in Wien sowie diverser Interessenvertretungen sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Weiterhin zu diskutieren bleibt, ob eine neue Vermittlungsstelle eingerichtet werden soll oder ob der Tätigkeitsbereich bereits aktiver Akteurinnen und Akteure erweitert werden soll.

### **Ein Umgang mit Leerstand erfordert integriertes Handeln**

Neben der gesamtstädtischen Perspektive sind vor allem die teilräumlichen Umsetzungsstrategien, die gemeinsam mit lokalen Akteuren und Akteurinnen erarbeitet werden, von entscheidender Bedeutung. Gemeint sind hier vor allem die Erstellung integrativer (und stadtteilbezogener) Handlungskonzepte (wie im Beispiel Berlin). So ist Leerstand innerhalb der Quartiersentwicklung ein Thema unter vielen und kann nur durch einen umfassenden Blick behoben werden, denn vor Ort sind die Herausforderungen weiter zu fassen, als es eine Einzelstrategie zum Umgang mit Leerstand vermag. Integrierte Handlungskonzepte haben in Wien in der Quartiersentwicklung keine Tradition, weil Quartiersentwicklung eher der sektoralen Logik der Ver-

waltung und damit Förderung folgt. Aber auch oder gerade hier muss für die Wiener Grätzler und Stadtteile ein umfassender Entwicklungsansatz verfolgt werden. Umfassend meint dabei vor allem diverse soziale Gruppen, lokale Stadtteilakteurinnen und -akteure, ein breites Raumspektrum sowie besondere sozialräumliche Problemlagen gleichermaßen in den Mittelpunkt zu rücken. Erreicht werden kann diese durch die lokale Einbettung von Akteuren und Akteurinnen vor Ort. Dafür sind kooperative und kommunikative Umsetzungsstrategien unerlässlich.

### **Vermittlungsstellen agieren bedarfsorientiert**

Neben der lokalen Verankerung sowie der Anbindung an die städtische Verwaltung bedarf es für die Vermittlungsstelle einen Anschluss an die alternativen Szenen (wie bei den Beispielen Kopenhagen und Bremen), um einerseits bedürfnisgerecht vermitteln zu können und andererseits um sicherzustellen, dass auch prekäre Gruppen (also Gruppen, denen der Zugang zu adäquaten Räumen über den normalen Mietmarkt erschwert ist) in den Prozess eines Leerstandsmanagements und dem damit einhergehenden Vermitteln einbezogen werden. Gerade hier erscheinen partizipative und aktivierende sowie dialogbasierte und vermittelnde Elemente, wie man sie aus der Quartiersarbeit sowie der Gemeinwesenorientierung kennt, unerlässlich.

In diesem Zusammenhang werden Beratungs- und Vermittlungsfunktionen für potenzielle Nutzer und Nutzerinnen angeboten sowie niedrigschwellige Angebote für unterschiedliche soziale Gruppen erarbeitet. Dabei sollte es möglichst zu keiner Bevorzugung einzelner Gruppen kommen.

Auch wenn das Beispiel ExRotaprint in Berlin nicht explizit eine Vermittlungsagentur darstellt, so wird hier die besondere Bedeutung nachbarschaftlicher Bedürfnisorientierung sehr deutlich. Über eine explizite

Quotenregelung soll so eine verträgliche Mischung und die Sicherstellung für Angebote schwer erreichbarer Gruppen sichergestellt werden.

### **Vermittlungsstellen treten in den Dialog mit den Eigentümern und Eigentümerinnen**

Eine zentrale Aufgabe solcher Vermittlungsstellen ist die Motivierung von privaten Eigentümern und Eigentümerinnen zur Mitarbeit (denkt man an Amsterdam, so sind hier natürlich auch Fragen des Eingriffs in Eigentumsrechte zu diskutieren).

In Bremen wie auch in Basel und Amsterdam haben Leerstandsnutzungen in öffentlichen Liegenschaften stark zum Vertrauen in derartige alternative Nutzungsformen beigetragen. Es sollten also Pilotprojek-

te initiiert werden, die privaten Eigentümern und Eigentümerinnen die Angst vor Leerstandsnutzungen nehmen könnten.

Die Zwischennutzungsagentur in Berlin (vergleichbar mit Aktivitäten von Gebietsbetreuungen in Wien), die lokal stark verankert ist und in Face-to-face-Beziehungen zu vielen Eigentümern und Eigentümerinnen steht, bringt folgende Argumente für die Öffnung von Räumen für alternative Nutzungen vor: Kostensparen durch Bezahlung der Betriebskosten durch die Nutzer, Schutz vor Verfall und Vandalismus, einen Beitrag leisten zur Belebung des Stadtteils, Verantwortungsübernahme für das Wohnumfeld, Inwertsetzung des gesamten Stadtteils und Aussicht auf zukünftig höhere Mieteinnahmen.

## Förderpolitik

### **Umgang mit Leerstand erfordert flexible Förderstrategien**

Das Amsterdamer Brutplatz-Förderprogramm stellt eine besonders innovative Förderstrategie dar, die es möglich macht, auch räumliche Aspekte, wie die Sanierung oder Renovierung leerstehender Gebäude zu fördern und so Raum für alternative und kreative Nutzungen zu günstigen Konditionen zur Verfügung zu stellen. Auch in den Schweizer Beispielen liegt der Fokus der Förderpolitik auf der Objektförderung, da offene Räume als Schlüssel zu innovativen Nutzungen gesehen werden. Die ZZZ in Bremen plädiert weiterhin stark dafür, keine Subventionen für hohe Mieterwartungen auszugeben, sondern alternative Mietabkommen zu unterstützen, die nicht dazu beitragen, einen nicht funktionierenden Markt künstlich zu erhalten.

Im Kontext von Leerstandsnutzungen erscheint eine flexiblere Förderstruktur für kulturelle, künstlerische, gewerbliche und soziale Projekte wünschenswert. Neben der derzeit gängigen Möglichkeit der Projektförderung wären auch räumliche Förderung sowie Strukturförderungen (Unterstützung von Initiativen und Organisationen) als Optionen wünschenswert.

# Links und Materialien

## Allgemein

- Breuer, Franz (2009): Reflexive Grounded Theory. Eine Einführung für die Forschungspraxis. Wiesbaden: SV.
- Dangschat, Jens S. (1996): Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und Ort als Bühne der Lebensstilisierung? Zum Raumbezug sozialer Ungleichheit und von Lebensstilen. In: Schwenk, Otto (Hrsg.): Lebensstil zwischen Sozialstrukturanalyse und Kulturwissenschaft. Opladen, Leske und Budrich.
- HP Der Standard (2012): „80.000 Wohnungen stehen leer, das ist unfassbar“, 23.08.2012. Online:  
<http://derstandard.at/1282273222452/80000-Wohnungen-stehen-leer-das-ist-unfassbar>
- Köhler, Bettina (2005): Kreative Stadt. Risiken und Nebenwirkungen eines Diskurses. In: Malmö 25.
- Lamnek, Siegfried (2005): Qualitative Sozialforschung. Weinheim: Beltz.
- Läpple, Dieter (1991): Essay über den Raum. In: Hartmut Häußermann et. al. (Hrsg.): Stadt und Raum. Pfaffenweiler.
- Löw, Martina (2001): Raumsoziologie. Frankfurt am Main: Suhrkamp.
- MA 18 (2011): Perspektive Erdgeschoß. Werkstattbericht 121, Wien.
- Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (1991): Experteninterviews – vielfach erprobt, wenig bedacht. In: Garz, Detlev/ Kraimer, Klaus (1991): Qualitativ-empirische Sozialforschung. Opladen, 441–471.
- Moser, Peter (1995): Wohnungsleerstand in Wien. SRZ. Online:  
<http://www.iswb.at/forschung/forschung.php?ID=60>
- Stadt Wien (2009): Nahversorgungsaktion Richtlinie. Online:  
[http://wkwicfo8.wkw.at/bilder/d3/Nahversorgungsaktion\\_Reaktivierungsbonus.pdf?1311](http://wkwicfo8.wkw.at/bilder/d3/Nahversorgungsaktion_Reaktivierungsbonus.pdf?1311)
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2010): Kulturfinanzbericht 2010. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- HP TU Wien: „Wissenschaftspreis für die Erforschung der Erdgeschoßzone“, 15.06.2012, Online:  
[http://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news\\_detail/article/7602/](http://www.tuwien.ac.at/aktuelles/news_detail/article/7602/)
- Ziehl, Michael et.al. (2012): Second Hand Spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel. Berlin: Jovis.

## Amsterdam

### Publikationen

- Buchholz, Tino (2011): Creative Capitalist City (Dokumentarfilm), Amsterdam 2011, 55 min. Online:  
<http://www.creativecapitalistcity.org/>
- Draaisma, Jaap (2012): Vortrag im Rahmen des Urbanize Festival zu Amsterdam und Urban Resort im Kontext von Zwischennutzung. Wien: 09.10.2012
- Florida, Richard (2004): The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life. New York: Basic Books.

- Gemeente Amsterdam Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (2011): Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand. Online: [www.amsterdam.nl/publish/pages/350139/09012f9780a4ed58.pdf](http://www.amsterdam.nl/publish/pages/350139/09012f9780a4ed58.pdf)
- Holm, Andrej (2010): Wir Bleiben Alle! Gentrifizierung – Städtische Konflikte um Aufwertung und Verdrängung. Münster: Unrast-Verlag.
- HP Brutplatzbüro (2012): <http://bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl/>
- HP Camelot Europe (2012): <http://de.cameloteurope.com/>
- HP Der Standard (2009): Die Werft ist frei, und die Halle ist toll, 01.12.2009, Online: <http://derstandard.at/1259280906963/Amsterdam-Die-Werft-ist-frei-und-die-Halle-ist-toll>
- HP Eva de Klerk: [http://www.evadeklerk.com/eng\\_creatieve\\_industrie2.html](http://www.evadeklerk.com/eng_creatieve_industrie2.html)
- HP I Amsterdam (2012): <http://www.iamsterdam.com/en-GB/experience/about-amsterdam/facts-and-figures>
- HP NDSM (2012): <http://www.ndsm.nl/terreinen/>
- HP Niederländisches Zentralbüro für Statistik (2012): <http://www.cbs.nl/en-GB/menu/home/default.htm?Languageswitch=on>
- Leegstand Report (2008): Regioplan beleidsonderzoek „Kraken en Leegstand“, in opdracht van ministeries van VROM en Economische Zaken.
- Priemus, Hugo (2011): Squatters and municipal policies to reduce vacancy Evidence from The Netherlands. Toulouse: Enhr Conference 2011. Online: [www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper-H.Priemus-WS21.pdf](http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper-H.Priemus-WS21.pdf)
- Machiorello, Alberto (2011): NDSM, or the resurrection of the shipbuilding industry leftovers, Online: <http://www.mediamatic.net/154905/en/ndsm-or-the-resurrection-of-the-shipbuilding>
- Topalovic, Milica/Neelen, Marc/Dzokic, Ana (2003a): Urban Catalyst at Amsterdam Noord, Book 1. Amsterdam: City Administration of Amsterdam Noord. Online: [http://www.stealth.ultd.net/stealth/03\\_amsterdamnoord.tmp.html](http://www.stealth.ultd.net/stealth/03_amsterdamnoord.tmp.html).
- Topalovic, Milica/Neelen, Marc/Dzokic, Ana (2003b): Urban Catalyst at Amsterdam Noord, Book 2. Amsterdam: City Administration of Amsterdam Noord. Online: [http://www.stealth.ultd.net/stealth/03\\_amsterdamnoord.tmp.html](http://www.stealth.ultd.net/stealth/03_amsterdamnoord.tmp.html).
- Traufetter, Gerald (2007): Allen Rückschlägen zum Trotz: Hollands Kapitale setzt auf die kreative Kraft von Multikulti. In: Der Spiegel 24/2007, S. 103–105.
- Van Gent, Wouter (2012): Neo-liberalization, housing institutions and variegated gentrification; How the „third wave“ broke in Amsterdam. Online: [http://www.academia.edu/495223/Gentrification\\_in\\_Amsterdam](http://www.academia.edu/495223/Gentrification_in_Amsterdam)

## Materialien

Studie der Gemeinde Amsterdam zu Leerstand:

[www.amsterdam.nl/publish/pages/350139/09012f9780a4ed58.pdf](http://www.amsterdam.nl/publish/pages/350139/09012f9780a4ed58.pdf)

Homepage des Brutplatzbüro:

<http://bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl>

Private Zwischnutzungsagentur Camelot Europe:

<http://de.cameloteurope.com>

Private Zwischennutzungsagentur Igemo:

<http://www.igemo.be/nl/Particulieren/Wonen/Leegstand>,

Homepage von Eva de Klerk:

<http://www.evadeklerk.com>

Portal der Stadt Amsterdam: <http://www.iamsterdam.com>

Urban Resort (verwalten leerstehende Gebäude für die soziale und kulturelle Nutzung):

<http://www.urbanresort.nl/>

Gesetzesänderungen 2010 zu Hausbesetzungen:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2010-320.html>

## Basel

### Publikationen

Hurni, Christine/Moser, Barbara (2010): Bottom-up initiierte Zwischennutzungen: Ein Arbeitsfeld für die soziokulturelle Animation. Online: [http://edoc.zhbluzern.ch/hslu/sa/ba/2010\\_ba\\_Moser-Hurni.pdf](http://edoc.zhbluzern.ch/hslu/sa/ba/2010_ba_Moser-Hurni.pdf)

Waldis, Samuel (2009): Zwischennutzung urbaner Brachflächen und Nachhaltigkeit. Theoretisches Konzept zur Verbindung von Zwischennutzungen und Nachhaltigkeit. Masterarbeit zu Zwischennutzung und Nachhaltigkeit. Online: [http://www.zwischennutzung.net/downloads/Zwischennutzungen\\_Nachhaltigkeit\\_Samuel\\_Waldis.pdf](http://www.zwischennutzung.net/downloads/Zwischennutzungen_Nachhaltigkeit_Samuel_Waldis.pdf)

### Material

Zwischennutzungsleitfaden Industriebranche des Schweizer Bundesamtes für Umweltschutz

<http://www.zwischennutzung.arele.ch/>

„Akupunktur Basel“ von Bürgin und Cabane

[http://www.areal.org/areal\\_alt/download/zn\\_mb.pdf](http://www.areal.org/areal_alt/download/zn_mb.pdf)

nt\*/areal online

<http://www.areal.org/areal/>

[http://www.zwischennutzung.arele.ch/index.php?option=com\\_content&view=article&id=251&Itemid=226](http://www.zwischennutzung.arele.ch/index.php?option=com_content&view=article&id=251&Itemid=226)

[http://www.entwicklung.bs.ch/baz\\_umzug-vom-nt-areal-an-den-klybeckquai\\_120623.pdf](http://www.entwicklung.bs.ch/baz_umzug-vom-nt-areal-an-den-klybeckquai_120623.pdf)

[http://www.tageswoche.ch/de/2012\\_13/basel/411901/hafenprojekte-sind-auserkoren-worden.htm](http://www.tageswoche.ch/de/2012_13/basel/411901/hafenprojekte-sind-auserkoren-worden.htm)

[http://www.tageswoche.ch/de/2012\\_24/basel/430299/amtlich-erwuenschte-zwischennutzungen.htm](http://www.tageswoche.ch/de/2012_24/basel/430299/amtlich-erwuenschte-zwischennutzungen.htm)

<http://www.bzbasel.ch/basel/basel-stadt/das-sind-die-zwischennutzer-des-klybeckquais-124065255>

<http://www.20min.ch/news/basel/story/Regierung-gibt-gas-bei-Zwischennutzung-23666958>

[http://www.areal.org/areal\\_alt/extern/badische/dersonntag\\_240202.html](http://www.areal.org/areal_alt/extern/badische/dersonntag_240202.html)

<http://www.areal.org/scripts/detail.php?id=1729>

## Berlin

### Publikationen

Bader, Ingo/Scharenberg, Albert (2009): Berlin's waterfront site struggle. In: City Nr. 13 (2-3), S. 326-335.

Berliner Liegenschaftsanzeiger (2012): Berlin hat die Wahl Monokultur oder soziale Vielfalt, 05.05.2012, Online:

<http://stadt-neudenken.tumblr.com/LiegenschaftsANZEIGER>

Colomb, Claire (2011): Staging the New Berlin. Place Marketing and the Politics of Urban Reinvention Post-1989.

London und New York, S. 222–269.

ExRotaprint gGmbH (2011): Das Modell ExRotaprint. ExRotaprint Nachrichten Nr. 3, Berlin.

Holm, Andrej (2011): Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte. In: Hermann, Heike et al. (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden. S. 213–234.

Merkel, Janet (2008): Kreativquartiere. Urbane Milieus zwischen Inspiration und Prekarität. Scheßlitz: Rosch-Buch.

HP Morgenpost (2012): In Berlin wird der Wohnraum knapp, 07.07.2012, Online:

<http://www.morgenpost.de/politik/inland/article108123021/In-Berlin-wird-der-Wohnraum-knapp.html>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2009): Monitoring Soziale Stadtentwicklung. Berlin: 2009.

Simons, Harald (2012): Volkswirtschaftliche Auswirkungen eines Verzichts auf eine Teilbebauung des Tempelhofer

Flugfeldes. Berlin: Projekt Tempelhof GmbH und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ,

Online: <http://www.tempelhoferfreiheit.de/ueber-die-tempelhofer-freiheit/aktuelles/empirica-gutachten/>

HP Der Spiegel (2010): Immobilienboom in Berlin. Billig, billig – kaufen kaufen. 12.12.2010, Online:

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/immobilienboom-in-berlin-billig-billig-kaufen-kaufen-a-732397.html>

Verlic, Mara Sophia (2010): Kreativ gegen Leerstand. Eine soziologische Untersuchung über die Nutzer\_innen der

Zwischennutzungsagentur in Berlin-Neukölln. Online: <http://permalink.obvsg.at/AC08415455>

visitBerlin.de (2011): [http://press.visitberlin.de/sites/default/files/wirtschaftsfaktor-tourismus\\_2011.pdf](http://press.visitberlin.de/sites/default/files/wirtschaftsfaktor-tourismus_2011.pdf)

HP TAZ (2012): Tausende gegen steigende Mieten, 11.11.2012, Online:

<http://www.taz.de/!105282/>

Time Magazine (2009): Hip Berlin Capital of Cool, 16.11.2009, Online:

<http://www.time.com/time/magazine/article/0,9171,1934459,00.html#ixzz2BtNDxXuo>

## Materialien

100% Tempelhoferfeld <http://thf100.de/index.php?id=25>

Initiative gegen die Bebauung des Tempelhofer Feldes

Coopolis <http://www.coopolis.de>

Stadtplanungsbüro Coopolis (vormals Zwischenutzungsagentur) entwickelt Kooperationsstrategien für die Quartiersentwicklung

Europäischer Strukturfond in Berlin:

[http://www.berlin.de/sen/strukturfonds/ab2007/strukturfonds\\_berlin.html](http://www.berlin.de/sen/strukturfonds/ab2007/strukturfonds_berlin.html)

ihk.berlin.de (2012):

[http://www.ihk-berlin.de/servicemarken/branchen/Kreativwirtschaft/Kreativwirtschaft\\_Berlin/](http://www.ihk-berlin.de/servicemarken/branchen/Kreativwirtschaft/Kreativwirtschaft_Berlin/)

Seite der Kreativwirtschaft in Berlin

Initiative Stadt neu denken: <http://stadt-neudenken.tumblr.com/Liegenschaftspolitik>

Initiative Stadt Neu denken beschäftigt sich mit alternativen Konzepten der Stadtentwicklung und versucht das Moratorium zur Liegenschaftspolitik in Berlin kritisch zu begleiten

Massenphänomen Büroleerstand: Anstieg von 2,8% auf 10,4% zwischen 2000 und 2010 <http://www.iwkoeln.de/de/infodienste/immobilien-monitor/archiv/beitrag/53004>

Leerstandsmelder: <http://www.leerstandsmelder.de/berlin>

Partizipative Seite für die Erhebung von Leerstand.

Mediaspree versenken: <http://www.ms-versenken.org/>

Bürgerinitiative gegen die Bebauung des Spreeufers, Zusammenschluss zahlreicher subkultureller Orte (Yaam, RAW-Tempel ect.)

Prinzessingärten: <http://prinzessingarten.net/>

Liegenschaftsfond der Stadt plant den Verkauf der Prinzessingärten

Schillerkiez Initiative: <http://nk44.blogspot.de/informationen/quartiersmanagement-nein-danke/>

Stellungnahme zum Quartiersmanagement und Zwischennutzungs- einer Kiezinitiative

Service für Stadtprojekte: [http://www.pss-berlin.eu/content/e4318/index\\_ger.html](http://www.pss-berlin.eu/content/e4318/index_ger.html)

Seite über die Förderstrukturen für stadtbezogene Projekte im Rahmen des Europäischen Sozialfond 2007–2012

sozialestadt.de (2012): [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/SozialeStadt/soziale\\_\\_stadt\\_\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/SozialeStadt/soziale__stadt__node.html)

Stadt Berlin: <http://www.berlin.de>

Stiftung Edith Maryon <http://www.maryon.ch/foundation/themes/projects/>

Stiftung zur Förderung sozialer Wohn- und Arbeitsstätten

Tempelhofer Freiheit <http://www.tempelhoferfreiheit.de/startseite/>

Pläne der Stadt zur Nutzung des ehemaligen Stadtflughafens

Urban Catalyst Studio <http://www.urbancatalyst-studio.de/de/aktuell.html>

Wir bleiben alle! Neue Organisationsplattform des Wir bleiben alle Kampagne. Aktuell gegen Sozialabbau,

Verdrängung und den Ausverkauf der Stadt: <http://wirbleibenalle.org>

Zukunftsinitiative Stadtteil: [http://www.pss-berlin.eu/content/e3781/index\\_ger.html](http://www.pss-berlin.eu/content/e3781/index_ger.html)



# Bremen

## Materialien

Statistische Daten: <http://www.statistik.bremen.de/> [Stand 17. November 2012]:

Kulturfinanzbericht 2010: Statistisches Bundesamt. Wiesbaden, 2010.

Immobilienmarkt in Bremen entwickelt sich positiv, Wfb Wirtschaftsförderung Bremen, [http://www.wfb-bremen.de/de/wfb-news-detail?sv\[id\]=276602](http://www.wfb-bremen.de/de/wfb-news-detail?sv[id]=276602), [17. November 2012]

Leerstandsmelder Deutschland: <http://leerstandsmelder.de/> [19.11.2012]

Masterplan: Überseestadt Bremen. Standort der Möglichkeiten. Überseestadt GmbH 2003.

Christian Vähling: City.Crime.Control. <http://www.citydataexplosion.de/2009/11/23/wohnen-gewerbe-gemuse/> [17.11.2012]

ZZZ (2012): Second Hand Spaces – über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel. Jovis Verlag GmbH.

Vorlage nr.18/128 – s. Für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen.

Bremen, 7. März 2012

ZZZ – Homepage und Archiv: <http://www.zzz-bremen.de/>

Unterlagen der Stadt Bremen zum Thema Zwischennutzung

<http://www.stadtentwicklung.bremen.de/>

Tagungsunterlagen „Second Hand Spaces“

<http://www.secondhandspaces.de/>

AAA Autonomes Architektur Atelier

<http://www.aaa-bremen.de/>

Sammlung von Zwischennutzungen best practices:

<http://www.grohner-gruen.de/best-practices.php>

<http://www.zwischennutzung.net/zwischen.html>

# Kopenhagen

## Publikationen

Amouroux, C. (2007): Normalizing Christiania: Project Clean Sweep and the Normalization Plan in Copenhagen.

City & Society, Vol. 21/1, S. 108–132.

Andersen, Hans Thor/Jørgensen, John (1995): City profile Copenhagen. Cities, Vol 12, No. 1, S. 13–33.

HP Bolsjefabrikken.com; Online (dänisch/englisch): [http://bolsjefabrikken.com/wp/?page\\_id=65](http://bolsjefabrikken.com/wp/?page_id=65)

Copenhagen Green Accounts 2011 (2011): Broschüre der Technik- und Umweltadministration der Stadt

Kopenhagen. Online: [www.kk.dk/greenaccounts](http://www.kk.dk/greenaccounts)

- Copenhagen Post (2012): Copenhagen has too much money. 06.09.2012, Online:  
[www.cphpost.dk/news/local/copenhagen-has-too-much-money](http://www.cphpost.dk/news/local/copenhagen-has-too-much-money)
- Copenhagen Post (2012): Students turn to alternative housing options. Autorin: Dominic Summers. 12.09.2012,  
 Online: [www.cphpost.dk/news/national/students-turn-alternative-housing-options](http://www.cphpost.dk/news/national/students-turn-alternative-housing-options)
- Die Welt (2010): Die teuersten Städte der Welt liegen in Europa. Autor: Mandler, Daniel. 15.09.2010, Online:  
[www.welt.de/wirtschaft/article9659056/Die-teuersten-Staedte-der-Welt-liegen-in-Europa.html](http://www.welt.de/wirtschaft/article9659056/Die-teuersten-Staedte-der-Welt-liegen-in-Europa.html)
- Hansen, Anders Lund/Andersen, Hans Thor/Clark, Eric (2001): Creative Copenhagen: Globalization, Urban  
 Governance and Social Change. *European Planning Studies*, Vol. 9, No. 7, S. 851–869.
- HP Hausenberg.dk (2011): Evaluierungsbericht der temporären Nutzungen am Carlsberg Gelände 2010/2011. Online  
 (dänisch): <http://www.hausenberg.dk/da/content/evaluering-af-midlertidige-byrumsfors%C3%B8g-p%C3%A5-carlsberg>
- Hospers, Gert-Jan (2007): Borders, bridges and branding: The transformation of the Øresund region into an  
 imagined space. *European Planning Studies*, 14:8, S. 1015–1033.
- Houkjær, Rikke (2012): Global Challenges. Copenhagen Solutions. Online:  
[www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/CityOfCopenhagen/SubsiteFrontpage/Press/FactsOnCopenhagen/~media/623689553FEC45B283A7053CE10C80BE.ashx](http://www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/CityOfCopenhagen/SubsiteFrontpage/Press/FactsOnCopenhagen/~media/623689553FEC45B283A7053CE10C80BE.ashx)
- Majoer, Stan (2008): Progressive Planning Ideals in a Neo-liberal Context, the case of the Ørestad Copenhagen.  
*International Planning Studies*, 13:2, S. 101–117.
- Matthiessen, Christian Wichmann (2000): Bridging the Öresund: potential regional dynamics Integration of  
 Copenhagen (Denmark) and Malmö-Lund (Sweden). A cross-boarder project on the European metropolitan level.  
*Journal of Transport Geography* 8 (2000), S.171–180.
- Mercer (2011): Quality of Life Ranking. Online: [www.mercer.com/qualityoflivingpr#city-rankings](http://www.mercer.com/qualityoflivingpr#city-rankings)
- Mikkelsen, F./Karpantschov, R. (2001): Youth as a Political Movement: Development of the Squatters' and  
 Autonomous Movement in Copenhagen 1981-95. *International Journal of Urban and Regional Research* Vol.25.3,  
 S. 609–628.
- OECD (2003): Territorial review of Öresund, 2003. Policy Brief OECD. Online: [www.oecd.org/denmark/2498663.pdf](http://www.oecd.org/denmark/2498663.pdf)
- HP Pb43.dk; Prags Boulevard 43. Online (dänisch): [www.pb43.dk](http://www.pb43.dk)
- Teknik- og Miljøforvaltningen (2011): Mulighed for midlertidige anvendelser. Københavns Kommune.  
 Online (dänisch): [www.kk.dk/~media/7E735A8EE28D424A8CD0C1B26C32438B.ashx](http://www.kk.dk/~media/7E735A8EE28D424A8CD0C1B26C32438B.ashx)
- Thörn, H./Wasshede, C./Nilson, T. (Hrsg.) (2011): Space for Urban Alternatives? Christiania 1971–2011, Göteborg  
 University: gidlunds förlag.
- Vanolo, A. (2012): Alternative Capitalism and Creative Economy: the Case of Christiania. *International Journal of  
 Urban and Regional Research*.

## Materialien

The Candy Factory (Bolsjefabrikken) is an autonomous group of people running two culture houses/free spaces in Copenhagen (Lærkevej 11, 2400 Copenhagen NV and Ragnhildgade 1, 2100 Copenhagen Ø)

[http://bolsjefabrikken.com/wp/?page\\_id=65](http://bolsjefabrikken.com/wp/?page_id=65)

Floating City in Copenhagen is a project based on a freecycle concept – basically everything in Floating City comes from a waste. The general idea is to build an independent living area (mostly on water) from the things others throw away.

<http://flydendeby.wikispaces.com/Floating+City>

Café Under Construction – (still active?) Political and social space

<http://underkonstruktion.dk/>

Ungdomshuset (Ungeren; Youth House) Dortheavej 61, 2400 Kbh. NV., <http://www.dortheavej-61.dk>

Folkets Hus (Peoples House) Stengade 50

Squatted in 1971 – and is still – but has agreement with the municipality. 5 years ago practically dead – but now there is new activity, a café

<http://www.folketshus.dk/english-info/>

Plug and Play in Ørestad: <http://www.dac.dk/en/dac-life/copenhagen-x-gallery/realized-projects/plug-n-play/>

Facts on Copenhagen: Nordhavn

<http://www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/CityOfCopenhagen/SubsiteFrontpage/Press/>

[FactsOnCopenhagen/~media/623689553FEC45B283A7053CE10C80BE.ashx](http://www.kk.dk/~media/623689553FEC45B283A7053CE10C80BE.ashx)

Givrum.nu

Givrum.nu is a platform for people who want to create cultural and social organisations in empty buildings following a bottom-up principal.

Carlsberg City – strategic interim use (evaluation by Hausenberg consulting)

[http://www.hausenberg.dk/sites/default/files/midlertidige\\_byrum\\_paa\\_carlsberg\\_evaluering\\_2011.pdf](http://www.hausenberg.dk/sites/default/files/midlertidige_byrum_paa_carlsberg_evaluering_2011.pdf)

Hausenberg.dk

Consultancy for urban issues (interim use, calsberg city)

<http://www.byplanlab.dk/sites/default/files1/MidlertidigeaktiviteterNicolaiCarlberg.pdf>

Radiobeitrag: Die Autonomie und ihre Grenzen – soziale Zentren in Hamburg und Kopenhagen. Esk Katzeff – social centres Copenhagen (2010)

<http://www.freie-radios.net/37866>

Möglichkeiten der temporären Nutzung – Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune (2011)

<http://www.kk.dk/~media/7E735A8EE28D424A8CD0C1B26C32438B.ashx>

Kultur- og Fritidsudvalget – Abteilung für Kultur und Freizeit (2011 working on interim use)

Policy Document: Temporäre Nutzungen von Leerstand und Freiräumen (2011)

<http://www.kk.dk/eDoc/Kultur-%20og%20Fritidsudvalget/03-02-2011%2017.30.00/Referat/04-02-2011%2013.45.26/6123231.PDF>

### **Gesetzlicher Rahmen:**

<https://www.retsinformation.dk/Forms/r0710.aspx?id=132872>

Facts on Copenhagen:

<http://www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/CityOfCopenhagen/SubsiteFrontpage/Press/FactsOnCopenhagen.aspx>

### **Statistische Daten:**

Copenhagen 2025:

[http://www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/CityOfCopenhagen/SubsiteFrontpage/Press/FactsOnCopenhagen/~/\\_media/623689553FEC45B283A7053CE10C80BE.ashx](http://www.kk.dk/sitecore/content/Subsites/CityOfCopenhagen/SubsiteFrontpage/Press/FactsOnCopenhagen/~/_media/623689553FEC45B283A7053CE10C80BE.ashx)

### **Medienberichte**

Christiania accepts „beautiful agreement“ – Denn Vinther, The Copenhagen Post, 21.05.2011

<http://cphpost.dk/news/local/christiania-accepts-beautiful-agreement>

Christiania lawyer threatens to cancel buy-out – Peter Stanners, The Copenhagen Post, 25.05.2012

<http://cphpost.dk/news/national/christiania-lawyer-threatens-cancel-buy-out>

Christiania – a small community with big ideas – David Goldblatt, The Guardian, 24.09.2011

<http://www.guardian.co.uk/commentisfree/2011/sep/24/christiania-community-big-society-40-years>

Crowdfunding für alternative Lebensform – Christian Gehl, Die Zeit, 29.02.2012

<http://www.zeit.de/reisen/2012-02/kopenhagen-christiana>

Geldanlage in der Hippie-Kolonie – Sebastian Balzter, Frankfurter Allgemeine Zeitung, 11.10.1011

<http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/christiania-geldanlage-in-der-hippie-kolonie-11489498.html#Drucken>

Utopia in bester Lage – Karin Ceballos Betancur, Die Zeit, 01.05.2011

<http://www.zeit.de/2011/16/Kopenhagen-Christiania/>

Video über das Basislager

<http://www.art-tv.ch/6855-0-temporaere-Bauten-l-Basislager-Zuerich.html?reg=1710>

Projekt Raumbörse des Jugendkulturhaus Dynamo Zürich

<http://dynamo.raumboerse-zh.ch/>

## **Zürich**

Webpage Bewegung Binz-Areal

<http://binzbleibtbinz.ch/>

Besetzerinitiative, die sich vor allem gegen fortschreitende Gentrifizierung einsetzt

<http://autonomerbeautysalon.wordpress.com/grundinformation/>

Zürcher Gemeinschaftszentren, finanziert durch Stiftung

<http://www.gz-zh.ch/>

Artikel über die Nutzer der Werkerei Schwamendingen

<http://www.lokalinfo.ch/zuerich-nord/28329-werkerei-amag-einhausung.html>

broschüre zone\*imaginaire – Argumente und Instrumente für Zwischennutzungen in der Schweiz

[http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen\\_und\\_Broschueren/Stadt-\\_und\\_Quartierentwicklung/Quartierentwicklung/201\\_Broschuere\\_z\\_i\\_LR.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Stadtentwicklung/Publikationen_und_Broschueren/Stadt-_und_Quartierentwicklung/Quartierentwicklung/201_Broschuere_z_i_LR.pdf)

Leitfaden für verschiedenste Zielgruppen von Seiten des Bundesamts für Umwelt (BAFU)

[http://www.zwischennutzung.areas.ch/index.php?option=com\\_content&view=article&id=181&Itemid=195](http://www.zwischennutzung.areas.ch/index.php?option=com_content&view=article&id=181&Itemid=195)

Kunstaktion zum Thema Leerstand: <http://leerstand.wordpress.com/>

Bericht Leerwohnungs- und Leerflächenzählung Zürich

[http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/periodika/Leerwohnungs-\\_und\\_Leerflaechenzaehlung/LWF\\_2011.pdf](http://www.stadt-zuerich.ch/content/dam/stzh/prd/Deutsch/Statistik/Publikationsdatenbank/periodika/Leerwohnungs-_und_Leerflaechenzaehlung/LWF_2011.pdf)

Masterarbeit „Massnahmen zur Förderung preiswerter Büro- und Gewerbeflächen“ Lars Kundert – Empfehlung

„Eine Fachstelle für Zwischennutzungen und Kreativwirtschaft schaffen“

[http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/kundert\\_mas\\_kreativwirtschaft.pdf](http://www.vlp-aspan.ch/sites/default/files/kundert_mas_kreativwirtschaft.pdf)

Immobilienstiftung der Stadt Zürich mit Ziel der Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen

<http://www.pwg.ch/pwg/>

Legislatorschwerpunkt Kultur- und Kreativstadt Zürich

[http://www.stadt-zuerich.ch/content/portal/de/index/politik\\_u\\_recht/stadtrat/legislatorschwerpunkte/kultur\\_kreativstadt.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/portal/de/index/politik_u_recht/stadtrat/legislatorschwerpunkte/kultur_kreativstadt.html)

Leerflächenzählung Stand 2012

[http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/bauen\\_und\\_wohnen/gebäude\\_und\\_wohnungen/leerflaechenzaehlung.html](http://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/bauen_und_wohnen/gebäude_und_wohnungen/leerflaechenzaehlung.html)

## Abbildungen

Abb. 1 (Seite 21): Mehrdimensionales Analyseraster (eigene Darstellung)

Abb. 2 (Seite 27): Netzwerkgrafik/Darstellung aller geführten Interviews







