

**EIN-  
FACH —**

**MEHR-  
FACH**

---

**Warum Mehrfach- und Zwischennutzung  
so wichtig ist und wie es geht.**

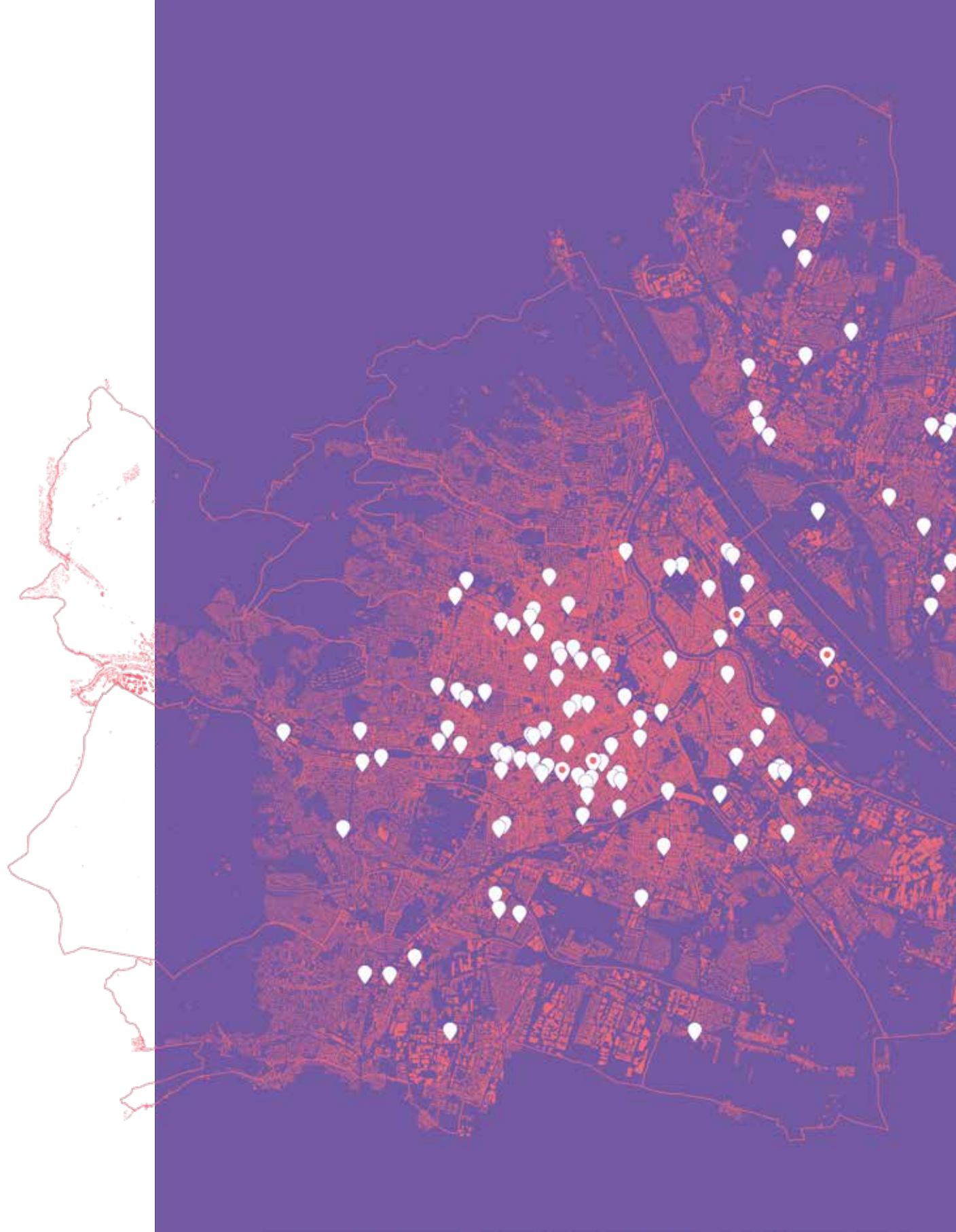
## DI<sup>in</sup> Jutta Kleedorfer



### „einfach – mehrfach“, ein strategisches Projekt der Stadt Wien seit 1998

Manchmal ist man/frau einfach zur rechten Zeit am richtigen Platz und hat das ungeheure Glück, eine so wunderbare Aufgabe wie etwa die Projektkoordination für Mehrfachnutzung übernehmen zu können. Ich könnte mir keinen besser zu mir passenden Auftrag vorstellen und bin der Stadt Wien wirklich dankbar dafür. Ich habe oft gehört: „Frau Kollegin, das müssten Sie schon wissen, das geht nicht in Wien!“, aber es ging dann meistens doch irgendwie und jedes gelungene Projekt macht(e) die Türe für die nächsten „schwierigen Fälle“ ein bissl mehr auf. Wie gut, dass ich weder Weisungsrechte noch ein besonderes Budget hatte, aber unglaublich viele ambitionierte Personen und hilfreiche KollegInnen um mich herum, denn alleine sind derartige Projekte definitiv NICHT zu schaffen. Ich möchte mich hier wirklich aus ganzem Herzen für die vielfältigen Unterstützungen bedanken und allen, magistratsintern und –extern, Mut machen, die sich neuen Herausforderungen stellen und etwas in dieser Stadt ausprobieren wollen. Ja, es macht vielleicht im ersten Moment Mühe, bringt aber auch wirklich Freude und Zufriedenheit ... und viele gute Kontakte und Kooperationserfahrungen. Toi, toi, toi, viel Optimismus, Kraft, langen Atem, eine Vision und Vergnügen!

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung,  
Projektkoordinatorin für Mehrfach- und Zwischennutzung



# **Aktuelle und ehemalige Projekte im Sinne der Mehrfach- und Zwischennutzung**



- 1., Wollzeile 1
- 2., **Meiereistraße 12**
- 2., Leystraße/Ecke Taborstraße
- 2., Ernst-Melchior-Gasse 9
- 2., Nordbahnhof
- 2., Nordbahnhof
- 2., Augarten
- 2., Augarten
- 2., Lessinggasse 18
- 2., Untere Donaustraße 41
- 2., **Praterstern 5**
- 2., Ausstellungsstraße
- 3., Karl-Farkas-Gasse 18
- 3., Karl-Farkas-Gasse
- 3., Klopsteinplatz/VS Petrusgasse 10
- 3., Hagenmüllergasse 19
- 3., Arsenal
- 3., Neu Marx
- 3., Aspanggründe
- 3., Marxergasse 24
- 4., Karlsplatz
- 4., Schäffergasse 3
- 4., Kühnplatz
- 5., Reinprechtsdorfer Straße 76
- 5., Stolberggasse 26
- 5., Einsiedlerplatz 18
- 5., **Schönbrunner Straße 111**
- 5., Schönbrunner Straße 34
- 5., Scheupark
- 5., Gießaufgasse 11
- 5., Diehlgasse
- 5., **Margaretengürtel**
- 5., Am Hundsturm 18
- 5., Siebenbrunnengasse 29
- 6., Garbergasse 14
- 7., Mondscheingasse 13
- 7., Hermannsgasse 9
- 7., **Mariahilfer Straße/Ecke MQ**
- 7., Zieglergasse 21
- 7., Neustiftgasse 102
- 8., Auerspergstraße 17
- 8., Buchfeldgasse 7A
- 8., Krotenthallergasse
- 8., Stolzenthalergasse 17
- 8., Josefstädter Straße 39
- 8., Blindengasse 34
- 9., Nordbergstraße 15
- 9., Währinger Gürtel 18-20
- 10., Rosiwalgasse 41-43
- 10., **Laxenburgerstraße 2B**
- 10., Sahulkastraße 3
- 10., Arthaberplatz 19
- 10., Kempelengasse 1
- 11., Hauffgasse 26
- 11., **Leberberg**
- 11., Bürgerspitalwiese
- 12., Am Schöpfwerk
- 12., Am Schöpfwerk
- 12., Oswaldgasse/Hoffingergasse
- 12., Spittelbreitengasse 34
- 12., Eichenstraße 1A
- 13., Jagdschloßgasse 21-25
- 13., Auhofstraße 49
- 13., Hackinger Kai 15
- 14., Goldschlagstraße 144
- 14., Linzer Straße 61
- 14., Linzer Straße 232

Kulturelle Zwischennutzung „das weiße haus“

**CREAU – Zwischennutzung der ehem. Stallungen Krieau | Seite 80**

Experimentierort Nordbahn-Halle  
 Mehrfachnutzung Hartplatz, Bildungscampus Gertrude Fröhlich-Sandner  
 Mehrfachnutzung der Schulfreiflächen, 2. Bildungscampus Nbhf  
 DIY Skaterpark Nbhf – Verein Alm DIY  
 Mehrfachnutzung Schlosswiese im Augarten  
 Mehrfachnutzung der Bundessportplätze im Augarten  
 Zwischennutzung Spielplatz Lessinggasse  
 Temporäre Nachtsportanlage „Central Garden“

**Fluc – Musiklokal in ehem. FußgängerInnenpassage | Seite 56**

Wagenplatz „Treibstoff“  
 Open Marx – Mobiles Stadtlabor TU Wien  
 Kulturelle Zwischennutzung Rinderhalle St. Marx  
 Mehrfachnutzung Joe-Zawinul-Park  
 „Sommer in Erdberg“ – Zwischennutzung des ehem. Jugendgerichtshofs  
 Ein Spielplatz für Kinder im Arsenal  
 DIY Skaterpark Neu Marx – Verein Alm DIY  
 Temporärer Gemeinschaftsgarten Eurogate  
 „Packhaus“ von Paradocks  
 Urban Culture Pavillon  
 Mehrfachnutzung Schulsportplatz Schäffergasse  
 Partizipative Umgestaltung Kühnplatz  
 Stadtlandschaft am Roten Platz  
 Temporäres Ausweichquartier, Künstlerhaus  
 Indoor-Mehrzweckraum für Jugendliche, Einsiedlerbad

**T.R.U.S.T.111 – Zwischennutzung Gründerzeithaus | Seite 66**

Mehrfachnutzung Garten eines Kindergartens durch HausbewohnerInnen  
 „Margaretn Stadtwildnis“ im Scheupark  
 Temporäre Spiel- u. Sportfläche, Baulücke Gießaufgasse  
 Indoor-Raum „Wohnzimmer“, Schule Diehlgasse

**Ballspielkäfige – ein „Sportband“ am Gürtelmittelstreifen | Seite 48**

Mehrfachnutzung des Schulvorgartens am Hundsturm  
 Ruhe- und Sinnesgarten  
 Mädchencafe Ephata  
 Zwischennutzung Alte Post  
 Indoor-Spielplatz  
 Temporäre, künstlerische Intervention „Münzbalkon“ im MQ  
 Mehrfachnutzung Marianne-Fritz-Park  
 Öffnung und Umgestaltung Schulvorplatz Neustiftgasse  
 BIRDHOUSE – Zwischennutzung leerstehendes Bankgebäude  
 Öffnung der Jugendsportanlage Buchfeldgasse  
 Zwischennutzung ehem. karthographisches Institut, Theatercombinat  
 Öffnung der Schulfreifläche Stolzenthalergasse  
 Mehrfachnutzung Garten im Finanzamt  
 Mehrfachnutzung Garten BVA  
 Mehrfachnutzung USI Sportplatz  
 Garten der Bewegung, Mehrfachnutzung AKH Vorplatz  
 Zusätzl. Zwischennutzung Haschahof durch Hundestaffel  
 Wiener Festwochen in den ehemaligen Gösserhallen  
 Street Academy im ehem. Jugendzentrum Wrba-Hof  
 Jugendtreff im ehem. Kinderfreibad Arthaberpark  
 Integratives Wohnprojekt „Am Kempelenpark“  
 Mädchengarten

**Baulücke – Bauspielplatz Leberberg | Seite 38**

„Zwischenwald“ temporärer Garten in Baulücke  
 Skateranlage am Schöpfwerk  
 Mehrfachnutzung Schulsportplatz Schöpfwerk  
 Kulturelle Zwischennutzung KDAG Kabelwerke  
 Werkstatt Meidling – Zwischennutzung leerstehendes Bürogebäude  
 Wagenplatz „Treibstoff“  
 Zwischennutzung Jagdschloßgasse für Kunstproduktion  
 Mehrfachnutzung des Volksschulhofes Auhofstraße  
 Mehrfachnutzung Schulsportfläche Hackinger Kai  
 Partizipativer Entwurfsprozess Jugendtreff Kiddy&Co  
 Temporäre Galerie, Monat der Fotografie „Eyes On“  
 Mehrfachnutzung Schulsportplatz Pachmanngasse

|  |   |
|--|---|
| 14., Linzer Straße 103                       | Zwischennutzung Erdgeschoßlokal für StudentInnenprojekt             |
| 15., Reindorfgrasse 30                       | Stadtmärchenpfad „Wie(n) verzaubert“                                |
| 15., Kauergasse 10                           | ZUGVOGEL – Zwischennutzung eines Gebäudes für junge Kreative        |
| 15., Gasgasse 6                              | Sperre der Gasgasse und Umgestaltung als Schulvorplatz              |
| 15., Friedrichsplatz 6                       | Umwidmung Staggasse in Wohnstraße, Erweiterung des Schulvorplatzes  |
| 15., Schwendermarkt                          | Temporäre Platzgestaltung Schwendermarkt                            |
| 15., Europaplatz 1                           | Vienna Design Week, Festivalzentrale im „Blauen Haus“               |
| 15., Reichsapfelgasse 31                     | Mädchengarten   |
| 15., Herklotzgasse 24                        | Jugendspielplatz  |
| 15., Auf der Schmelz                         | Mehrfachnutzung Sportflächen auf der Schmelz                        |
| 15., Schwendergasse 29-49                    | Temporäres Kunstprojekt „Samstag in der Stadt“                      |
| 15., Ibsenstraße                             | Schul-Gemeinschaftsgarten am Weg                                    |
| 15., Pfeiffergasse 2                         | Grätzloase Pfeiffergasse  |
| 15., Linke Wienzeile 186                     | Jugendaktivzone Otto-Wagner-Brücke                                  |
| 15., Linke Wienzeile 194                     | Gemeinschaftsgarten für das Notquartier Pfeiffergasse               |
| 15., Tautenhayngasse 22                      | PopUpStudios Tautenhayngasse  |
| 16., Hofferplatz                             | Mehrfachnutzung Hofferbad   |
| 16., Kongressbad                             | Mehrfachnutzung Kongressbad   |
| 16., Steinbruchstraße 8                      | Wohngruppen für Fortgeschrittene                                    |
| 17., Ottakringerstraße 44                    | Temporäres Spendenlager „Happy.thankyou.moreplease“                 |
| 17., Dr. Josef-Resch-Platz                   | Mehrfachnutzung Dr. Josef-Resch-Platz                               |
| 17., Geblergasse 100                         | Streetplay und Musikveranstaltungen Baulücke Geblergasse            |
| 17., Pezzlpark/Röttergasse                   | Mehrfachnutzung Ballspielkäfig Pezzlpark                            |
| 17., Parhamerplatz 5/Spitzackergasse 4       | „Sommer in Hernalts“, temporärer Beachvolleyballplatz Parhamerplatz |
| 17., Hernalser Hauptstraße 63                | Zwischennutzung Baulücke „Salon Blümchen“                           |
| 18., Schulgasse 57                           | Temporärer Schulvorplatz Schulgasse                                 |
| 21., Schloßhofer Straße 3                    | Zwischennutzung „Altes Woolworth-Kaufhaus“                          |
| 21., Prießnitzgasse 16                       | Öffnung und jugendgerechte Ausgestaltung Jugendsportanlage          |
| 21., Louis-Häfliger-Gasse 12                 | Zwischennutzung Traktorenfabrik                                     |
| 21., Horst-Winter-Promenade/Katsushikastraße | Spielraum „Underground“   |
| 21., Brünner Straße/Ocwirkgasse              | Verein „Bahnfrei“ – Indoor Räume in umgebauten Bahnwaggons          |
| 21., U6 Floridsdorf, Bodenstedtgasse         | Jugendtreff U6 Floridsdorf  |
| 21., Thayagasse/Pfendlergasse                | Wiener Festwochen: Zwischennutzung Gaswerk Leopoldau                |
| 21., Brünnerstraße                           | Mehrfachnutzung Schulneubau   |
| 21., Orasteig                                | Community Supported Agriculture „Wilde Rauke“                       |
| 22., Genochplatz                             | MILK: kulturelle Zwischennutzung Genochmarkt                        |
| 22., Esslinger Hauptstraße 66                | TRESOR – Grätzltreffpunkt in alter Postfiliale                      |
| 22., Ernst-Jandl-Weg                         | Zwischennutzung Ballspiel am Ernst-Jandl-Weg                        |
| 22., Stavangerg. ggü. Trygve-Lie-Park        | Jugendtreff „Asperner Wies'n“                                       |
| 22., Ferdinand-Stransky-Weg 3                | Wäldchen am Ferdinand-Stransky-Weg                                  |
| 22., Rennbahnweg 29                          | „parklife“, Indoor-Ergänzung am Aktivspielplatz                     |
| 22., Siebenbürgerstraße 2-26                 | Gendergerechte Umgestaltung Spielkäfig Siebenbürgerstraße           |
| 22., Hammerfestweg 3                         | Mehrfachnutzung Kindertagesheim                                     |
| 22., Eisenhutgasse                           | Selbstverwalteter Jugendtreff „Junge Box“, Aspern                   |
| 22., Kaspargasse/Neusüßenbrunn               | Spielplatz Neusüßenbrunn  |
| 22., Silenegasse/Rautenweg                   | Spielwiese Silenegasse  |
| 22., Raphael-Donner-Allee                    | Selbstverwalteter Jugendtreff „Junge Box“, Essling                  |
| 22., Kaspargasse 3                           | Naturnaher Spielplatz Kaspargasse                                   |
| 22., U2 Stadlau                              | Wiener Wand U2 Stadlau  |
| 22., Seestadt Aspern                         | Mehrfachnutzung Ballspielkäfig 1. Bildungscampus Seestadt           |
| 22., Seestadt Aspern                         | Mehrfachnutzung Freiflächen 2. Bildungscampus Seestadt              |
| 22., Seestadt Aspern                         | Wagenplatz „Gänseblümchen“  |
| 22., U2 Stadlau                              | Skateranlage unter der U2-Trasse Stadlau                            |
| 22., Emichgasse 2                            | Mehrfachnutzung Jugendsportanlage Emichgasse                        |
| 22., Donaupark                               | Seerestaurant am Irissee  |
| 22., Pirquetgasse 7                          | <b>ACTIN Park – die Schule ohne Zäune   Seite 28</b>                |
| 22., Stavangergasse/Wulzendorferstraße       | Gemeinschaftsgarten Norwegerviertel                                 |
| 22., Am Bahnhof 4                            | Neuer Standort Bauernmarkt Stadlau                                  |
| 22., Schrödingerplatz                        | Beschäftigungsprojekt „summer!space“                                |
| 23., Breitenfurter Straße 176                | Sargfabrik Atzgersdorf  |
| 23., Scherbangasse 3                         | Freiluftsupermarkt  |
| 23., Endresstraße 24-26                      | Mehrfachnutzung Höpflerbad  |
| 23., Perfektastraße 86                       | Skate Area 23   |

# einfach – mehrfach

**Warum Mehrfach- und Zwischennutzung  
so wichtig ist und wie es geht.**

## **Eigentümer und Herausgeber**

Stadtentwicklung Wien  
Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung

## **Inhalt und Redaktion**

Dietmar Wiegand, Institut für immobilien-  
wirtschaftliche Forschung (IPRE)  
Angie Schmied, NEST, Agentur für  
Leerstandsmanagement – GmbH  
Jutta Kleedorfer, MA 18 Projektkoordination  
für Mehrfach- und Zwischennutzung  
Marlies Fellinger, MA 18 Projektkoordination  
für Mehrfach- und Zwischennutzung

## **Grafik und Layout**

Daniel Dutkowski

## **Lektorat**

Andrea Eder

## **Druck**

Gerin Druck GmbH

Gedruckt auf ökologischem Druckpapier aus  
der Mustermappe von „ÖkoKauf Wien“

## **ISBN Nr.**

ISBN 978-3-903003-46-0

© 2018, Stadtentwicklung Wien



**Mag.<sup>a</sup> Maria  
Vassilakou**

Das Projekt „einfach - mehrfach“ ist eines, auf das wir in Wien wirklich stolz sein können. Immer mehr Menschen wollen in Wien ihre Träume verwirklichen und diese Träume brauchen Räume. Raum wird jedoch zu einer zunehmend knapperen Ressource. Dabei steht meist genügend Raum zur Verfügung, er wird nur nicht effizient genutzt. Mit viel Engagement und Beharrlichkeit, vor allem aber mit einem geschulten Blick für schlummernde Potenziale, ist es Jutta gelungen, zahlreichen Träumen und Ideen den nötigen Platz zur Realisierung zu geben. Ihre Herangehensweise ist so simpel, dass man sie gleichzeitig schon wieder als unkonventionell bezeichnen kann; einfach miteinander reden. Das Projekt Mehrfach- und Zwischennutzung zeigt eindrucksvoll, „wo ein Wille ist, ist auch ein Weg“. Und der Schlüssel zum Erfolg: Durchs Reden kommen d'Leut zam. Ich denke, da kann man einiges daraus lernen.

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





## DI Andreas Trisko

Leiter der MA 18 –  
Stadtentwicklung und Stadtplanung

Mehrfachnutzung bedeutet in erster Linie einmal das „bessere“ Nutzen von städtischen und anderen Ressourcen, vor allem (aber nicht nur) im Bereich Freizeit, Erholung, Sport und Bildung. Das ist sowohl ökologisch als auch ökonomisch klug. Mindestens genauso wichtig aber ist es, dass Jutta Kleedorfer ihre Funktion immer auch als Anlaufstelle für Menschen und Menschengruppen und deren mannigfaltige Anliegen in Bezug auf Raum- und Platzbedarfe verstanden hat. Es kann nicht hoch genug geschätzt werden, dass es mit der Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung eine „menschliche“ Anlaufstelle in der sonst oft so bürokratischen Welt des Magistrates gegeben hat, die berechnete Anliegen der WienerInnen über die Grenzen von Dienststellen hinweg verfolgt und Lösungen zu finden hilft. Jutta Kleedorfer hat ihre Funktion mit großer Verve ausgeübt und konnte das Verständnis für die Bedeutung der Mehrfachnutzung in dieser Stadt nachhaltig verankern. Neue PartnerInnen konnten gewonnen werden oder sind im Lauf der Zeit dazugekommen. Nun, da Jutta Kleedorfer und mit ihr die Funktion nicht mehr zur Verfügung

stehen, liegt es an uns allen, den Gedanken der Mehrfachnutzung und das Engagement für die Menschen in dieser Stadt weiterzutragen. Wir in der MA 18 werden weiterhin unseren Beitrag dazu leisten und laden Sie alle herzlich ein, dasselbe zu tun.



## DI Thomas Madreiter

Planungsdirektor

Stadt ist Vielfalt. Stadt ist Veränderung. Stadt ist Chance. Stadt ist im Grundgedanken ein Miteinander statt einem Gegeneinander. Aber in einer Stadt gibt es auch Starke und Schwache. Jutta Kleedorfer hat in der Form, wie sie den Bereich Mehrfach- und Zwischennutzung etabliert hat, genau das soziale Management dieser Themen auf höchst innovative Weise zum Programm gemacht – Stadtentwicklung im besten Sinn. Danke für den konstruktiven Widerstand gegen „Das haben wir immer so gemacht!“, „Das haben wir noch nie gemacht!“, „Da könnte ja jeder kommen!“. Auch in Zukunft brauchen wir so eine Haltung. Mehrfachnutzung hat das Potenzial, als „Smart Occupancy“ – als massenhafte intelligente intensivere Nutzung gebauter Umwelt – Städte zukünftig „smarter“ zu machen.



**Univ. Prof,  
Prof. h.c. DI Arch.  
Dietmar Wiegand**

Universitätsprofessor für  
Projektentwicklung und  
Projektmanagement  
TU Wien

Die Haltung der Immobilienwirtschaft zur zeitgleichen Mehrfachnutzung bzw. zur intensiveren Nacheinandernutzung von Immobilien ist extrem unterschiedlich. Stark vereinfacht: Es gibt Immobilienunternehmen, staatliche und private, die es als ihre Aufgabe ansehen, Büroräume, Flächen für einen Kindergarten o.Ä. zur Verfügung zu stellen – mit einem Mietvertrag, der einen Kündigungsverzicht von fünf, zehn oder sogar 25 Jahren vorsieht. Die Klärung der Fragen, ob die Firma oder der Kindergarten die Räume tatsächlich in fünf Jahren noch benötigt, überlassen sie den MieterInnen ebenso wie die Organisation einer effizienten Raumnutzung. Im Gegensatz dazu ist es das explizite Geschäftsmodell einiger junger Immobilienunternehmen, die zeitgleiche Mehrfachnutzung bzw. die intensivere Nacheinandernutzung von z. B. Büro- und Meetingräumen zu organisieren. WeWork beispielsweise, der weltweit größte Coworking-Anbieter, mietet in sehr großem Maßstab Büroflächen an

und vermietet sie zusammen mit Services an Unternehmen weiter. Unternehmen können kurzfristig Raumbedarfe ohne langfristige Bindungen befriedigen, nicht mehr benötigte Räume zurückgeben und dies an diversen Standorten weltweit. Gesamtgesellschaftlich betrachtet erhöhen sie so in großem Maßstab die Nutzungsintensität von Büroimmobilien, reduzieren klimarelevante Emissionen und schonen die Kassen der Unternehmen. Ich hoffe, dass dieses Buch zu einer intensiven Diskussion und zu einer Etablierung der intelligenten, intensiven Raumnutzung, der „Smart Occupancy“ beiträgt – im Bereich der Verwaltung öffentlicher und privater Immobilien.

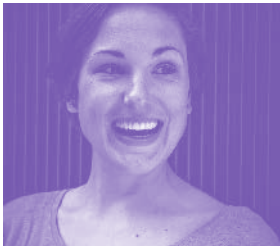


**DI<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup>  
Angie  
Schmied**

NEST, Agentur  
für Leerstands-  
management  
GmbH

Nicht nur aus stadtplanerischer, sondern auch aus ökologischer Sicht macht es Sinn, nicht genutzte Bestandsstrukturen oder Brachflächen zu reaktivieren. In der Nutzung von Leerständen, urbanen Nicht-Orten sowie Brownfields liegt jede Menge Potenzial, das auf den ersten Blick von vielen Menschen nicht sofort erkannt wird. Vor allem VertreterInnen der Kreativwirtschaft gelingt es jedoch meisterhaft, Räume neu zu gestalten und

sich zu eigen zu machen. Sie schaffen es, aus Alt Neu zu machen und vergessene Orte wiederzubeleben. Umnutzung kann demnach ein Motor des wirtschaftlichen Wandels sein und Möglichkeitsräume für neue Formen der Nutzung schaffen. Schließlich wirkt sich kaum etwas so sehr auf unsere Lebensqualität aus, wie eine lebendige Stadt.



### DI<sup>n</sup> Marlies Fellinger

MA 18 – Stadtentwicklung  
und Stadtplanung,  
Mitarbeiterin  
Projektkoordination  
für Mehrfach- und  
Zwischennutzung

„Mehrfach- und Zwischennutzung ist einfach so g'scheit – so logisch“ ... hat eine Kollegin gesagt. Trotzdem fragen uns viele: Wie macht ihr das? Tja, einen Leitfaden „Mehrfachnutzung in zehn Schritten“ gibt es leider nicht – aber eine Menge an gemachter Erfahrungen, eine Haltung und Herangehensweise. Und die wollen wir gerne mit euch teilen. Denn dafür steht Mehrfach- und Zwischennutzung: Teilen – miteinander arbeiten – sich gegenseitig unterstützen – gemeinsam das Beste für die Stadt anstreben. In diesem Sinne freue ich mich auf die vielen kommenden Projekte, die unsere Stadt überraschend, reicher und vielfältiger machen.



### DI Daniel Dutkowski

Gebietsbetreuung  
Stadterneuerung  
Stadtteilbüro für  
die Bezirke 6, 12,  
13, 14, 15 und 23

In den letzten Jahren ist die Wiener Mehrfach- und Zwischennutzung ihren Kinderschuhen entwachsen. Heutzutage zeugen zahlreiche Projekte und Initiativen davon, dass das Thema in der Stadtplanung angekommen ist. Dieser Umstand ist insbesondere einer Person zu verdanken: Jutta Kleedorfer. Die hartnäckigste unter all den MitarbeiterInnen der Stadt Wien hat mit ihrem Engagement die Mehrfach- und Zwischennutzung in Wien salonfähig gemacht. Mehrfach- und Zwischennutzung ermöglicht den Perspektivenwechsel auf den gebauten Raum und schafft ein Miteinander in der Stadt, welches man nicht im Vorhinein planen kann. Mehrfach- und Zwischennutzung ist nicht etwas Optionales, sondern in einer wachsenden Stadt etwas Unverzichtbares! „Einfach – mehrfach“ ist ein Plädoyer fürs Anpacken und Weitermachen und für den Mut, neue Wege zu bestreiten. Denn Luft nach oben ist noch allemal vorhanden. Lernen wir aus dem Erfahrungsschatz und geben wir der Mehrfach- und Zwischennutzung den Raum, sich zu entfalten.

INHALT

## **1 MEHR WISSEN**

- 12 Die Projektkoordination für Mehrfachnutzung als Vordenkerin
- 16 Mehrfachnutzung und die Faktoren Zeit, Ort und Nutzung
- 19 Ziele, Effekte und Potenziale der Mehrfachnutzung

## **3 GEZIELT NACHFRAGEN**

- 95 Zwischennutzung – Ort | Marke | Konzept: Wer etabliert wen?

## **5 VORAUS- DENKEN**

- 112 Von der Projektkoordination für Mehrfachnutzung zur Initiative Smart Occupancy

## **2 VON BEISPIELEN LERNEN**

- 28 ACTiN Park
- 38 Baulücken
- 48 Ballkäfige
- 56 Fluc
- 66 T.R.U.S.T.111
- 80 CREAU

## **4 SELBER MACHEN**

- 104 HOW TO?  
Mehrfach- und  
Zwischennutzung umsetzen

## **6 TIEFER NACHLESEN**

- 118 Hintergrundwissen  
kurz und bündig

**MEHR  
WISSEN**





Autor: **Dietmar Wiegand**

# Die Projektkoordination für Mehrfachnutzung als Vordenkerin

Als im Februar 1998 die Projektkoordination für Mehrfachnutzung durch einen Erlass bei der Stadt Wien installiert wurde, sprach noch niemand von Share Economy [119] oder Coworking [119]. Im Erlass wird die Mehrfachnutzung [120] von Freiflächen und Räumen schon als ein geeignetes Mittel „zur Vergrößerung sozialer Aktionsräume in der Stadt“ und für einen „ressourcenschonenden und sparsamen Einsatz von Mitteln“ erkannt. Themen, die angesichts des Bevölkerungswachstums Wiens, begrenzter öffentlicher Mittel und anhaltender Umweltbelastungen derzeit mindestens so aktuell sind wie damals. Heute, 20 Jahre nach dem erwähnten Erlass, ist WeWork, eine erst sieben Jahre alte US-amerikanische Firma, die als globales Coworking Unternehmen die Mehrfachnutzung von Büroflächen organisiert, mit 20 Milliarden US-Dollar eines der am höchsten bewerteten Startups [120] und der größte Büroflächenmieter in London.<sup>1</sup>

Der Staat, hier die Stadt Wien, hat 1998 die überzeugende Rolle einer politischen Avantgarde eingenommen, was den soziokulturell, ökonomisch und ökologisch sinnvollen Umgang mit der knappen Ressource Boden und Raum betrifft. Gleichzeitig zeigt das Fehlen einer massenhaften Umsetzung des Prinzips der Mehrfachnutzung bei den öffentlichen Flächen und Gebäuden und das geringe Ausmaß der Beauftragung





einer Projektkoordination für Mehrfachnutzung die typischen Grenzen staatlicher Organisationen auf. Das enorme Potenzial der eigenen Innovation wird häufig entweder nicht erkannt oder es fehlen geeignete agile Organisationsstrukturen zur massenhaften Erzeugung des gesellschaftlichen Mehrwerts. Warum das so ist, wäre ein eigenes Buch wert. Umso erfreulicher – und wiederum sehr typisch – ist, dass die Zivilgesellschaft, soziales Unternehmertum und allen voran global agierende Unternehmen, die bereits 1998 von Jutta Kleedorfer im Erlass so brillant formulierten Ideen bewusst oder unbewusst aufgenommen haben. Hoffen wir, dass es einer/einem dieser AkteurInnen in der Zukunft gelingt, die Turnhallen der städtischen Schulen in Wien, die noch immer an den Wochenenden und in den Ferien geschlossen sind und leer stehen<sup>2</sup>, für außerschulische Nutzungen zu gewinnen.

In der vorliegenden Forschungs- und Dokumentationsarbeit wird zunächst versucht, anhand beispielhafter Fälle der Projektkoordination für Mehrfachnutzung zu klären, was Mehrfachnutzung ist und welche gesellschaftliche Bedeutung die Mehrfachnutzung gebauter Umwelt hat. Wir werden hier neben positiven ökologischen, sozialen und kulturellen Effekten der Mehrfachnutzung insbesondere enorm positive, ökonomische, externe Effekte der Mehrfachnutzung entdecken.

Ein wesentlicher Teil der Forschungsarbeit dient der Externalisierung des sogenannten impliziten Wissens (Tacit Knowledge). Durch narrative Interviews mit der Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung, Jutta Kleedorfer, und ihren ProjektpartnerInnen zu beispielhaften Projekten wurde untersucht, wie Mehrfachnutzung damals und heute umsetzbar ist, welche AkteurInnen und Kompetenzen es dafür braucht, was geeignete Prozesse sind und natürlich, welche Erfolgsfaktoren und erfolgskritischen Faktoren bestehen.

Die untersuchten Fälle repräsentieren die vielfältigen Anwendungsbereiche der Mehrfachnutzung in den vergangenen 20 Jahren:

- \* Die Orte reichen von Freiflächen über Gebäude bis hin zu ganzen Arealen.
- \* Die Nutzungen reichen von Sozialem, Sport und Kultur bis zur Kreativwirtschaft.
- \* Die EigentümerInnen und die BetreiberInnen kommen aus dem staatlichen, dem privatwirtschaftlichen und dem intermediären Sektor.

Wesentliche Erkenntnisse werden aus den Interviews herausgefiltert und in die Dokumentation der Fälle integriert.



Ohne Jutta Kleedorfer wäre Wien weniger urban. Sie hat uns gezeigt, was Stadt kann. Nun liegt es an uns, die Möglichkeiten des Urbanen zu nutzen.

### Mag.<sup>a</sup> Angelika Fitz

Direktorin Architekturzentrum Wien

Eine gesunde, aufgeweckte Neugier für Orte und Menschen zu haben. Ein offenes Ohr für Ideen, Wünsche, Anliegen zu haben. Ein offenes Herz für ungewöhnliche, außergewöhnliche, herausfordernde Zugänge und Visionen zu haben. Ein unglaubliches Gedächtnis für Menschen, Kontakte, Räume und Zusammenhänge zu haben. Und die Fähigkeit, im richtigen



Moment die richtigen Fäden zu einer tragfähigen Lösung zusammenzuziehen. All das mit Witz, Charme und Lässigkeit, die viele entwarfen, viele überzeugt und vieles ermöglicht hat. Und mit einem immer fröhlichen Gesicht, das neun vergebene Chancen locker über die Schulter wirft, um die eine genutzte Chance umso mehr zu feiern. ... Auch wenn Jutta Kleedorfers Person und ihre Arbeit unersetzbar sind – man kann, nein man muss sie sich zum Vorbild nehmen: den Menschen auf Augenhöhe und mit Begeisterung fürs gemeinsame Tun zu begegnen.

### DI Markus Steinbichler

Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Stadtteilbüro für die Bezirke 6, 12, 13, 14, 15 und 23



Für mich seid ihr sprichwörtliche Tür- und Toröffnerinnen im besten Sinne, für neue nutzbare Freiräume in der Stadt, aber auch neue Haltungen und Herangehensweisen in der Stadtverwaltung!

### DI<sup>n</sup> Elisabeth Irschik

MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung  
Dezernat Gestaltung öffentlicher Raum

Jutta Kleedorfer ist die Inkarnation des Menschen mit „Möglichkeitssinn“ im Geiste Robert Musils:

„Wer ihn besitzt, sagt beispielsweise nicht:

Hier ist dies oder das geschehen, wird geschehen, muss geschehen; sondern er erfindet: Hier könnte, sollte oder müsste geschehen; und wenn man ihm von irgend-etwas erklärt, dass es so sei,

wie es sei, dann denkt er: Nun, es könnte wahrscheinlich auch anders sein. [...] Da seine Ideen, soweit sie nicht müßige Hirngespinnste bedeuten, nichts als noch nicht geborene Wirklichkeiten sind, hat natürlich auch er Wirklichkeitssinn; aber es ist ein Sinn für die mögliche Wirklichkeit.“



### Arch. DI<sup>n</sup> Christiane Klerings

Klerings Architekten ZT GmbH

Das Wienerische „Das geht nicht!“ hat Jutta Kleedorfer immer wieder in ein „Da geht noch was!“ umgewandelt und dabei einige KollegInnen auch in der MA 44 – Bäder mit ihren neuen Gedanken inspiriert.



So hat zum Beispiel die Parkbetreuung „Unterschlupf“ in einzelnen Familienbädern gefunden, um die Vernetzung zu den Angeboten in den umgebenden Parkanlagen zu verstärken.

Im Bereich der Bildungsinfrastruktur hat das Thema Mehrfachnutzung gleich umfassend Einzug gefunden: Turnsäle, Sportplätze, umliegende Parks und auch die neu geschaffenen Bildungsgrätzl stehen letztlich für Mehrfachnutzung im besten Sinn – der Öffnung für alle BewohnerInnen und damit einer Steigerung der Lebensqualität für alle.



### DI Hubert Teubenbacher und DI<sup>n</sup> Ursula Zappe

MA 44 – Bäder, Bereichsleitung  
– Bildungsinfrastruktur



Jutta war der ausschlaggebende Punkt, dass meine Leidenschaft zur Zwischennutzung gewachsen ist.

### DI<sup>in</sup> Elisabeth Weghuber

martina · wasserbauer · immobilien

Jutta Kleedorfer geht also in Rente. Wer sie kennt, glaubt ihr den Ruhestand keine Sekunde. Mehrfach- und Zwischennutzung von öffentlichem und städtischem Raum und Platz hat sie nie als theoretisches Bekenntnis verstanden. Das Tun ist wichtig. Als Querverbinderin und Mitdenkerin in der Verknüpfung von Bedürfnissen und Anliegen auf der einen Seite und



Möglichkeiten und Chancen auf der anderen. Dazu hat sie die besondere Eigenschaft mitgebracht, Situationen, Plätze, Räume, Bauwerke nicht nur in ihrer bisherigen Form und Nutzung zu sehen, sondern immer in Alternativen. Ich habe sie immer unterstützend wahrgenommen. Natürlich nicht zum Wohlgefallen aller. Natürlich ist sie manchmal auch gescheitert – natürlich sind WIR manchmal auch gescheitert. Scheitern an der Veränderung können aber nur die, die überhaupt bereit sind, verändern zu wollen. Und das hat uns immer verbunden. Stillstand hat uns nie interessiert. Leben ist Veränderung. Stadt ist Veränderung. Stadt ist Leben.

### Peter Hacker

Fonds Soziales Wien  
Geschäftsführer



Jutta Kleedorfer ist ein Paradoxon: Teil des Apparats und gleichzeitig das Gegenteil davon.

### Mag. Gerhard Hirczi

Geschäftsführer der Wirtschaftsagentur Wien

Als ich etwa Mitte der 1990er-Jahre den Versuch gestartet habe, Zustimmung zur Öffnung eines Schulsportplatzes im 4. Bezirk für die Nutzung durch Kinder und Jugendliche in den Nachmittags- und Abendstunden zu bekommen, um den Mangel an Spiel- und



Bewegungsraum zumindest punktuell zu reduzieren, hätte ich nicht gedacht, dass sich aus dieser Initiative ein derart erfolgreiches Programm entwickeln würde. Mir war allerdings schon damals sehr bewusst, dass v.a. im dicht bebauten Stadtgebiet der Bedarf groß ist, bestehende Potenziale aufzuspüren, zu analysieren und zu nutzen.

### DI<sup>in</sup> Gabriele Steinbach

MA 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten  
Kordinatorin für FußgängerInnen- und Jugendangelegenheiten



Zwischennutzungen gehen nicht einfach, nutzen aber mehrfach.

### DI Wolfgang Gerlich

Büro PlanSinn

Die Mehrfachnutzung hat in der dichten Gründerzeitstadt ihren Anfang genommen, als wir in den frühen 90er-Jahren gemeinsam ungenutzte städtische



Grundstücke perlustriert und Nutzungsmöglichkeiten überlegt haben. Von einer wachsenden Stadt war damals (noch) keine Rede. In den zwei Jahrzehnten seit damals hat Jutta Kleedorfer einen bemerkenswerten Beitrag geleistet, dem enormen Bevölkerungswachstum im Bestand, mit unterschiedlichsten NutzerInnenansprüchen, adäquate „freie Räume“ gegenüberzustellen.

### Ing. Gerhard Berger

Magistratsdirektion, Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, BetreiberInnenservice, NutzerInnenplattform (KSI)

# Mehrfachnutzung und die Faktoren Zeit, Ort und Nutzung



Wirklich verstehen, was Mehrfachnutzung ist, können wir nur, wenn wir den Raum nicht als etwas Statisches betrachten, sondern wie in einem Film als etwas sehen, das in der Zeit existiert und dessen Zustand sich durch Menschen über die Zeit verändert. Räume werden genutzt, verlassen, stehen leer und werden wieder genutzt. Wenn wir derartige Filme vor unserem geistigen Auge ablaufen lassen, wenn wir anfangen, unsere „Bilder“ vom Raum grundsätzlich und ausnahmslos durch „Filme“ vom Raum zu ersetzen und in diesen Filmen sehen, wie die Räume über die Zeit von unterschiedlichsten Menschengruppen genutzt werden oder eben nicht genutzt werden, sondern leer stehen, dann fangen wir an zu begreifen, was Mehrfachnutzung ist. Was die Projektkoordination für Mehrfachnutzung der Stadt Wien in den vergangenen 20 Jahren getan hat, ist, Raumnutzung über die Zeit zu verändern.

Die „Vergrößerung sozialer Aktionsräume“ steht als Ziel im Erlass zur Projektkoordination für Mehrfachnutzung; es geht darum, soziale Aktionsräume – oder andere Räume – zu vergrößern oder zu vermehren, ohne eigenes Budget und ohne einen einzigen Quadratzentimeter mehr Raum zusätzlich zu bauen! Es geht schlicht darum, Räume besser als bisher zeitgleich oder zeitlich nacheinander zu nutzen. Unabhängig von den Zielen und Effekten sind zwei Untergruppen der Mehrfachnutzung zu unterscheiden:

- \* die **zeitgleiche Nebeneinandernutzung von Räumen** durch unterschiedliche NutzerInnengruppen zur selben Zeit
- \* die **Nacheinandernutzung von Räumen über die Zeit**

Wenn die Mitglieder von WeWork – ja, sie heißen nicht mehr MieterInnen – sich in der Lounge des Bürogebäudes spontan einen freien Arbeitsplatz (Hot Desk) aneignen, ist dies ein Beispiel **zeitgleicher Nebeneinandernutzung**, da gleichzeitig andere CoworkerInnen an der Bar in der Lounge einen Kaffee trinken, dort Wissen austauschen etc. Gegenseitige Beeinflussungen der Nutzungen untereinander müssen in Kauf genommen werden. Gleiches gilt natürlich für die fantastischen Wiener Beispiele von Coworking Spaces, die im Impact Hub, im Rochuspark, bei Stockwerk oder im Packhaus angeboten werden, um nur einige zu nennen.

Bei der von der Projektkoordination für Mehrfachnutzung forcierten Öffnung der schulischen Freiflächen für außerschulische Nutzungen handelt es sich überwiegend um eine **intelligenteren Nacheinandernutzung** von Freiflächen. „Die Sport- und Freiflächen der Schulen stehen doch nach Schulschluss am Nachmittag, an den Wochenenden und in den Schulferien leer – warum können die Kinder und Jugendlichen diese Flächen in diesen unterrichtsfreien Zeiten nicht nutzen? Warum sollen wir denn noch zusätzlich Sportplätze bauen, die dann leer stehen, wenn die Kinder in der Schule sind?“ So klingt nicht nur die Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung Jutta Kleedorfer, sondern so sieht der Versuch aus, durch intelligenteren Nacheinandernutzung soziale Aktionsräume zu vergrößern und mit der knappen Ressource Steuergeld sparsam umzugehen. Der in diesem Buch dokumentierte ACTiN Park in Hirschstetten geht noch einen Schritt weiter. Die multipel nutzbaren Spiel- und Sportbereiche können gleichzeitig von Schule und Quartier genutzt werden. Die Zäune sind gefallen oder dienen nur noch als Ballfang.

Der **Faktor Zeit** hilft uns, die Potenziale einer Intensivierung der Raumnutzung über die Zeit respektive der intelligenteren Nacheinandernutzung zu unterscheiden, was für die Ansprache der EigentümerInnenschaft, die Vertragsformen, die möglichen Nutzungen, und viel mehr bedeutsam ist. Die Leerstandszeiten sind einige Stunden am Tag, ein paar Tage in der Woche, einige Wochen im Jahr und potenziell sogar einige Jahre. Die Ginza Chuo Street, eine der Haupterschließungsstraßen Tokyos, ist beispielweise von April bis September wochentags von 12 bis 18 Uhr (Oktober bis März von 12 bis 17 Uhr) und an den Wochenenden Fußgängerzone und steht ansonsten dem Autoverkehr zur Verfügung<sup>3</sup> – etwas, für das in Österreich bisher leider die gesetzlichen Grundlagen fehlen<sup>4</sup>.

### **Ginza Chuo Street | Tokyo | April – September**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| MO-FR, 18-12 Uhr:          | Verkehrsstraße  |
| MO-FR, 12-18 Uhr + SA, SO: | Fußgängerzone, Geschäftsfläche,<br>Gastrofläche, Ausstellungsfläche |

Im vorliegenden Buch wird zudem die kulturelle Nutzung eines Gründerzeithauses in der Schönbrunner Straße 111 betrachtet. Hier handelt es sich um eine **zeitlich begrenzte Zwischennutzung** – für ein paar Monate, zwischen Entmietung und baulicher Sanierung. Zumeist unentgeltlich mit einem Prekariatsvertrag werden einzelne Etagen, ganze Immobilien oder sogar Areale für Zeiträume von ein paar Monaten bis zu ein paar Jahren für bestimmte Nutzungen hergegeben. Auch die im Buch dokumentierten verschiedenen Nutzungen von Baulücken stellen zeitlich begrenzte Zwischennutzungen dar, wobei der Ort allerdings eine Freifläche ist. Zwischennutzungen können, müssen aber nicht, auf die neu kommende Nutzung vorbereiten und das Außen- sowie Innenbild der Immobilie verändern. Sie helfen, den Standort als Marke zu entwickeln und erfolgen mitunter durch Nutzungen, die bereits selbst etablierte Marken darstellen.

Zwei der im Buch dokumentierten Fälle sind aufgrund ihrer zeitlichen Dimensionen eigentlich keine Zwischennutzungen mehr. Die Nutzung des Gürtelmittelstreifens oder einzelner Bereiche unter Brücken in Wien beispielweise für Trendsportarten von Jugendlichen, wie Käfigfußball oder Skaten, stellen eine durchaus langfristige **Nutzung von bisher mindergenutzten Flächen** dar. Die Flächen waren bisher lediglich „Abstandsgrün“ oder wurden als Lager genutzt. Sie konnten für sozial „höherwertige“ Nutzungen, z.B. als Sportflächen für Jugendliche, die anderenfalls nur schwer leistbaren Raum finden, erschlossen werden.

Beim FLUC handelt es sich um die kulturelle **Nachnutzung** einer aufgegebenen FußgängerInnenunterführung am Wiener Prater, derzeit noch auf Basis eines befristeten Zwischennutzungsvertrags. Auch für die denkmalgeschützten Pferdestallungen an der Trabrennbahn in der Krieau in Wien wurde die Agentur für Leerstandsmanagement NEST beauftragt, **dauerhafte Nachnutzungen** zu suchen und zu erproben, die durchaus Aspekte der Nacheinandernutzung über den Tag oder der zeitgleichen Nebeneinandernutzung beinhalten können, aber selbst einen neuen Abschnitt im Lebenszyklus der Immobilien darstellen. Bei den letztgenannten Fällen steht der **Ort** im Vordergrund und die Herausforderung, eine geeignete Nutzung für ihn zu finden, was die Bedeutung der Projekte für Wien keinesfalls schmälern soll.

NUTZUNGEN



**NUTZUNGS- UND ORGANISATIONSIDEE**



ORT + ZEIT

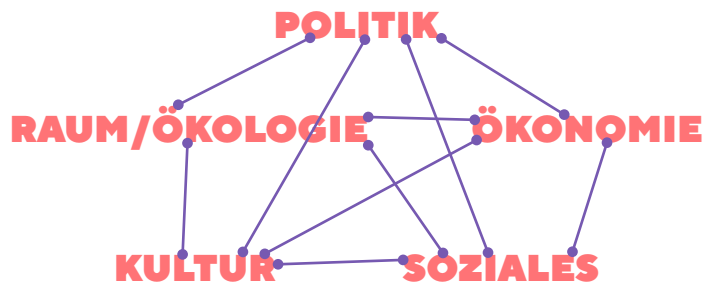
Mehrfachnutzung können wir schlussendlich so begreifen, dass einem Ort unter Berücksichtigung des Faktors Zeit mehrere Nutzungen zugeordnet werden. Damit dies gelingt, braucht es Ideen für die Nutzungen und Ideen, wer die Organisation der Raumnutzung über Zeit in welcher Form organisiert. Und die Idee allein reicht nicht; es braucht natürlich auch die notwendigen individuellen Fähigkeiten und Fähigkeiten der Organisation, die Ideen bei der Behörde oder am Markt umzusetzen.

# **Ziele, Effekte und Potenziale der Mehrfachnutzung**

Bei der Projektkoordination für Mehrfachnutzung der Stadt Wien definiert der Erlass – die offizielle Beauftragung des Projekts – deutlich, soziale und fiskalische Ziele wie die „Vergrößerung sozialer Aktionsräume in der Stadt“ und einen „ressourcenschonenden und sparsamen Einsatz von Mitteln“ zu organisieren.

Ausgehend davon, dass Raum ein Mittel zu Befriedigung menschlicher Bedürfnisse ist, stellen alle im vorliegenden Buch analysierten Fälle von Mehrfachnutzung tatsächlich eine „lediglich“ durch den effizienteren Einsatz von Mitteln ermöglichte Erweiterungen sozialer Aktionsräume dar. Die Tatsache, dass die Projektkoordination bis zum Schluss kein eigenes Budget hatte, obwohl dennoch ein finanzieller Aufwand

notwendig war (finanzielle Mittel zur Umgestaltung wurden überwiegend von den Bezirken dotiert), unterstreicht dies noch einmal. Den dokumentierten Fällen ist auch gemeinsam, dass häufig neben den eigentlichen Zielen enorme positive externe Effekte erzielt werden, zumeist unbewusst und unerkannt. Zur Analyse bietet sich eine Unterscheidung von fünf Ziel- und Effekträumen an.




---

**Mehrfachnutzung ist sozialpolitisch und ökonomisch sinnvoll.**

Bei der Nacheinandernutzung von schulischen Freiflächen und Sportanlagen durch den Schulträger und z.B. die außerschulische Jugendarbeit über den Tag, über die Woche und über das Jahr stehen die **positiven sozialen Effekte** im Vordergrund. Jugendliche aus dem Stadtteil erhalten Zugang zu einer Fläche und damit zu Bewegungsmöglichkeiten, die sie vorher nicht hatten und den sie sich am Markt auch nicht leisten könnten. Gerade für sich noch im Wachstum befindende Körper ist Bewegung und das Vorhandensein entsprechender Räume jedoch unheimlich wichtig für die gesundheitliche und soziale Entwicklung sowie das Wohlbefinden. Die Art und Weise, wie zum Beispiel ACTiN Park entworfen und erstellt wurde, ist soziale Inklusion. Ausgehend von einer Initiative von LehrerInnen der Schule, koordiniert vom Jugendzentrum in Hirschstetten, unter Beteiligung der Jugendlichen vor Ort.

ACTiN Park wird möglich, weil auf der Bezirksebene (Dezentralisierung von Budgets und Zuständigkeiten) verschiedene grundverwaltende Dienststellen – die Schulverwaltung und das Wiener Stadtgartenamt – ihre Budgets zusammenlegen. Er ist ein Beispiel für einen **effizienten Einsatz von Steuermitteln**, weil für diese zusätzlichen Flächenangebote keine oder kaum Steuermittel benötigt werden. Diese stehen potenziell anderen Zwecken zur Verfügung – hoffentlich der tollen außerschulischen Jugendarbeit in Hirschstetten, die zum ACTiN Park wesentlich beigetragen hat.



---

## **Mehrfachnutzung ist ökologisch sinnvoll.**

Selten betrachtet werden die **positiven ökologischen Effekte** der Nutzungsintensivierungen. Beim ACTiN Park kann auf die Versiegelung zusätzlicher Flächen für Sportplätze oder Ähnliches verzichtet werden.

Wennesgelänge, die Nacheinandernutzung auch auf das Schulgebäude auszudehnen, wären die positiven ökologischen Effekte noch größer. Die Sporthallen der städtischen Schulen sollen noch immer 180 Tage im Jahr ungenutzt sein, was eine schier unfassbare Ressourcenverschwendung darstellt. Untersuchungen der Professur für Projektentwicklung an der TU Wien haben gezeigt, dass Klassenzimmer in Österreich ebenso wie in der Schweiz und Deutschland durchschnittlich 90% ihrer Lebenszeit<sup>5</sup> und rund 65% ihrer Kern-Nutzungszeit<sup>6</sup> ungenutzt sind.

Und dies ist nur eine Betrachtung der einzelnen Schulgebäude. Würde eine höhere Nutzungsdichte gelingen, müssten Städte wie Wien auch in Zeiten von Bevölkerungswachstum räumlich wesentlich weniger stark wachsen als heute, was Flächen schonen, die Wege verkürzen und den mobilitätsbedingten Energiebedarf senken würde.

Die **Nutzungsdichte ist nicht zu verwechseln mit der baulichen Dichte**. Die bauliche Dichte sagt nicht per se etwas darüber aus, ob eine City „smart“ oder „unsmart“ ist, da nicht klar ist, ob und wie intensiv der gebaute Raum genutzt wird. Die Nutzungsdichte wäre das geeignete Analysekriterium für Smart Citys oder anders ausgedrückt:

---

**Die Mehrfachnutzung macht Citys smart und dies potenziell sehr schnell und ohne Investitionsbedarf!**

---

## **Mehrfachnutzung ist Wirtschaftsförderung.**

Anhand des Beispiels der zeitlich begrenzten, kulturellen Zwischennutzung des Gründerzeithauses in der Schönbrunner Straße 111 werden mögliche Ziele und Effekte der Mehrfachnutzungen deutlich, die hier bisher keine Erwähnung fanden:

**Mehrfachnutzung schafft kostengünstige Flächenangebote, die es ansonsten in Wien<sup>7</sup> nicht gäbe. Mehrfachnutzung schafft Atmosphäre und Netzwerke für Kreative, fördert die Kreativwirtschaft und fördert schlussendlich die wirtschaftliche Entwicklung Wiens.**

**Die Sprayer und Skater von heute sind die FirmengründerInnen von morgen.** Das wird deutlich anhand der Geschichte San Franciscos und der Bay Area in den USA, einst Mekka der Hippies und heute Sitz zahlloser erfolgreicher Technologie- und Internetfirmen<sup>8</sup>.



Und heute Berlin. Die Stadt war seit dem Fall der Berliner Mauer im Jahr 1989 jahrzehntelang geprägt durch Industriebrachen, insbesondere im Osten der Stadt, was für günstige Atelierflächen sorgte. Und sie war und ist vielleicht noch geprägt durch wilde und zum Teil illegale Partys, was wiederum kreative Menschen aus ganz Europa anzog. 2015 flossen 2,1 Mrd. Euro Risikokapital in Berliner Startups<sup>9</sup> – erstmals mehr als in London, Paris oder Stockholm<sup>10</sup>.

In der Schönbrunner Straße 111 blitzte für eine kurze Zeit in Wien diese unregulierte Kreativität auf, die beispielsweise das Kunsthaus Tacheles in Berlin prägte. Und tatsächlich hat T.R.U.S.T.111 Biografien zahlreicher Personen geprägt, zu Firmengründungen und Netzwerken geführt, die heute noch lebendig und für Wiens Wirtschaft wichtig sind. NEST und Paradocks sind zwei Beispiele dafür.

Wenn in der Lounge von WeWork CoworkerInnen Wissen austauschen und dadurch wieder neues Wissen entsteht, ist dies nicht nur eine Form der Mehrfachnutzung, es ist eine neue Kultur der Arbeit, die durch das Teilen von Wissen und Innovationsprozesse über Firmengrenzen hinweg gekennzeichnet ist. Der US-amerikanische Wirtschaftswissenschaftler Michael E. Porter hat in zahllosen Forschungsarbeiten belegt, dass Cluster – verstanden als räumliche Konzentration von Konkurrenten, Zulieferern, Hochschulen etc., die miteinander in einem Austausch (unter anderem von Wissen) stehen – wesentlich zum Wettbewerbsvorteil von Unternehmen beitragen können. Die Etablierung oder Verbesserung regionaler oder lokaler Cluster verbessert also potenziell die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen vor Ort<sup>11</sup>.



Die gemeinschaftliche Nutzung von Büroflächen stellt eine Form des effizienten Ressourceneinsatzes dar, denn das Schrumpfen und Wachsen der Firmen und die damit verbundene Volatilität ihres Raumbedarfs lässt sich durch die gemeinsame Nutzung von 2,4 Mio. Quadratmetern Bürofläche (Planung von WeWork) und monatlich kündbare Mitgliedschaften respektive Untermietverträge wesentlich effizienter organisieren als firmeneigene Büroflächen mit fünf oder zehn Jahren Vertragslaufzeit.

Der Geldbeutel der angehenden oder etablierten UnternehmerInnen wird ebenso entlastet wie die Umwelt, denn das umweltfreundlichste Gebäude ist jenes, das gar nicht erst gebaut werden muss.<sup>12</sup>

---

**Die volle Erschließung der Potenziale der Nebeneinander- und Nacheinandernutzung braucht ein nutzerInnenzentriertes Architekturverständnis.**

Es gibt zwei Pole der Architektur der Nebeneinander- und Nacheinandernutzung: die „**technisch erkaufte**“ **Nutzungsflexibilität** und die interpretierbare Architektur – die **interpretierbaren Archetypen** im Sinne von Herman Hertzberger.

Das vielleicht eindrucksvollste Beispiel technisch erkaufter Nutzungsflexibilität ist der „Palais omnisports de Paris-Bercy“<sup>13</sup>. Der von Michel Andrault, Pierre Parat, Jean Prouvé und Aydın Guvan entworfene und 1984 eingeweihte futuristische Bau in Pyramidenform kann je nach Veranstaltung rund 30 mögliche Konfigurationen einnehmen und von 8.000 bis zu 20.300 ZuschauerInnen aufnehmen. Sportveranstaltungen von Windsurfen über Motocross bis Leichtathletik wechseln sich dort mit Konzertveranstaltungen, Musikshows oder Zirkusveranstaltungen ab. Die Renovierung und Modernisierung 2013/14 soll rund 100 Mio. Euro gekostet haben.<sup>14</sup>

Herman Hertzbergers Archetypen, wie z.B. Treppen, Kühlen oder Podeste, ermöglichen multiple Nutzungen **so wie sie sind!** Die Treppe eignet sich zum Laufen, zum Sitzen, zum Spielen, zum Arbeiten, zum Beobachten etc. Die Beobachtung, was Kinder mit Raumkonfigurationen und Objekten machen, wofür sie sie nutzen, erschließt uns – wenn wir es zulassen – die Welt von Hermann Hertzberger, die Welt der interpretierbaren Archetypen. In unserem Kontext vermutlich die realistischere, weil kostengünstigere Variante.

Die Mehrfachnutzung des ACTiN Parks in Hirschstetten wurde nur nach intensiven und nicht immer konfliktfreien Aushandlungsprozessen möglich. Engagierte LehrerInnen, MitarbeiterInnen des Jugendzentrums, die Jugendlichen vor Ort, der Bezirksvorsteher, die VertreterInnen verschiedener Magistratsabteilungen und andere haben vier Jahre lang intensiv an diesem Projekt gearbeitet. Die Jugendlichen waren nicht außen vor, sondern wurden aktiv eingebunden. Schlussendlich ist ihre Identifikation mit dem Ergebnis eine ganz andere als ohne die proaktive Einbindung – gelebte Demokratie von Menschen, die Beteiligung nicht als Alibiveranstaltung begreifen, sondern als Ermöglichung der Mitarbeit.

Der Name des Parks ist die Erfindung bzw. der Schreibfehler eines Jugendlichen. Beim Entwurf eines passenden Logos für den Park – dem ACTiON Park ist schlicht ein „o“ abhandengekommen. **Mehr an Demokratie braucht Mut.** Auch den Mut, den Zufall und das Unperfekte, den Versuch, das Scheitern und ein erneutes Versuchen zuzulassen. Es braucht auch den Mut, Menschen unabhängig von Alter, Herkunft, Geschlecht und Bildungsniveau und unabhängig von Amt und Funktion mit Respekt auf Augenhöhe zu begegnen.

---

**Mehrfachnutzung ist häufig ein Aushandlungsprozess und fördert eine politisch demokratische Kultur.**

Mit Mehrfach- und Zwischennutzung wird ein gesundes Leben in einer gesunden Stadt unterstützt. Durch sektorenübergreifende

Zusammenarbeit werden urbane Umgebungen und soziale

Infrastrukturen für Wienerinnen und Wiener nutzbar gemacht. Ein kooperativer Planungsprozess von Strukturen der Stadt Wien gemeinsam mit BewohnerInnen

ermöglicht ungeahnte und dabei maßgeschneiderte Nutzungsmöglichkeiten – speziell für Kinder und Jugendliche im Bereich der Bewegungsförderung. Dies ist eine Investition in die Zukunft.



### Mag. Christian Fessler, Bakk.

Bewegungsexperte der Wiener Gesundheitsförderung (WiG)

Gärtnern im öffentlichen Raum freut nicht nur die GärtnerInnen, die Pflanzen und das Stadtklima. Hier lernen sich NachbarInnen kennen, wird gemeinsam öffentlicher Raum gestaltet und aus einer Mehrfachnutzung von Stadtraum entsteht Mehrwert für ein ganzes Stadtviertel!



### DI<sup>n</sup> Angela Salchegger

Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Stadtteilbüro für die Bezirke 21 und 22

Alle Menschen brauchen Freiräume. In einer wachsenden, sich verdichtenden Stadt

muss besonders darauf geachtet werden, dass für Kinder und Jugendliche genügend Spiel-, Bewegungs- und Lernräume vorhanden sind. Intelligente Mehrfachnutzung kann dabei der Schlüssel zum Erfolg sein.



### Karl Ceplak

Landesjugendreferent, MA 13 – Bildung und außerschulische Jugendbetreuung Fachbereich Jugend

Die Stadtverdichtung macht Freiraum und Bewegungsangebote für Kinder und Jugendliche zu knappen, wertvollen

Ressourcen. Das Projekt einfach – mehrfach hat in vielen Fällen dafür gesorgt, dass der vorhandene Platz bestmöglich und vielen Gruppen gleichberechtigt zur Verfügung gestellt wird.



### DI<sup>n</sup> Claudia Prinz-Brandenburg

MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung  
Dezernat Planung öffentliche Bauten  
Projektkoordination Bauwerksbegrünung

Die smarte Stadt lebt von kreativen Ideen, die uns helfen Energie, Ressourcen und Treibhausgasemissionen zu sparen. In einer vielfältigen Stadt wie Wien gehört die gute Betreuung des Themas

Mehrfach- und Zwischennutzungen von gebauter Umwelt – für die viel Energie aufgewendet werden muss – jedenfalls dazu!



### Mag. Bernd Vogl

MA 20 – Energieplanung, Dienststellenleitung

Projektentwicklung für die Stadt Wien geht über den grundlegenden Bedarf hinaus. „Stadt“ funktioniert besser, wenn gesamtheitlich gedacht wird und

unterschiedliche Bedürfnisse sich miteinander ergänzen. So ist es gelungen, die Freiflächen der Bildungscampuseinrichtungen auch für die Mehrfachnutzung zu öffnen.



### DI<sup>n</sup> Ute Schaller

Magistratsdirektion, Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, BetreiberInnenservice, NutzerInnenplattform (KSI)

Als Verkehrsbehörde für Wien haben wir vor allem die Aufgabe, den Straßenverkehr zu ordnen und sichere Rahmenbedingungen für alle VerkehrsteilnehmerInnen zu schaffen, gleichgültig ob sie motorisiert, mit dem Rad oder zu Fuß unterwegs sind. Wir sind aber beispielsweise auch zuständig für die Genehmigung von „Wiener Spielstraßen“ und „Grätzloasen“ auf öffentlichen Verkehrsflächen.



Die Organisation und Durchführung solcher Projekte obliegt zwar anderen, wir versuchen jedoch, diese Vorhaben zu unterstützen und innerhalb des rechtlichen Rahmens zu ermöglichen. Daher hoffen wir auf weitere spannende und zukunftsorientierte Projekte, bei denen die Wiener Straßen mehr sein können als nur Verbindungen von A nach B.

#### **Ing. Michael Rischer**

MA 46 – Verkehrsorganisation und technische Verkehrsangelegenheiten  
Dezernatsleiter Behörde und Planung

Mir fallen Baulücken oft als „Pop-up-Natur“ auf. Das finde ich auch einen wichtigen Beitrag der Zwischennutzung und es ist sehr tröstlich. Wenn Menschen nicht nutzen, nutzt die Natur mit Spontanvegetation.



#### **DI<sup>n</sup> Ute Rom**

Atelier Landschaft, Büro für Landschaftsarchitektur



Bei der Mehrfachnutzung von Freiräumen ist die Natur manchmal mehr als nur der Rahmen: Sie kann als wesentlicher Bestandteil der Nutzung die Möglichkeit geben, das ungeplante Natürliche inmitten der geordneten Stadtstrukturen besonders wahrzunehmen.

#### **DI Herbert Weidinger**

MA 49 – Forst- und Landwirtschaftsbetrieb der Stadt Wien, Bereichsleiter Naturraum

Ich konnte mithelfen, die Mehrfachnutzung der Sportfreiflächen am Campus Seestadt Aspern umzusetzen.

Dazu waren vertragliche Regelungen mit der Eigentümerin des Campusareals, wie Auf- und Zusperrungen der Sportfreiflächen, Beleuchtung, Kontrolle auf Beschädigungen, Sperrung bei Gefahr im Verzug, Kontrolle hinsichtlich Schnee und Glatteis, Haftung für Schadensfälle, erforderlich. Durch das Engagements aller Beteiligten konnte die tägliche Nutzung der Sportfreiflächen durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Seestadt Aspern sehr unbürokratisch



und schnell ermöglicht werden. Seit nunmehr 2015 wird das Angebot rege wahrgenommen und trägt zur sportlichen Fitness und zur sinnvollen Freizeitgestaltung der Kinder und Jugendlichen

im Stadtentwicklungsgebiet „aspern Die Seestadt Wiens“ bei. Das zeigt „Mehrfach geht einfach“.

#### **Mag.<sup>a</sup> Monika Strasser**

MA 56 – Wiener Schulen, Stabstelle Koordination und Organisation/  
Leiter-Stv<sup>in</sup> Fachbereich Recht

Die Entwicklung von Stadt ist eine so vielschichtige Angelegenheit, dass sie nicht von einzelnen Personen, Abteilungen, InvestorInnen oder Institutionen allein abgewickelt werden darf. Es bedarf einer gemeinsamen Betrachtung, um Synergiemöglichkeiten zu erkennen und zu nutzen. Nur so entstehen lebenswerte und belebte Quartiere.

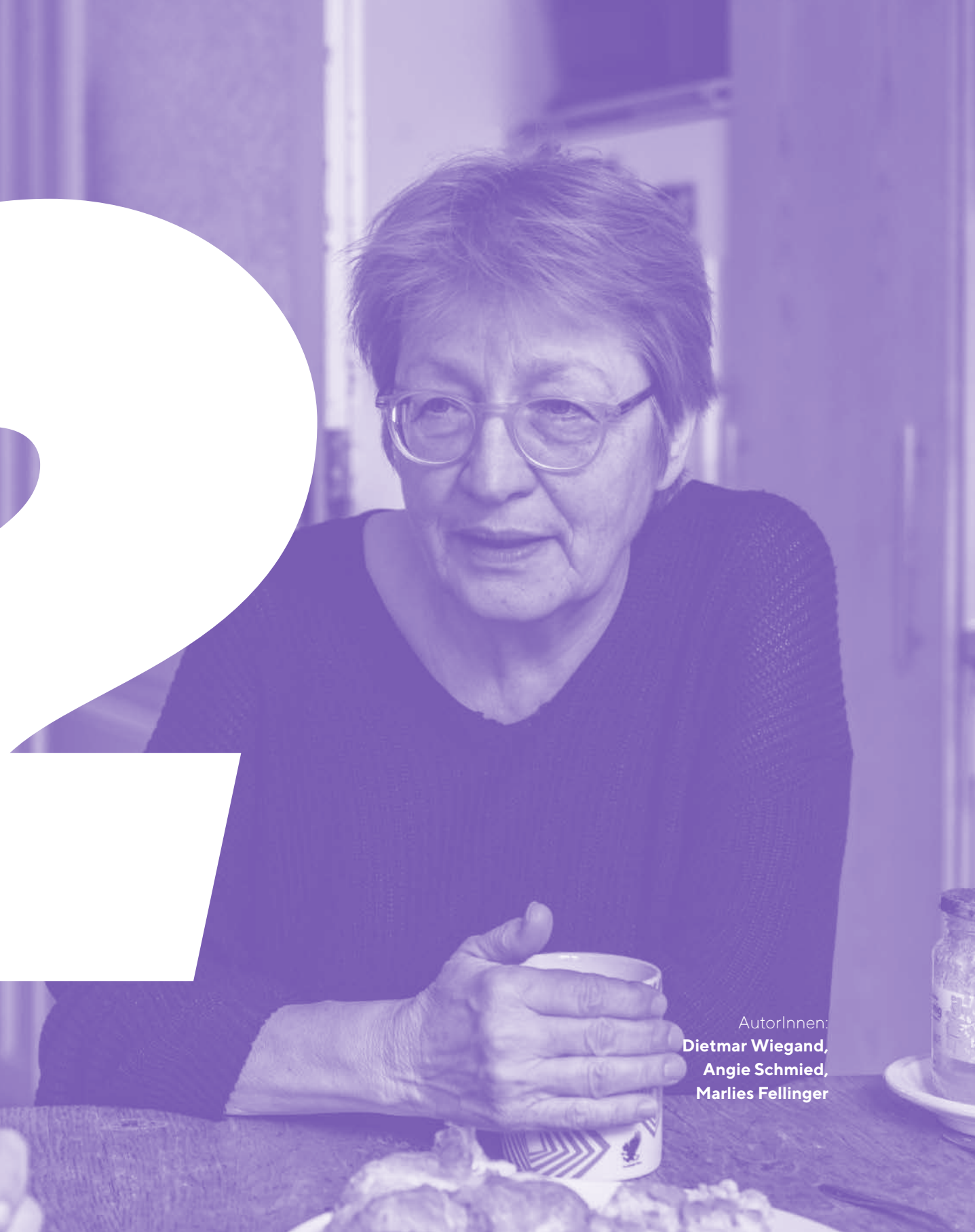


#### **DI Jakob Kastner**

Projektmanager Öffentlicher Raum  
Wien 3420, Aspern Development AG

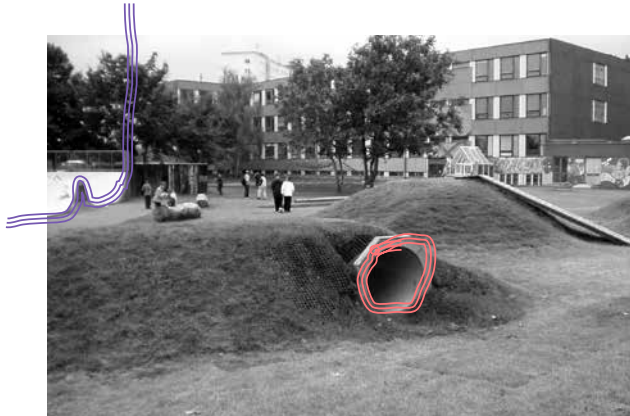
A woman with dark hair, wearing a red turtleneck sweater and a red and white patterned scarf, is looking towards the camera. She is holding a white mug with the name 'Jenny' written on it. The background is a blurred indoor setting. A large red semi-transparent overlay covers the entire image. On the right side, there is a large white abstract shape that resembles a stylized leaf or a curved arrow pointing upwards and to the right. In the upper left corner, there is a white rectangular box containing the text 'VON BEISPIELEN LERNEN' in bold, black, uppercase letters.

**VON  
BEISPIELEN  
LERNEN**



AutorInnen:  
**Dietmar Wiegand,**  
**Angie Schmied,**  
**Marlies Fellinger**

# ACTiN Park



## Die Schule ohne Zäune

»

*Der ACTiN Park ist für uns die höchste Stufe von Mehrfachnutzung, weil hier die Schule überhaupt keine Zäune mehr hat.*

J.K.





Der unter großer Beteiligung entstandene Plan für die Umgestaltung der Schulsportfläche als ständig offene Freizeitinfrastruktur der großen Stadtrandsiedlung Hirschstetten ist ein Paradebeispiel für Mehrfachnutzung [121]. Der Prozess der Flächenöffnung begann als persönliches Engagement einer Lehrerin, zog jedoch Kreise und unter Einbeziehung von AnrainerInnen, dem Bezirksvorsteher, Magistratsabteilungen sowie Jugendinitiativen, Jugendzentrum und Fachwissen entstand der Entwurf des ACTiN Parks als Beispiel für gelebte Demokratie. Beteiligung im Sinne von „mitmachen können“ trug dazu bei, die Fläche möglichst vielfältig nutzbar zu machen. In der Umsetzung wurde bewusst auf Umzäunungen verzichtet und so dient die Fläche gleichzeitig sowohl der Schule als Außenbereich als auch allen BürgerInnen für Erholung, Freizeit, Spiel und Sport – an allen Tagen und zu jeder Zeit.

#### AUSGANGSLAGE

Partizipative Umgestaltung von Schulhof und öffentlicher Fläche

#### BEGINN

1998

#### OBJEKT

Ehemalige Schulsportfläche in Hirschstetten, 1220 Wien

#### GRÖSSE

ca. 8.000 m<sup>2</sup>

#### EIGENTÜMER

Stadt Wien, Verwaltung: MA 56 – Wiener Schulen

#### PROJEKTBEGLEITUNG UND MODERATION

Jugendzentrum Hirschstetten

#### FUNKTION

Erholung, Freizeit, Spiel und Sport

#### REINIGUNG

Wird extern vergeben, mit Bezirksmitteln bezahlt

**Jutta Kleedorfer:** In meiner Anfangszeit, als ich meinen Auftrag als Projektkoordinatorin bereits hatte, ist das Projekt zu mir gekommen. Das Österreichische Institut für Schul- und Sportstättenbau hatte von einer Lehrerin eine Anfrage bekommen wegen eines völlig desolaten Schulhofs, wo seit sieben Jahren die Sportflächen schon nicht mehr genutzt wurden, weil immer alles kaputt war. Der Verein der Freunde der Donaustadt hatte einen Baupolizisten, der mich und einen bekannten Wiener Architekten auch dazu eingeladen hat: den Martin Kohlbauer, der ur-super zeichnen kann!

Unter anderem gab es eine große BürgerInnenversammlung, wo laut geschrien wurde. Alle haben durcheinandergeredet.

Dort waren viele AnrainerInnen aus der Siedlung mit neungeschoßigen Häusern! Da schauten alle hinunter und die Schulfreiflächen waren immer abgesperrt. Die waren sehr schlecht beieinander, weil die Kids immer die Schlösser und den Zaun kaputt gemacht haben. Und wenn die Löcher groß genug waren, sind dann auch die Erwachsenen durchgegangen – weil die Anlage wirklich mitten in der Siedlung war.

Martin Kohlbauer mit seiner auffallenden Frisur ist bei der BürgerInnenversammlung mittendrin gestanden am Overhead und hat sich von allen Seiten etwas zurufen lassen. Und hat dann so eine bunte Schlange aufgezeichnet. Der konnte wirklich wahnsinnig gut zeichnen. Immer, wenn etwas nicht gepasst hat, hat er die Folie weitergedreht. Und wieder hineingezeichnet. „Also ich habe gehört: ‚Basketball‘; ich habe gehört: ‚Laufrad‘; ich habe gehört: ‚das und das und das‘...“ Und hat das alles in das Grundstück hineingezeichnet. Dann hat er wieder etwas durchgestrichen und das hat den Leuten so imponiert, dass sie aufgehört haben zu schreien. Und da ist dann wirklich so eine bunte Schlange mit lauter Funktionen herausgekommen.

---

**Bereits kleine  
Veränderungen  
können lokal große  
Verbesserungen der  
Lebenssituation bewirken.**

Die Einbindung der Bevölkerung vor Ort erhöht die Akzeptanz und den Benefit.

**Dietmar Wiegand:** So ist dann der ACTiN Park entstanden?

**Jutta Kleedorfer:** Das war ein ganz wichtiger Teil eines langen Prozesses, vor Ort organisiert vom Jugendzentrum unter Beteiligung von Schule, Schülern und Schülerinnen, Nachbarschaft ...

Der Architekt Kohlbauer hat seinen Entwurf den Freunden der Donaustadt geschenkt. Das war ja nur der Anfang, die Visualisierung der vielen Wünsche.

---

**Veränderungen in der Stadt gehen oft direkt von BürgerInnen aus.**

Wenn es Politik und Verwaltung gelingt, diese Initiativen mit geeigneten Strategien aufzunehmen, wird eine enorme zusätzliche Ressource für die wachsende Stadt gewonnen.

Den echten Planungsauftrag haben Auböck + Karasz bekommen. Davor hatte der Verein der Freunde der Donaustadt schon einen Fragebogen herumgegeben und die Lehrer und Lehrerinnen der Schule haben mit den Kindern Workshops und Modelle zu ihren Ideen gemacht. Das Jugendzentrum nebenan ist auf Gemeinwesenarbeit spezialisiert und hat den gesamten Prozess strukturiert und zusammengefasst.

Aber der Elternkreis Wien Nord-Ost hatte folgende Forderung: „Wir ersuchen um einen nicht-zerstörbaren Zaun für den Schulsportplatz bzw. Öffnung am Nachmittag, aber mit Betreuung.“ Die wollten einen unzerstörbaren Zaun! Das bezog sich auch ein bisschen auf den schlechten Ruf der Siedlung.

Bezüglich Zaun waren wir anderer Meinung. Renate Kraft, aus der MA 13 für Bildung und außerschulische Jugendarbeit, und ich haben daher gesagt: „Herr Bezirksvorsteher, wenn Sie sich bis jetzt so ärgern mussten, dass Sie ständig Zäune reparieren müssen – wieso sollte es danach anders sein? Die Leute und Kids sind ausgesperrt und ansonsten ist in der Siedlung auch kein freier Platz. Der Schulplatz ist so zentral in Hirschstetten, das wäre ein Fall für Mehrfachnutzung und am besten wäre, es gäbe keine Zäune.“ Und schön langsam, langsam, sind wir dorthin gekommen.

---

**Es braucht oft Geduld und Ausdauer, um für die NutzerInnen geeignete Veränderungen herbeizuführen.**

Wichtig ist, nicht den Mut zu verlieren und dranzubleiben.

**Marlies Fellingner:** Das heißt, ihr habt von Anfang an bewusst darauf hingearbeitet?

**Jutta Kleedorfer:** Das hätten wir uns nicht sofort zu fordern getraut, denn eine tagtägliche Öffnung des Platzes war schon außerirdisch. Geschweige denn, auf den Zaun zu verzichten. Aber mit der Zeit ...

**Marlies Fellingner:** Wo haben die Kinder vorher gespielt?

**Jutta Kleedorfer:** Viel indoor. Es gab auch einen Ballkäfig, aber der war auch keine Augenweide.

**Dietmar Wiegand:** Das ist eine extrem spannende Akteurskonstellation: von einer engagierten Lehrerin über einen Architekten, der seinen Entwurf herschenkt, über einen BürgerInnenverein, eine aufmüpfige AnrainerInnenschaft, das sehr engagierte Jugendzentrum und einen Bezirksvorsteher, den man gewinnen konnte. Es müssen die richtigen Leute zur richtigen Zeit zusammenfinden.

**Jutta Kleedorfer:** Der Ärger in der Siedlung und beim Bezirk war groß genug. Es bestand einfach Handlungsbedarf.

**Dietmar Wiegand:** Ein großer Leidensdruck. Dann wurde der Schulhof erneuert und dies sogar ohne Zäune, wenn ich das richtig verstanden habe.

**Jutta Kleedorfer:** Genau. Die MA 56, Städtische Schulverwaltung, hat aber gesagt: „Unser Schulwart kann das nicht. Ist ihm nicht zuzumuten. Wo keine Zäune sind, kann ein Schulwart nichts machen.“ Also haben sie das Geld, welches sonst auch gebraucht würde – vor allem für die Reinigung – als externe Leistung vergeben. Die Bedeckung übernimmt der Bezirk.

Bei den neuen Stadtentwicklungsgebieten wird jetzt ein neuer Weg versucht. Wichtig ist, dass öffentliche Grünflächen mit den Schulflächen der Campusbauten benachbart sind. Daraus ergeben sich mehr Möglichkeiten, verschiedene Funktionen und Angebote als Ergänzung in tageszeitlicher Abfolge anzubieten. Auch aus dem Stadtratbüro von Jürgen Czernohorszky kam die Aussage: „Das ist in Ordnung so. In der Schulbaurichtlinie ist Mehrfachnutzung dezidiert erwähnt und wird so gemacht.“ Ein Ballkäfig, zum Beispiel, kann zur Schulzeit überwiegend den Schülern und Schülerinnen und spätnachmittags, an den Wochenenden und in den Ferien der Allgemeinheit zur Verfügung stehen.

---

### **Die Potenziale der Mehrfachnutzung in Wien sind noch lange nicht erschöpft.**

**Dietmar Wiegand:** Den Eindruck, den ich gewonnen habe, ist, dass bei Schulbauten das Potenzial der Mehrfachnutzung noch nicht in vollem Maße ausgeschöpft wird.

**Jutta Kleedorfer:** In der Planung etwa der Schule beim Bednar-Park war Mehrfachnutzung die ganze Zeit Thema. Dann wurde alles in den PPP-Vertrag gegossen, das braucht Zeit genug, es wurde gebaut, dann ist diese Schule fertig – und man sieht kein Tor. Wir waren ziemlich entsetzt und alle möglichen anderen Leute auch. Ich bin zur MA 56 gegangen und habe gefragt: „Wo ist die Mehrfachnutzung? Wo ist das Tor?“ In den 100 Seiten Vertrag war es vielleicht ein bisschen lästig und schon war es wieder weg. Die Änderung hat ein bisschen etwas gekostet, der Bezirk hat das aber irgendwie übernommen. Es hieß aber: „nur mit Betreuung“ und daher ist aktuell nur offen, wenn das Personal des Jugendzentrums vor Ort ist. Müsste aber nicht so sein.

**Dietmar Wiegand:** Das heißt, wenn eine außerschulische Jugendgruppe dort hineinwill, ist das im PPP-Vertrag abgesichert?

**Jutta Kleedorfer:** Jetzt ja. Ansprechpartner ist noch der Verein Wiener Jugendzentren, die haben den Schlüssel.

**Dietmar Wiegand:** Einer der Konfliktpunkte bei der Mehrfachnutzung von schulischen Freiflächen ist das Lärmthema. Weil die Nachbarschaft davon ausgeht, dass Flächen nachmittags und am Wochenende geschlossen sind ...

**Jutta Kleedorfer:** Vor allem an den Wochenenden und in den Ferien. Aber man kann in einer Stadt einfach keine Ruhe erwarten.

---

### **Die projektorientierte Zusammenarbeit**

verschiedener Magistratsabteilungen mit lokalen AkteurlInnen macht Leuchtturmprojekte wie den ACTiN Park erst möglich.

---

### **Der Wunsch nach Sport und Bewegung im Außenraum und der Wunsch nach Ruhe stehen mitunter im Konflikt miteinander. Das ist ein Teil von Stadt.**

**Dietmar Wiegand:** Es ist doch eigentlich egal, wo die Jugendlichen Lärm machen: ob im Park oder auf dem Schulhof. Oder auf einer Freifläche, die von der Schule verwaltet wird.

**Wichtig bei  
Mehrfachnutzungen ist  
es, klare Zuständigkeiten  
im laufenden Betrieb von  
Anfang an mitzudenken.**

**Jutta Kleedorfer:** Das trifft sich ein bisschen mit den SchulwartInnen, die an den Wochenenden nichts mit den Flächen zu tun haben und auch in den Ferien nur unregelmäßige Kontrollgänge haben. Das heißt, diese Kosten müssen extra bedacht werden. Für Campusschulen gibt es im Bereich der Mehrfachnutzung eine Zusage des neuen Stadtrats für Bildung und Jugend. Mehrfachnutzung ist State of the Art und

wird über die reinen Ballspielanlagen hinaus auf Teile der sonstigen Freiflächen erweitert. Das gilt jedoch nur für die städtischen Schulen.

Die Bundesschulen sind anders organisiert; sie haben eine ökonomische Teilautonomie; das heißt, sie können ihre Freiflächen selbst vergeben. Allerdings kenne ich in Wien keine einzige Bundesschule, die ihre Flächen ohne Geld hergibt. Auf dem Land sehr wohl. In kleinen Gemeinden bzw. Stadtteilen wäre es Unsinn, alles zu versperren, also werden die Flächen oft gleich offengehalten. Die Kinder schätzen es auch sehr, wenn sie irgendetwas haben, wo sie sich treffen und spielen bzw. sporteln können.

Manche Privatschulen, etwa wie die Schulbrüder am Stadtrand in Strebersdorf, lassen ihre Tore immer offen. Mitten in der Stadt wie in der Piaristengasse wird auch nicht offiziell Mehrfachnutzung plakatiert, sie sagen: „Aus Haftungsgründen tun wir uns das nicht an, unsere Flächen zum öffentlichen Spielplatz zu erklären.“, aber dennoch sind die Spielflächen eigentlich meistens frei nutzbar.

**Dietmar Wiegand:** Du hast das Thema Haftung [128] immer wieder angesprochen: Welche Rolle spielen denn die Versicherungen und Verordnungen?

**Jutta Kleedorfer:** Also die Haftung ist wirklich ein Hund – da in unserem ABGB die Endverantwortung immer bei der/dem GrundeigentümerIn liegt, ist es die Stadt Wien bzw. die grundverwaltende Dienststelle [124]. Grundverwaltung heißt, dass man die Verpflichtung hat, Fahrlässigkeit jedenfalls zu vermeiden. Also haben wir auch mit beeideten GutachterInnen aus verschiedenen Bereichen gesprochen und uns auch die Gestaltung samt ihrer Elemente angeschaut. Also haben wir überlegt: a) Welche Fläche habe ich? und b) Was sind die Risiken der vorhandenen Materialien? Und einen Kontrollmodus eingeführt, der auch wirklich zuverlässig eingehalten wird. So wie das Stadtgartenamt, welches in manchen Parks und auf Kinderspielflächen täglich durchgeht, den Mist wegräumt und auf abgebrochene oder scharfe Gegenstände kontrolliert. Mit einem solchen Überprüfungsmodus steht man auch vor Gericht gut da.

Die Wiener Städtische versichert alle städtischen Objekte und Liegenschaften und hat uns damals ein kleines Sponsoring gegeben: Jede Fläche, die für einen

temporären und nichtgewerblichen Zweck zur Verfügung steht, wurde kostenlos in den allgemeinen Versicherungsvertrag aufgenommen. Zusätzlich gibt es auch einen kleinen Fonds mit dem Namen „Spielräume schaffen“ (abgewickelt über die Kinderfreude, mitdotiert von der Wiener Städtischen Versicherung), der bis zu einer Summe von € 5.000,- Spiel-, Sport-, Freizeit- und Freiraumaktivitäten fördert, die für mehrere Leute nutzbar sind.

Die zurzeit üblichste Form der Mehrfachnutzung bei Bildungsbauten ist aber das Beispiel des Dr. Josef-Resch-Platzes im 17. Bezirk. Ungefähr im Jahr 2000 hatte die damals vorhandene öffentliche Schule ein sehr schlechtes Profil, unter anderem, weil keine Schulfreiflächen vorhanden waren. Um die Schule aufzuwerten, wollte der Bezirk mit seinem Budget so effektiv wie möglich umgehen und den sanierungsbedürftigen, direkt benachbarten öffentlichen Park mit der Fläche vor der Schule und für die Schule kombinieren. Dafür hat eine Landschaftsplanerin einen Entwurf gemacht und die Jugendlichen haben dazu einen ganz konkreten Gestaltungshinweis gegeben. Sie wollten einen Sportplatz. – Und der bewährt sich bis heute. Er ist über zehn Jahre alt, schaut immer noch picobello aus. Er ist jeden Nachmittag ab 16:30, jeden Samstag und Sonntag und die gesamten Ferien über offen. Das ist ein sehr beliebtes Modell, da kann man alle hinschicken und allen sagen: „Schauen Sie sich das an: So geht es!“

Die ehemaligen EPK-Flächen sind mittlerweile in der Schulverwaltung, der Bezirk dotiert die zusätzlichen Erhaltungsnotwendigkeiten im Sinne von Reinigung und Sperrdienst, etc. und berichtet nicht von Mehrkosten.

Aber das muss man sagen: Die Landschaftsplanerin hat das wirklich total gut hingekriegt. Alle wollten, dass nicht ständig über den Zaun geklettert wird, sondern sich die Kids an die Zeiten halten. Also hat sie die Zäune mit Knöterich überwuchern lassen, es wirkt überhaupt nicht wie ein trennendes Element, sondern wird grün und positiv erlebt.

**Dietmar Wiegand:** Gestaltung spielt, wenn sie ein Gespür, ein Verständnis für die Nutzung und für die Organisation der Nutzung über die Zeit hat, schon eine wichtige, unterstützende Rolle.

**Jutta Kleedorfer:** Bezüglich der Oberflächen braucht es die Expertise derer, die den Sport oder bestimmte Spielarten kennen. Die LandschaftsplanerInnen lieben oft weiche Oberflächen, aber so richtig gute Erfahrungen haben wir von der Mehrfachnutzung da nicht. Diese weichen Oberflächen halten einfach nicht viel Beanspruchung aus, sogar wenn einer da gelangweilt steht und nur so ein bisschen die Ferse reindreht, hast du ein Loch in den weichen Böden.

---

**Die Oberflächengestaltung öffentlicher Räume muss gut durchdacht werden, weil sie die Verwendung und Abnutzung von Orten maßgeblich beeinflusst.**

Das Einbeziehen von ExpertInnen und NutzerInnen im Planungsprozess spielt eine wichtige Rolle.

Für einen Tagesgebrauch, wo man Mehrfachnutzung zulässt, kommt man mit der weichen Oberfläche nicht weit. Da brauche ich Sportbeläge – es darf ruhig etwas Gröberkörniges sein. Auch Beton oder Asphalt: Die Jugendlichen am Gaudenzdorfer Gürtel spielen ganz bewusst und begeistert auf harten Oberflächen.



Schulfreiräume werden großteils von der öffentlichen Hand finanziert. Diese Freiräume sind außerhalb der Nutzungszeiten der Schulen der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Damit dies gesichert werden kann, sind neben rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen auch räumliche Gegebenheiten zu garantieren. Mehrfachnutzung eröffnet Spielräume für die



BewohnerInnen des Grätzels und der Gemeinden und verbessert so das Angebot an Freiräumen. Durch Kofinanzierung kann gegebenenfalls auch das Angebot erweitert und die Ausstattung höherwertig erfolgen. Bei Neubau ist das Konzept Mehrfachnutzung ausreichend früh zu berücksichtigen. Hier sollte vor allem auf die Zugänglichkeit vom öffentlichen Gut Straße, bzw. das Angebot von freiraumseitigen Sanitäreinrichtungen mit angedacht werden.

#### **DI<sup>in</sup> Karin Schwarz-Viechtbauer**

ÖISS, Österreichisches Institut für Schul- und Sportstättenbau



Kinder und Jugendliche wollen sich bewegen, spielen und mit anderen treffen. Dafür brauchen sie Platz, mehr Platz als ihnen oft zur Verfügung steht. Widmungskategorien sind diesbezüglich keine Kriterien und wenn es spannende Orte sind, sind Kinder und Jugendliche die Ersten, die sie nutzen.

#### **Renate Kraft**

MA 13 – Bildung und außerschulische Jugendbetreuung Fachbereich Jugend

„einfach – mehrfach“ – das war schon sehr der Zeit voraus!



Jetzt „teilen“ wir schon fast alles, nicht nur Räume! Es ist somit ein Vorläufer der Teile-Community, die jetzt gerade langsam in der Mitte der Gesellschaft ankommt.

#### **DI<sup>in</sup> Andrea Kreppenhofer**

MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung  
Generelle Planung und Grundlagenforschung

Das Prinzip Mehrfachnutzung kann man auch auf das Thema Energie umlegen.



Schon mal eingesetzte Energie kann weiterverwendet werden, etwa Abwärme aus betrieblichen Prozessen. Eine Fläche kann zur Energiegewinnung dienen und gleichzeitig als Freiraum genutzt werden – z.B. können Photovoltaik-Module, als Pergola ausgestaltet, Schatten für einen Spielplatz spenden. Vielleicht ein Feld für zukünftige Kooperationen?!

#### **DI<sup>in</sup> Andrea Kinsperger**

MA 20 – Energieplanung,  
Referat Erneuerbare Energie  
& Energieraumplanung

Zwischen- und Mehrfachnutzung füllt Lücken im städtebaulichen Planungs- und Entwicklungszeitraum mit Leben und Sinn. Durch das Erkennen von Möglichkeiten und das Koordinieren von Bedarf und Angebot vervielfacht sich das städtebauliche Potenzial.



Dieser Prozess ist nicht planbar, sondern braucht Spontaneität, Kreativität, Engagement und das richtige Gespür für Situationen und Orte.

#### **DI<sup>in</sup> Alexandra Madreiter**

MA 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung  
Bezirke 1, 2, 6, 7, 8, 9, 20  
Energieraumplanung



Wir fühlen uns in jenen Städten am wohlsten, wo Straßen und Plätze mehr bieten als nur Platz für den Weg von A nach B, dort, wo man unter einem schattigen Baum sitzen und plaudern oder in einem Schanigarten Café trinken kann, wo Kinder spielen oder Märkte stattfinden können. Mehrfachnutzung leistet einen wichtigen Beitrag hierzu.



### DI<sup>in</sup> Vera Layr

MA 28 – Straßenverwaltung und Straßenbau  
Projektentwicklung und Projektmanagement



Es ist gerade für die Stadtplanung eine große Herausforderung, für unterschiedliche NutzerInnengruppen attraktiv gestaltete Straßenräume und Freiräume zur Verfügung zu stellen, wo sich alle Menschen gerne aufhalten, bewegen, treffen und flanieren.

### Mag.<sup>a</sup> Dr.<sup>in</sup> Astrid Klimmer-Pölleritzer

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung,  
Referat Mobilitätsstrategien

Wien wächst, die Menschen werden mehr und vielfältiger, ebenso wie die Bedürfnisse nach Freiraum, ob drinnen oder draußen. Gleichzeitig werden der potenzielle Raum und die Budgetmittel knapper. Die



Mehrfachnutzung ist seit 20 Jahren eine Antwort darauf, lange bevor der Begriff smart erfunden wurde. Sie ist „Arte Povera“ im besten Sinn: eine intelligente Strategie, die Ressourcen gezielt nutzt und teilt und damit wertvolle Spielräume für die Stadtentwicklung eröffnet.

### DI<sup>in</sup> Eva Kail

Stadtbaudirektion, Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning (KPP)



Befähige Menschen, ihre Bedürfnisse selbstständig zu artikulieren und bieten ihnen Räume sowie Möglichkeiten, sie auch umzusetzen. Dafür steht für mich das Projekt Mehrfachnutzung. Es entwickelt dabei vor allem eine emanzipatorische Kraft der Selbstermächtigung. Ein Aspekt, den ich auch in meine Arbeit mit aufnehmen werde.

### DI<sup>in</sup> Wencke Hertzsch

Stadtbaudirektion, Kompetenzzentrum übergeordnete Stadtplanung, Smart City Strategie, Partizipation, Gender Planning (KPP)

Für uns ist jedes Projekt ein Pilotprojekt – in dem Sinn, dass die Ideen, Kooperationen und Umsetzungen immer wieder aufs Neue entwickelt werden. Das braucht Geduld, Ausdauer, Kreativität und Enthusiasmus, der ansteckend auf die Projektbeteiligten wie auch die Menschen im öffentlichen Raum wirkt. Für ein Mehr an Stadt und an Lebendigkeit!



### DI Dr. Philipp Rode

zwoPK Landschaftsarchitektur



Öffentliche Verwaltung ist eben mehr als Bürokratie: Ausgleich schaffen und das Prinzip des Nutzens für die Allgemeinheit in den Mittelpunkt stellen – das ist Mehrfachnutzung.

### Karin Jary

Magistratsdirektion,  
Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit

# Baulücken



## Temporäre Spiel- und Freiräume

»

*Der Leberberg war dann der Durchbruch bei den Baulücken. Danach haben wir uns aber gedacht: Es muss ja auch nicht immer so aufwändig sein.*



In den 1980er-Jahren war das Stadtbild Wiens noch geprägt durch Baulücken. Temporäre Nutzung derselben war bereits Usus: jedoch leider fast ausschließlich als Parkplatz. Doch warum nicht durch geringe Umgestaltung eine öde Baulücke in einen Spielplatz auf Zeit umwandeln? In der wachsenden Stadt mit steigender Nachfrage nach Spiel- und Bewegungsflächen können diese ein attraktives, ergänzendes Angebot zu den herkömmlichen Spielplätzen darstellen.

Und was für Baulücken gilt, gilt auch für Restflächen, Unorte [128] oder mindergenutzte Flächen. Nichtsnutzig erscheinende Flächen sind oft tolle Ausweichorte für an zentralen Orten „ungewünschte“ Nutzungen.

#### AUSGANGSLAGE

Outdoor-  
Zwischennutzung

#### DAUER

Oft einen Sommer

#### OBJEKT

Baulücken

#### EIGENTÜMER

Hauptsächlich priva-  
te EigentümerInnen

#### NUTZUNG DURCH

Vereine, Privat-  
personen, Jugendein-  
richtungen

#### FUNKTION

Spiel- und Sport-  
platz, Kunstinstal-  
lation, Freiluftkino,  
Treffpunkt, ...

#### VERTRAGSART

Nutzungsverein-  
barung

**Dietmar Wiegend:** Wie ist es dazu gekommen, dass du dich als Projektkoordinatorin mit dem Thema Baulücken beschäftigt hast?

**Jutta Kleedorfer:** Unser Versprechen war ja, für Kinder und Jugendliche Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zu erweitern. Zuerst lag unser Fokus auf Schulfreiräumen, aber irgendwann haben wir uns gedacht: warum nicht auch die Baulücken? Ein Beispiel einer temporären Nutzung in Baulücken konnte ja jeder abrufen: das Parken von Autos. Dafür gibt's drei Monatsverträge, einen Schranken davor ... nur selten gab es Veranstaltungen: Einmal war sogar auf der Mariahilfer Straße in einer Baulücke ein Weihnachtsmarkt – ein Mordsgeschäft. Aber beim Spielen hatten alle Angst: „Verehrteste, wie stellen Sie sich das vor? Ich lade mir doch keine fremden Leute ein und sag: Spielt doch, tobt doch, bewegt euch doch auf meinem Grundstück. Dann hab ich noch Ärger mit den NachbarInnen, womöglich sogar einen Unfall. Um Gottes willen, nein! Das ist alles ausgeschlossen.“ Aber dann bin ich in die Zwicke gekommen mit dem Leberberg ...

Am Leberberg, einem der großen Stadterweiterungsgebiete am Stadtrand von Wien mit circa 3.000 neuen Wohnungen, war in der Erstbesiedlungsphase 1998 der öffentliche Raum samt Grün- und Freizeitinfrastruktur einfach noch nicht fertig. Die Eltern waren mit dem Einrichten beschäftigt, schickten die Kinder raus, aber die HausbesorgerInnen wollten die neuen Stiegenhäuser und Höfe schön und sauber halten und schickten die Kinder weiter nach draußen, wo es noch wenig Brauchbares gab, weil der zentrale Park noch nicht fertig war.

Also spielten sie an lauter ungeeigneten Orten, unter anderem auch in der weitläufigen Tiefgaragenlandschaft, was aus vielen Gründen nicht ideal war und zu Sachbeschädigungsklagen führte. Die Projektkoordination für Mehrfachnutzung wurde vom Regionalforum [127] gebeten, mitzuhelfen. Es gab ein einziges großes, freies Grundstück, auf dem das Einkaufszentrum geplant, aber noch kein Betreiber gefunden werden konnte.

## **Mehrfach- und Zwischennutzung als Ergänzung zu vorausschauender Planung.**

Vorausschauende Planung versucht, zukünftige Bedürfnisse vorwegzunehmen und dementsprechende Angebote zu schaffen. Mehrfach- und Zwischennutzung kann „nacharbeiten“ und auf konkrete lokale Bedürfnisse reagieren. Keine Konkurrenz, sondern eine Kombination beider Instrumente ist daher anzustreben.

## **Bezirke als „Macher“.**

Im Rahmen der Dezentralisierung [124] haben die Bezirke in bestimmten Bereichen eigene finanzielle Mittel und können dementsprechend auch eine Umsetzung nach ihren Vorstellungen veranlassen. Städtische Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen, Grünflächen und außerschulische Kinder- und Jugendarbeit zum Beispiel.

**Jutta Kleedorfer:** Da hatte ich im Regionalforum ein spezielles Erlebnis mit einem Polizisten. Der Polizist hat gesagt: „Das kann so nicht sein. Die Kinder verschwinden in Horden in die Tiefgaragen. Ich kann sie alle verwarnen, ich kann sie auch strafen, weil irgendwer beim Nachlaufen Autos zerkratzt. Ich kann das so machen, ich kann euch eindecken mit einem Strafzettel nach dem anderen. Aber wo ist da jemand von der Stadtplanung? Was ist das für eine idiotische Planung, wo die Kinder keinen Platz haben?“

Das habe ich mir sehr zu Herzen genommen. Und dann haben wir alle nachgedacht. Also haben wir bei der Wien Süd, der Eigentümerin dieser letzten Brachfläche im Zentrum des Gebiets, mit dem Mut der Verzweiflung ganz vorsichtig nachgefragt: „Bitte borgen Sie uns dieses Grundstück. Nur dieser eine Sommer muss überstanden werden, bis der Park fertig ist.“ Und die haben gesagt: „Es ist nicht ausgeschlossen, dass wir Ihnen das borgen. Aber Sie müssen ein paar Sachen klären. Erstens: Wer übernimmt die Haftung? Wie ist das abgesichert?“

Wir haben uns dann alle total reingehangen. Im Regionalforum wurde besprochen: „Wahrscheinlich wäre nicht nur ein Grundstück, sondern auch ein animierendes Angebot verlockend für Kinder.“ Der Bezirk war da ja auch immer mit dabei und der hat verstanden, dass da was gemacht gehört. Und wenn der Bezirksvorsteher etwas für sinnvoll erachtet, gehen die Dinge meistens leichter, auch was die Finanzierung anbelangt.

Im Jahr davor gab es im 15. Bezirk einen Bauspielplatz – als Ferienspiel. Betreut von einem Verein – heute Juvivo – mit einem richtigen Materiallager. Und sowas wollten wir auch haben. Wir haben dann bei allen Baustellen gefragt: „Wir möchten unbedingt einen Bauspielplatz machen. Würden Sie uns Material dafür geben?“ Und das haben sie tatsächlich gemacht. Kübelweise wurden gemeinsam mit den Kindern und Jugendlichen Schrauben, Muttern, Holz und irrsinnig viel Zeug dahergeschleppt. Und der Bezirksvorsteher hat von einer nahegelegenen U-Bahnbaustelle stabile Bauzäune ausgeborgt. Das war nämlich die Bedingung für die Versicherung, dass es eine erkennbare und ernstzunehmende Abgrenzung gibt. Tja, und dann hatten wir diese ca. 7.000 Quadratmeter absperrbar, wir hatten unglaublich viel Baumaterial und Juvivo als Anbieter der Bauworkshops, die das dann auch beworben haben.

Einen Sommer lang wird auf der Baustelle geschraubt, gebaut, gehämmert. Auch „überraschende“ Entwicklungen, wie mehrere Kinder, die regelmäßig dort übernachteten, stellen die AnrainerInnen, BetreuerInnen, die Projektkoordinatorin und

erneut die Polizei auf die Probe. Durch viel Kommunikation und Vermittlungsarbeit wird der Bauspielplatz jedoch von den Kindern und Jugendlichen als neuer, interessanter Aufenthalts- und Spielraum gut angenommen und entlastet das noch nicht fertiggestellte Stadtentwicklungsgebiet.

**Jutta Kleedorfer:** Der Polizist hat sich dann auch bei uns allen bedankt und gesagt, dass die Kinder tatsächlich nicht mehr in den Garagen unterwegs sind. Es gab jetzt diesen neuen Ort ...

**Dietmar Wiegand:** Wie habt ihr das mit der Haftung geregelt?

**Jutta Kleedorfer:** Ich hätte in meiner grenzenlosen Naivität wahrscheinlich sogar als MA 18 einen Vertrag mit Wien Süd unterschrieben, dass ich die Fläche übernehme. Aber du brauchst, wenn du als Stadt Wien aus Fremdbesitz eine Fläche nutzen möchtest, eine grundverwaltende Dienststelle [124]. Davon gibt es nicht so viele: MA 42 – Wiener Stadtgärten ist aber zum Beispiel eine. Die hat erst einmal ordentlich gemäht und herumliegende Sachen wie Metallreste entfernt. Diese erste Putzaktion hat der Bezirk extra dotiert, aber die Grundverwaltung per se ist ja im Bezirksbudget enthalten.

Die Versicherung hat dann die Wiener Städtische übernommen: Die Stadt Wien hat eine Versicherung bei der Wiener Städtischen [128] und die Nutzung von Freiflächen für nicht-kommerzielle Zwecke kann ohne zusätzliche Kosten aus diesem Topf mitversichert werden. Die MitarbeiterInnen von Juvivo sind für ihre Tätigkeit selbst über den Verein versichert.

Aber der Leberberg war dann der Durchbruch bei den Baulücken. Wir haben uns gedacht: „Es muss ja auch nicht immer so aufwändig sein.“ In der Silenegasse im 21. Bezirk beispielsweise: Dieses Grundstück war unbebaubar, direkt an einer Lärmschutzwand. Und die Kids haben gesagt: „Wir wollen nichts Besonderes, keinen Ballkäfig. Wir wollen's einfach so nutzen wie es ist.“ Eine „Nix Besonderes“-Wiese.

Oder der Salon Blümchen: Zusammengebracht von der Gebietsbetreuung Stadterneuerung haben sich Privatpersonen aus der Nachbarschaft zusammengeschlossen. Sie wollten so gern einen Garten zum Kaffeetrinken, für Kindergeburtstage und so, aber in der Stadt ist das halt schwer. Also haben sie ein völlig verwuchertes Grundstück in der Hernalser Hauptstraße 63 vom Eigentümer für zwei Saisonen ausgeborgt. Der Eigentümer hat nie einen Hehl draus gemacht: „Macht bloß, ihr könnt es schon haben. Aber sobald ich meine Baubewilligung habe, ist Schluss damit.“

**Dietmar Wiegand:** Hat das Grundstück auch eine grundverwaltende Dienststelle übernommen?

---

### Ein dritter Ort als Konfliktminderung.

Wenn unterschiedliche Nutzungsinteressen und Erwartungen an einem Ort aufeinanderprallen, kann ein neuer, unabhängiger Ort helfen, angespannte Situationen zu entlasten und muss nicht mit dem Prinzip „Sieger und Verlierer“ arbeiten.

### Kosten und Risiken teilen.

Ein/eine AkteurIn kann selten alle Kosten und Risiken alleine tragen. Wenn aber jeder einen Teil dazu beiträgt, können zusätzliche Aufgaben oder Ausgaben leichter getragen werden.

---

## Mehrfachnutzung ist Teamwork.

Die zur Umsetzung der Ideen und Konzepte notwendigen Kompetenzen und Netzwerke sind so vielfältig, dass sie nur in der Kooperation mit verschiedenen Playern erfolgreich sind.

**Jutta Kleedorfer:** Nein, wenn es einen privaten Verein gibt, dann übernehmen die das direkt mit einem Nutzungsübereinkommen [129].

**Dietmar Wiegend:** Gab es eine gewisse Verstetigung, also konnte man Prozesse wiederholen? Gab es vielleicht drei Modelle von Baulückennutzung? Oder war jedes Projekt anders?

**Jutta Kleedorfer:** Jedes Projekt hat individuelle Unterstützung gebraucht. Aber die wichtigste Frage war eben die der Haftungsübernahme. Und die haben wir geklärt. Es gibt ja gar nicht so viele Möglichkeiten: entweder wird das Grundstück von einer grundverwaltenden Dienststelle der Stadt Wien übernommen, mit Versicherung der Wiener Städtischen, oder ein Verein übernimmt es direkt.

Wir haben mit den Gebietsbetreuungen Stadterneuerung [125] immer eng kooperiert. Wenn es lokal und spezifisch geworden ist, sind die einfach stärker – weil sie in den Bezirken unterwegs sind und die Orte einfach gut kennen. Die im 17. Bezirk haben wirklich viel Erfolg mit den Outdoor-Geschichten gehabt und neben dem Salon Blümchen, den sie begleitet haben, auch eine Baulücke von Mischek Bau temporär in einen Beachvolleyballplatz verwandelt. „Ein Sommer in Hernals“ war das damals.

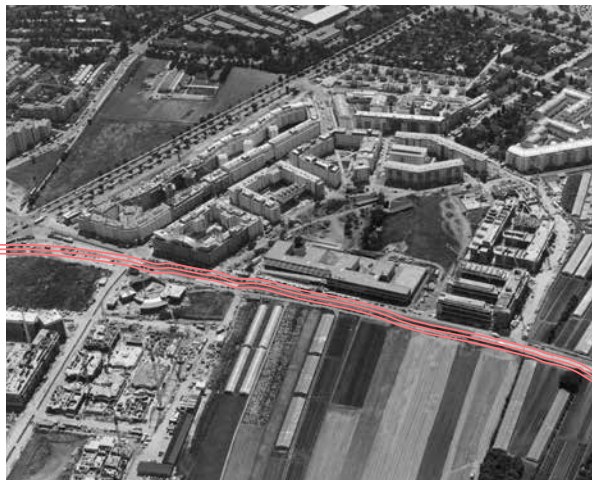
**Dietmar Wiegend:** Und wollte der Salon Blümchen nach der ersten Saison nicht weiterziehen auf eine andere Baulücke? Oder waren die Nutzungen immer nur für einen kurzen, bestimmten Zeitraum konzipiert?

**Jutta Kleedorfer:** Ja, wir haben das versucht. Aber so engmaschig gibt es keine Baulücken in der Stadt. Und die Leute haben ein sehr starkes Quartiersbewusstsein. Erwachsene gehen ihre Wege und wenn auf dem Weg etwas Interessantes liegt, finden sie es vielleicht ur-nett und nutzen es. Wenn in der Bezirkszeitung oder vielleicht sogar im Fernsehen ein kurzer Beitrag gebracht wird – Gold wert! –, dann gehen sie sogar einen kleinen Umweg. Kinder sind da noch viel flexibler, die gehen sich einfach mal Umschauen in der Umgebung. Und wir haben auch relativ bald realisiert: Ich bin zwar Planerin und möchte automatisch von mir aus systematisch nach Baulücken und Potenzialen suchen gehen. Aber die Stadt ist doch größer, als man denkt – und ein Leerstandsverzeichnis oder ein Baulückenverzeichnis [131] ist einfach nicht aktuell zu halten. Also haben wir gemacht, was am schnellsten den größten Effekt für die Leute bewirkt: auf konkrete lokale Anfragen reagieren und versuchen, diese zu unterstützen.

---

## Mehrfachnutzung sollte auf einen konkreten Bedarf reagieren.

Dies widerspricht zwar dem Naturell der PlanerInnen, oft kann Mehrfachnutzung jedoch schnell und effizient einen Konflikt lösen oder abmildern.







**Dietmar Wiegend:** Du hast jetzt hauptsächlich von privaten EigentümerInnen gesprochen. Warum eigentlich?

**Jutta Kleedorfer:** Tja, es gibt FreundInnen von Zwischennutzungen und welche, die davon nicht so begeistert sind. Aber man muss auch sagen, die Stadt Wien hat als Grundstückseigentümerin schon auch etwas zu verteidigen. Wenn mal ZwischennutzerInnen nicht mehr gehen möchten, bekommt ein Privater die notfalls vor Gericht wieder raus. Aber die Stadt käme unter einen anderen Druck. Die ist einfach mehr unter Beobachtung und es gibt auch einen anderen sozialen Druck. Viele sind der Meinung: „Die Stadt hat eh so viel, gebt es gefälligst her.“

Und die Stadt tut sich auch ein bisschen schwer, solche temporären Angebote als Spiel- und Freiflächen anzuerkennen. Grün- und Freiflächen müssen immer anhand der Widmung ablesbar sein, es muss eine ganz bestimmte Anzahl an m<sup>2</sup> pro Person vorhanden sein. Wir sagen da eher: Es zählt nicht nur die Quantität, sondern auch die Qualität. Wir arbeiten mit dem Überraschungseffekt: bei den Grätzloasen [123] z.B.: „Was ist denn das? Ein neuer Schanigarten? – Nein, das ist öffentlich. Kommen Sie, setzen Sie sich hin.“ Es ist einfach eine gute Ergänzung zu den herkömmlichen Parks und Grünflächen.

---

### **Sei erfinderisch, warte nicht auf andere und brich mit Konventionen!**

Es gibt so viele (Zwischen-) Nutzungsmöglichkeiten für alltägliche Flächen – probiere einfach einmal etwas Neues aus. Wir haben noch nicht alles gesehen, was tatsächlich möglich ist.

**Dietmar Wiegend:** Du würdest dir also fließendere Grenzen zwischen Grün-, Sport- und Freiflächen wünschen – vielleicht sind die Flächenwidmungen gar nicht mehr zeitgemäß?

**Jutta Kleedorfer:** Naja, ich seh' das halt immer aus der NutzerInnenperspektive. Wobei: Als Kunstprojekt geht sowas ja immer. Ich kann mich noch erinnern an diese eine Kunststudentin, die als Diplomarbeitsprojekt – „Park“ hat das glaube ich geheißen – ein Stück Kunstrasen auf einen Parkplatz gelegt hat. Die Polizei hat gesagt, dass das so nicht geht. Aber die Studentin hatte ein durchsichtiges Tascherl draufgenäht, wo sie den Parkzettel für zwei Stunden reingeschoben hat. Die Polizei hat gefunden: Der Parkzettel ist drauf, eigentlich kann man ja jetzt nichts mehr sagen. Das war natürlich nur für ein paar Stunden, aber es war sehr witzig. Und man kann die Leute mit solchen Aktionen so wunderbar verblüffen. Und jetzt gibt es ja sogar einen internationalen Tag Mitte September, den Park(ing)-Day, wo auf der ganzen Welt in allen möglichen Städten Leute auf Parkplätzen etwas machen. Oder das Permanent Breakfast – die erscheinen einfach mit einem Tisch, Sessel und einem guten Frühstück. Die melden das als Veranstaltung an, damit geht das in Ordnung. Aber so hat man den Leuten angewöhnt, dass die Straßen auch für etwas anderes als nur für Fahren und Gehen da sind. Diese Aktionen sind immer Vorläufer von mehr.

---

### **Die Flächenwidmungen gehören überdacht – vielleicht braucht es neue?**

Und Aspekte der zeitgleichen Nebeneinandernutzung und der Nacheinandernutzung gehören ergänzt!





**Verehrteste, wie stellen Sie sich das vor? Ich lade mir doch keine fremden Leute ein und sag: Spielt doch, tobt doch, bewegt euch doch auf meinem Grundstück. Dann hab ich noch Ärger mit den NachbarInnen, womöglich sogar einen Unfall. Um Gottes willen, nein! Das ist alles ausgeschlossen.**

# Ballspielkäfige



## Ein „Sportband“ am Gürtelmittelstreifen

»

*Auch in einer dichten und wachsenden Stadt ergeben sich immer wieder quasi vergessene Orte, Randlagen, Untergenutztes, Übersehenes [...] bestimmte NutzerInnengruppen haben einen Blick dafür, Jugendliche zum Beispiel, TrendsportaktivistInnen [...] diese Expertise kann und muss man nützen.*



Jugendliche hatten es in den kleinen Parks, vor allem im dicht bebauten 5. Bezirk, richtig schwer: „Es ist so gefährlich in den Parks, die Bälle fliegen uns um die Ohren. Die Jugend von heut' ist so respektlos und so laut“, sagen die älteren Leute oft und leider hatten auch die Eltern von Kleinkindern viele Beschwerden auf Lager. Die Jugendlichen waren also auf der Suche nach Orten, die nicht so eng, lärmempfindlich und in ihrer Ausstattung auf Kleinkinder ausgerichtet waren. Doch einen Ersatzort in dem bereits dicht verbauten innerstädtischen Gebiet zu finden, gestaltete sich schwierig.

#### AUSGANGSLAGE

Nutzung von „Unorten“ bzw. Randlagen

#### DAUER

Dauerhaft

#### OBJEKT

Gürtelmittelstreifen

#### EIGENTÜMER

Stadt Wien;  
Verwaltung MA 28,  
dann MA 42

#### NUTZUNG DURCH

Jugendliche,  
junge Erwachsene

#### FUNKTION

Fußballkäfig,  
Beachvolleyballplatz,  
Hundezone – wie  
eine Perlenkette  
aneinandergereiht

#### VERTRAGSART

Verwaltungsüber-  
tragung

**Dietmar Wiegend:** Von den Zwischennutzungen in Baulücken kommen wir jetzt zu den Balkkäfigen am Gürtelmittelstreifen – einer durchaus langfristig angelegten Nutzung eines minder genutzten Orts, eines Unorts [128]?

**Jutta Kleedorfer:** Meine Logik ist ein bisschen eine andere: Zwischennutzung ist von den Baulücken und solchen Veranstaltungssachen, die einem Wohnambiente und der Nachbarschaft nutzen, sehr stark übergegangen ins Kulturelle – also Veranstaltungen mit einem kulturellen Hintergrund. Da sind oft Leute dahinter, die Kunst als Profession machen. Das ist ein bisschen in Mode, da gab es bereits gute Beispiele, also hat es seinen Weg gemacht.

Das mit den Unorten ist anders für mich ... Es gibt Kinder, Jugend, Migranten, Wagenplatz, Trendsport, Skaten, ... also Menschengruppen und Nutzungen, die einfach von Haus aus laut sind. Bei denen haben wir gemerkt, da kommen wir auch bei den Bezirken nicht durch, wenn wir für sie Räume suchen gehen. Aber oft ist ein Konflikt der Ausgangspunkt, dass alles anders kommt. Weil die schon so viel Ärger hatten. Weil hundert Leute schon gesagt haben, sie wollen das nicht vor ihrer Tür, sie sollen weg, das geht so nicht.

**Dietmar Wiegend:** Also geht es weniger um die Auseinandersetzung mit dem Thema Unort als mit dem Thema „Ungruppe“, einer NutzerInnengruppe also, die keiner haben will.

**Jutta Kleedorfer:** Eine Gruppe oder ihre Tätigkeiten halt. Dann sind wir auf die Idee gekommen – zum Teil waren das aber auch die Betroffenen selbst: „Lasst uns mal dort schauen, wo jetzt nicht jeder hinwill. An den Orten, wo alle nachfragen, kommen wir in Konkurrenz.“ Zum zentralen Ort wie dem Museumsquartier wollen natürlich alle hin und es schauen auch alle hin. „Wer ist da, was macht der da?“. Und so kamen diese „Ränder“ ins Gespräch. Ränder haben ganz etwas Besonderes. Für mich verrückt war zum Beispiel, wie stark die Ränder auch aus dem Bewusstsein von Zuständigen draußen sind, auch von einem Bezirksvorsteher, einer Bezirksvorsteherin. Wenn du sagst: „unten auf der Wienzeile“, dann denken sie nach, ob das überhaupt zu ihnen gehört oder nicht. Und das zeigt schon: Es ist nicht so wichtig. Deswegen haben wir angefangen, sehr bewusst nach Rändern zu schauen.

**Dietmar Wiegend:** Bezirksränder?

**Jutta Kleedorfer:** Bezirksränder! Zuständigkeitsränder! Oder nach ein bisschen uneinsichtigen Orten. Nach Restflächen. So ist nicht bei uns der Gaudenzdorfer

---

## **Es gibt Aktivitäten, die sind per se laut und in Wohngebieten unerwünscht.**

Wer für diese Handlungen Orte finden will, muss dort suchen, wo keiner hinwill – an „Unorten“ und Randlagen, wo die Aufmerksamkeit nicht so hoch ist.

---

### **NutzerInnen sind die besten Scouts.**

Jugendliche oder die VertreterInnen von Subkulturen haben ein Auge für ihre speziellen Anliegen und deren Standortanforderungen. Sie erkennen das Potenzial eines Ortes daher schneller.

Gürtel in den Fokus geraten, sondern die Jugendlichen haben uns darauf aufmerksam gemacht, weil die meisten Parks im 5. Bezirk vor allen Dingen zu klein waren. Da haben schon alle gesagt: „Diese halberwachsenen Jugendlichen dürfen hier nicht spielen, weil die spielen in so großen Gruppen und die spielen so hart.“ Die haben ja nicht nur gespielt, die haben auch richtig trainiert und so. Und plötzlich haben sie gesagt: Am liebsten wären sie auf dem Streifen in der Mitte vom Gürtel. Mit den ganzen Autos können sie unmöglich noch lauter sein. Und dort war ja noch nichts. Da waren Bäume und Rasen, sonst nichts. Und breit war er. Die Idee haben wir dem Bezirksvorsteher vom 5. Bezirk ins Ohrchen geflüstert.

Der Bezirksvorsteher hält anfangs von der Idee nicht viel, den Mittelstreifen einer der meistbefahrensten Straßen Wiens zu einem „Spiel- und Sportband“ zu machen. Zu wenig Schutz der Jugendlichen, zu hohe Abgasbelastung ... er konnte anfangs kein Verständnis für die Wünsche der Jugendlichen aufbringen.

**Jutta Kleedorfer:** Zum Überzeugen haben wir gemeinsam mit ihm, den Jugendlichen und der Jugendarbeit eine Begehung gemacht. Und die Knds waren so gut, die waren so überzeugend.

Und dann hat noch die Umweltabteilung anhand von Stickoxyden und Staubbelastrung einen Vergleich von Stephansplatz und Gürtel gemacht. Und da steigt der Gürtel besser aus als der Stephansplatz. Daraufhin haben wir gesagt: „Die Kids wünschen sich's. Die Belastung an den Punkten ist günstiger, warum soll das nicht sein?“

Hinzugekommen ist noch, dass ohnehin eine Verschwenkung der Fahrbahn in dem Bereich vorgesehen war. Das heißt, die Oberfläche musste nachher wiederhergestellt werden. Und in solchen Momenten kannst du sagen: „Bis jetzt war da nur Asphalt, aber für uns wäre besser, wenn der Rasen diese Ausbuchtung mitmacht.“ Als Bezirksvorsteher oder als Fachabteilung hast du da ja einen Einfluss darauf. Du kannst es nicht doppelt so teuer machen, aber du kannst in dem Moment ein bisschen etwas verhandeln.

---

### **Besichtigungen vor Ort führen mitunter bei den AkteurlInnen zu neuen Ansichten.**

Sie kommen nicht nur zu neuen Erkenntnissen, sondern können auch leichter aus ihrer Rolle schlüpfen. Statt eines sicheren „Nein“ sind Verhandlungen vielleicht doch möglich ...

### **Window of Opportunity:**

Sind Baustellen aufgrund von Oberflächenumgestaltung, Verkehrs- oder Infrastrukturangelegenheiten ohnehin geplant, sind weitere Veränderungen leichter zu integrieren, als eine „neue Baustelle aufzumachen“.

Der Gürtel ist jedoch stark befahren. Gemeinsam kann man sich auf am Abend beleuchtete Fußballkäfige und einen Beachvolleyballplatz einigen. Die Ballzäune/ Ballkäfige bieten den Jugendlichen den notwendigen Schutz zur Straße hin.

**Angie Schmied:** Ich finde das immer lustig, dass da ein Käfig mit „Wilden“ drinnen ist, wo außen „Freedom“ draufsteht. Und es schaut eigentlich so aus, als hätte man sie weghaben wollen. Sie haben da einen Widerspruch gebaut.

**Jutta Kleedorfer:** Aber das ist ein Tick von Erwachsenen und von Planern und Planerinnen. Die mögen diese Käfige nicht. Du musst einmal sehen, wie die Jugendlichen in den Saft gehen, wenn du ihnen sagst: „Die sind ja gar nicht schön, ihr seid ja wie im Käfig.“ Da drehen sie durch und sagen: „Äh, ihr versteht von nichts etwas. Nur die Kinder laufen dem Ball nach. Wir nicht, wir trainieren.“ Die brauchen auch keine bestimmten Beläge oder so. Fußball auf hartem Asphalt, Beton. Am liebsten haben sie Käfige mit bestimmten Maßen, weil da trainieren sie nach Olympia – oder weiß der Geier was. Die haben mich so lange geklopft, bis ich das kapiert habe. Jawohl, die Käfige finden wir nicht schön, aber das ist unser Tick. Jugendliche wollen genau diese Käfige.

**Dietmar Wiegend:** Und der Käfig bedeutet für sie tatsächlich Freiheit, weil sie endlich mal richtig abziehen können beim Fußballspielen ...

**Jutta Kleedorfer:** Und das „Freedom“ ist von der Käfigleague [127]. Wir haben mit diesen Ballkäfigen an den Hochleistungsverkehrsstraßen total gute Erfahrungen, weil die auch als Bühne genutzt werden – nicht von den Kleinkindern, sondern von den Großen. So ab der Pubertät legt man auch ein bisschen Wert darauf, dass man auch mal gesehen wird bei dem, was man tut. Der Weghuberpark vis-a-vis vom Justizpalast geht auch so gut, obwohl es nur so kleine Basketballkörbe auf einer Seite sind. Wenn ich um halb 8 daherkomme, sind die Ersten schnell noch vor der Schule drinnen und am Nachmittag bis zumindest spätabends wieder – egal welches Wetter.

**Dietmar Wiegend:** Also da soll man nochmal sagen, Jugendliche wollen sich nicht bewegen.

---

## **Nutzungsorientierte Gestaltung.**

Gestaltung ist kein Selbstzweck. Auch wenn liebevoll gestaltete Rasen und Beete möglicherweise ansprechender sind: Wird ein Ort intensiv genutzt, muss auch die Gestaltung dementsprechend stabil und robust sein.

## **Die NutzerInnen sind ExpertInnen ihrer Lebenswelt.**

Als PlanerIn übersieht man schnell Wesentliches, da man sich überwiegend am Spektrum des eigenen Wissens bzw. Bekannten orientiert. Ballkäfige zum Beispiel: Von PlanerInnen häufig als nicht schön eingestuft, ermöglichen sie Jugendlichen, „voll abzuziehen“, ohne in Konflikt mit der benachbarten Straße zu kommen und bedeuten daher Freiheit. Gerade aber bei (Trend-) Spiel- und Sportarten ist daher vernünftigerweise Insiderwissen in die Planung miteinzuholen.





---

### **Gesundheitsförderung durch das Schaffen von Orten.**

Regelmäßige Bewegung fördert die Gesundheit von Kindern und Jugendlichen. Vereinssport deckt nur einen Teil der Nachfrage – niederschwellige Bewegungsangebote ohne Zutrittsbarrieren und Verpflichtungen sind eine wichtige Ergänzung.

### **Spezielle Orte für spezielle Zielgruppen schaffen.**

Nicht jeder Ort muss für jeden gut geeignet sein. Mehrere spezialisierte Angebote ermöglichen ein Ausweichen und können so Konflikten vorbeugen und auch „leisere“ Gruppen integrieren.

**Jutta Kleedorfer:** Na das gibt's schon auch natürlich. Es gibt die Erkenntnis, dass Mädchen ab 12 Jahren im öffentlichen Raum gar nicht mehr so oft erscheinen. Da sind Burschen ein bisschen anders. Die klemmen sich einen bestimmten Typ Ball unter den Arm, gehen Richtung Käfig und es erklärt sich durch den Ball, was sie jetzt spielen. Da haben sie kein Wort geredet, kennen die Leute auch nicht, aber über diesen Typ Ball ziehen sie andere, die dieses Spiel auch können, an und dann spielen sie sehr gerne nach Regeln. Die Mädchen reagieren sehr, sehr stark auf animative Angebote der außerschulischen Jugendarbeit [127] und sind trotzdem ein bisschen defensiver und dieses „nur über Sport definieren“ machen sie einfach nicht mit.

Beim Einsiedlerplatz gab's einen Versuch von Tilia – das ist so eine feministisch orientierte Landschaftsplanerinnengruppe um Heide Studer und Susi Staller – die haben gesagt: „Lass uns mal versuchen, so einen riesigen Käfig auseinanderzunehmen“ und haben so Sitzelemente in die Mitte gebaut. Dann kann dieses harte Mannschaftsspiel – jetzt echt männlich gedachtes MANNschaftsspiel – sich auf den Gürtel verlagern – ist auch nicht weit weg – und hier ist das etwas weichere Spiel, wo die Mädchen bei Spiel und Sport eher einsteigen. Sie sitzen einfach auf diesen Elementen und schauen zu, sind erstmal in der Defensive. Unvorstellbar, wie klischeehaft das ist, aber es ist so. Deswegen sind diese Ballkäfige ur-wichtige Orte.

Eine Mehrfach- und Zwischennutzung liegt im Sinne einer nachhaltigen und leistbaren (temporären) Nutzung von leerstehenden Liegenschaften für diverse Zielgruppen. Im Wesentlichen betrifft das sozial bedürftige, kreative, engagierte sowohl junge als auch alte Menschen, die von einer solchen Projektinitiative profitieren können und somit neue sozial-räumliche Innovationen in der Stadt erst ermöglichen. Aus Sicht der VermieterInnen, den NutzernInnen und der Kommune wird somit eine Win-win-Situationen erschaffen.



### Ing. Mag. Armin J. Hanschitz, MSc.

Fonds Soziales Wien, Abteilungsleitung  
Wohnplattform Wien (WPW)

Zwischen Nutzen und Stadt erneuern, tun sich viele Räume auf. Ob kurz entschlossen im leeren Geschäft oder von langer Hand in der alten Fabrik. Ob wild und jung oder in langsamen Schritten – liegst dem Stadtteil du inmitten, auch umstritten. Mehrwert im Nutzen ist die gemeinsame Sache, für die es sich lohnt. Bringen wir die Wachstumsringe der Stadt auch in Zukunft in die inneren Zwischenräume!



Bringen wir damit Menschen und Ideen zusammen. Bringen wir mit kleinen Orten auch dem großen Ganzen neuen Nutzen.

### DI Florian Brand

Gebietsbetreuung Stadterneuerung,  
Stadtteilbüro für die Bezirke 16, 17, 18 und 19

Zwischennutzungen in einem in Entwicklung befindlichen Gebiet oder Gebäude sind nicht immer einfach zu realisieren. Rechtliche Aspekte, Haftungsfragen und auch die Befristung von Kooperationen sind oft Stolpersteine. Umso schöner ist es, wenn Projekte erfolgreich für beide Seiten umgesetzt werden können. In Neu Marx, in der Eichenstraße oder in der Anschützgasse zum Beispiel haben wir in den vergangenen Jahren viel Positives mit unterschiedlichen PartnerInnen aus der Kunst- und Kulturszene, der Wissenschaft und der Nachbarschaft erlebt. Zwischennutzungen schaffen Identität und sind für die WSE auch ein Instrument des Standortmarketings.



### Mag. Josef Herwei und DI Stephan Barasits

Geschäftsführer der WSE Wiener  
Standortentwicklung

Öffentlichkeitsarbeit und Beratung sowie der Netzwerkaufbau zu wichtigen Stakeholdern im Bereich der Immobilienwirtschaft sind wichtige Bestandteile für eine größere Sensibilität hin zu einer Leerstandsvermeidung und der Öffnung von Räumen für eine längerfristige Zwischennutzung.



### Kreative Räume Wien

Büro für Leerstandsaktivierung

### Vermeehrt Schönes!

Das Arbeitsfeld der Zwischennutzung ist ein sehr kreatives. Es erfordert viele – vor allem hohe soziale – Kompetenzen.

Der Erfolg ist abhängig von den handelnden Personen.

### Ruth Goubran

Leiterin des MehrWERT,  
Sponsoringprogramm der Erste Bank



Auch wenn die temporäre  
Zwischennutzung als Prekariat  
in vielen Punkten heraus-  
fordernd ist, fasziniert mich  
immer wieder das Gefühl des  
Entdeckens neuer, verlassener,  
oft wilder Orte und der Freiheit  
in der Verwendung für Kunst.

**Alexandra Grausam**

Kunstverein „das weiße Haus“

Mehrfach- und Zwischennutzung ist  
Stadtentwicklung von unten. Sie zeigt,  
wie Beteiligung an Prozessen der



Stadtentwicklung angewandt und  
gemeinsam Verantwortung  
für den Stadtraum über-  
nommen werden kann.  
Impulsgebende und aktivierende  
Entwicklungsstrategien werden  
erprobt, neue Partnerschaften

für die Stadtentwicklung entstehen.  
Auch die kleinen Projekte tragen dazu  
bei, die Identifikation der Menschen  
mit ihrem Lebensumfeld zu erhöhen  
und lösungsorientiert zu handeln.

**DI<sup>in</sup> Sabine Gstöttner**

Inspirin, Büro für Landschaftsplanung

Kreative Ideen brauchen Raum, um Gestalt  
annehmen und wachsen zu können – schnell,



kostengünstig, unbürokratisch und  
flexibel. Und ich kann nur jeder/  
jedem ans Herz legen, sich an  
Zwischennutzungsprojekten  
zu beteiligen, denn nir-  
gendwo sonst werden  
UnternehmerInnengeist,

Nachhaltigkeit und die Realisierung  
von Visionen so schnell, so sichtbar und  
so ansteckend zum Leben erweckt wie  
hier! Es ist eine schöne Erfahrung!

**Mag. Hans Jörg Ulreich**

Ulreich Bauträger GmbH



Die Aufklärung über die recht-  
lichen Rahmenbedingungen und  
Gestaltungsmöglichkeiten für  
Zwischennutzungen ist für  
Raumsuchende wie auch  
ImmobilienigentümerInnen  
von größter Bedeutung. Nur  
so kann Rechtssicherheit und  
damit auch wechselseitiges  
Vertrauen geschaffen werden. Beides  
sind Voraussetzungen für eine erfolgreiche  
Zwischennutzung und Leerstandsaktivierung.

**Dr. iur. Harald Karl**

Jurist bei Kreative Räume Wien,  
Büro für Leerstandsaktivierung

Die Prinzipien Mehrfach- und Zwischennutzung  
decken sich mit dem Ansatz von KÖR –



Kunst im öffentlichen Raum Wien,  
durch künstlerische Projekte  
verschiedenste Inhalte und  
Themenstellungen anzusprechen  
sowie den Menschen neue  
Perspektiven, Umgangsweisen und  
Möglichkeiten für das Erleben und

Handeln in der Stadt aufzuzeigen und Platz  
dafür zu schaffen. Kommunikation zwischen ver-  
schiedensten Menschen und Gruppen wird ge-  
fördert und dadurch können neue Sichtweisen  
für die und innerhalb der Gesellschaft  
sinnvoll und erfolgreich vermittelt werden.

**Mag.<sup>a</sup> Martina Taig**

KÖR – Kunst im öffentlichen Raum  
Geschäftsführung



Mehrfachnutzungen sind auch  
ein schönes Modell gelungenen  
Gesellschaftslebens: Alle kom-  
men hier zum gegenseitigen  
Vorteil zusammen, leben und  
arbeiten eine Zeitlang intensiv  
und gehen in der Regel mit guten  
Erinnerungen wieder ihrer Wege.

**Jury Everhartz**

Sirene Operntheater

# Fluc



## Indirekte Kulturförderung an „anderem“ Ort

»

*Es ist eine Sache, die  
mir mords-getaugt hat,  
aber das hat mir wirklich,  
wirklich das Letzte  
abverlangt.*

J.K.

Was im Jahr 2001 als Zwischennutzung in einem 85 m<sup>2</sup> großen, leerstehenden Erdgeschoßlokal im Bahnhof Praterstern begann, ist heute zu einer Kulturinstitution in Wien geworden. Mit den Worten von Martin Wagner, einem der GründerInnen gesagt, hat sich das Fluc (abgekürzt für fluctuated rooms), eigentlich eher zufällig immer weiterentwickelt, bis aus einem experimentellen Musikraum ein vielgestaltiges Raumagglomerat insbesondere für Konzertveranstaltungen entstand. Ein ehemaliger Schallplattenladen aus den 1950er-Jahren wurde mit Möbeln aus Bierkisten zu einem Kunst- und Kulturraum umgestaltet und durch einen angedockten ehemaligen Schiffscontainer ergänzt. Fertig war ein Raum, der einem heterogenen Publikum als Treffpunkt und Veranstaltungsort diente. Nach der vorübergehenden Ausdehnung im Jahr 2004 in eine zusätzliche Halle, als Fluc Mensa bekannt, wurde jedoch der Abrisstermin aufgrund der Umgestaltung des Bahnhofs Praterstern immer konkreter. Schließlich mussten die BetreiberInnen 2005 ihr Equipment in den Schiffscontainer packen und mit ihm zu neuen Ufern aufbrechen. Es folgte eine Exilphase mit Gastspielen im kleinen Garten des Planetariums im Wiener Prater sowie in der Künstlerhaus Passage, im club vipers, am Wallensteinplatz und im WUK, bis endlich nach ein paar Monaten im Herbst desselben Jahres ein Vertrag zum Neubau des Flucs unterzeichnet werden konnte. Zusammen mit dem Architekten Klaus Stattmann wurden in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Standort Pläne für die Adaptierung einer ehemaligen FußgängerInnenpassage entwickelt, welche stufenweise umgesetzt wurden. Zusätzliche Schiffscontainer wurden angeschafft und bilden den oberirdischen Teil der Gesamtspielfläche. Heute ist das Fluc ein vielschichtiger und international bekannter Kunst- und Musikort in Wien, der nicht mehr aus der zeitgenössischen Veranstaltungsszene wegzudenken ist.

#### AUSGANGSLAGE

Neu- bzw. Umnutzung einer urbanen Restfläche bzw. eines Nicht-Ortes [128]

#### BEGINN

2006

#### OBJEKT

Ehemalige Unterführung am Praterstern, 1020 Wien

#### EIGENTÜMER

Stadt Wien, vertreten durch MA 28 und MA 29

#### BETREIBER

FLUC Bock & Wagner OG

#### FUNKTION

Kultur, Kunst, Veranstaltungen

#### VERTRAGSART

Bestandsvertrag auf 15 Jahre mit MA 28 Straßenbau und MA 29 Brückenbau mit Option auf Verlängerung (2 Jahre Kündigungsverzicht der Eigentümerin, danach 3-monatige Kündigungsfrist)

**Jutta Kleedorfer:** Es ist eine Sache, die mir mords-getaugt hat, aber das hat mir wirklich, wirklich das Letzte abverlangt.

Angefangen hat es auf der Rückseite vom alten Bahnhof; immer wieder bin ich dort mit dem Rad von der Donau vorbeigekommen. Um zwei Uhr nachts konnte man etwas trinken und es gab keine Lärmbelästigung. Also das war schon eine ziemlich abgewrackte Bude, aber es war ja auch nur eine Zwischennutzung. Irgendwann war es dann aber wirklich ernst mit Ausziehen, weil der Bahnhof völlig neu gemacht wurde.

Dann lese ich im Falter mit einem ur-vorwurfsvollen Ton: „Wo ist denn diese ominöse Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung? Fluc braucht einen neuen Raum – hoffentlich kümmert sich bald einmal jemand!“ Und ich war irrsinnig angerannt und hab mir gedacht: „Sag einmal, spinnen die?“ Und ich habe den Martin Wagner gesucht und gefragt: „Ich habe die Zeitung gelesen – was soll der Ton?“ Es hat ihm leidgetan. Der Redakteur war offensichtlich ein bisschen besorgt und hat sich seinen Frust vom Leib geschrieben. Also der Ton ist sicher nicht in Ordnung, aber es stimmt schon – sie suchen dringend etwas Neues. Am Anfang war die Gegend zwar sehr schwierig, weil so wahnsinnig viel Soziales mitzunehmen und die Bude so irrsinnig schlecht beieinander war, aber jetzt hätten sie sich daran gewöhnt und wollten dort in der Nähe bleiben. Da habe ich mich dann wieder eingekriegt und gesagt: „Naja, wir können uns ja einmal treffen und dann gehen wir in der Gegend spazieren. So leicht wird es aber nicht werden, weil auf der anderen Seite ja schon der Prater beginnt.“

---

### **Soziale und kulturelle Initiativen starten häufig informell.**

Der formelle Aufbau einer Organisation oder eines Unternehmens würde am Anfang viel zu viele Ressourcen bündeln.

### **Der Aufbau einer neuen sozialen und kulturellen Initiative ist ein Experiment.**

Dies inkludiert die Weiterentwicklung der Ideen, die Überführung in andere Organisationsformen und auch das mögliche Scheitern.

---

**Für die erfolgreiche Etablierung von Mehrfachnutzungen müssen sich Menschen über die eigenen Zuständigkeiten und Dienstpflichten hinweg engagieren.**

Die Fähigkeit der OrganisatorInnen von Mehrfachnutzung, Menschen zu begeistern, zu überzeugen und zu motivieren, ist ein wichtiger Erfolgsfaktor.

Knapp vorher hatte der Projektleiter vom Praterstern und Leiter der MA 29 – Brückenbau, Edi Winter, verlautbart, dass die alte Unterführung zubetoniert werden sollte und wegen der daraus entstehenden hohen Kosten gestöhnt. Auf Bitte von Jutta Kleedorfer ließ er sich erweichen, der Anfrage der Fluc-BetreiberInnen ein offenes Ohr zu schenken und lud die Ansuchenden zum Gespräch. Gleichzeitig führte Jutta Kleedorfer auch Gespräche mit der Landtagsabgeordneten und Gemeinderätin Laura Rudas sowie mit der Vizebürgermeisterin und Bildungsstadträtin Grete Laska, um von mehreren Seiten Einverständnis für das Projekt einzuholen.

Und dann, langsam, nachdem es nicht mehr ganz ausgeschlossen war, gab es immer noch ein Finanzierungsproblem. Einen Teil hatte die MA 29 als Anschubfinanzierung gegeben, aber es wurde auch der Kulturstadtrat Andreas Mailath-Pokorny gefragt, der sich mit dem Argument überzeugen ließ, dass im Rahmen des Projektes Fluc durchgehend Kulturförderung betrieben wurde: Durch die BetreiberInnen des Flucs wurden gezielt junge KünstlerInnen eingeladen und gefördert. Anhand der Steuererklärung konnte diese Förderung und gleichzeitige Entlastung des Kulturstadtrats nachgewiesen werden. So kam das Projekt mit einer Baugenehmigung der MA 37 als Sondererlaubnis ins Laufen und das Team begann mit dem Umbau.

**Jutta Kleedorfer:** Zwischendurch war ein Baustopp, da habe ich dann selbst das Geld aufgetrieben. Ausgeborgt. Und da haben wir uns für Rolling Boards eingesetzt. Stadtgestalterisch sind sie mehr als fraglich, aber es wurde jede Hilfe benötigt. In diesem Moment habe ich gemerkt: „Vorsicht, ich bin auch keine objektive Gestalterin. Wenn ich es für ein Projekt brauche, dann gehe ich und rittere um doofe Rolling Boards, dabei bin ich – stadtplanerisch argumentiert – grundsätzlich eher dagegen.“ Man gerät also manchmal in merkwürdige Verwendungen von Wahrheiten. Ich habe die Fluc-Leute und ihren Architekten bewundert, denn die haben alles gleichzeitig gemacht: Konzepte erstellen, Geld auftreiben, heftigst auf der Baustelle hackeln, Unmengen von Bewilligungen erwirken und ihre Ziviljobs erledigen.

---

**Kreativität in der Umsetzung.**

Flexibles Agieren und ungewöhnliche Lösungsstrategien sind in der Projektetablierung immer gefragt.

---

## Zwischennutzungen

brauchen im Sinne von Nassim Taleb „anti-fragile“ Organisationen, die mit unvorhersehbaren Ereignissen umgehen und sie als Chance nutzen können.

Es tauchten auch Schwierigkeiten mit den Prater-UnternehmerInnen auf, da die Lage des Haupteingangs durch die Umgestaltung des Pratersterns verändert wurde und das Fluc mit seinen Containern einen Blickfang für PassantInnen darstellte und somit vom Haupteingang zum Prater ablenkte.

**Jutta Kleedorfer:** Und ein Teil davon hat gestimmt. Also jedenfalls habe ich gesagt: „Wir müssen da verhandeln, wir müssen ihnen irgendetwas anbieten.“ Da legte Grete Laska doch glatt die Rutsche zu dem Betreiber des Riesenrads, der uns eine Gondel schenkte. Die haben wir dann auf dem Fluc-Haus landen und zum Zeichen für den Prater werden lassen. Aber da musste man schon ur-ur-ur-zaubern, bei all diesen nicht bedachten Dingen.

Wenn man viele Leute involviert hat und mit denen über Höflichkeitsworte oder große Sitzungen hinaus ins Reden gekommen ist, dann kommen sie dir nicht mehr aus, wenn man mit ihnen reden will. Aber so etwas ging nur, wenn du mit jemandem alleine reden konntest. In offiziellen Sitzungen geht das nicht.

Die großen Kulturbetriebe fangen oft klein an und räumen dann aber irrsinnig auf. Sie mobilisieren ganze Gegenden: dafür gar keinen Bonus zu haben, sondern nur Venues – das ist Gentrifizierung. Also da muss es irgendwas dazwischen geben. Ich komme halt mit der Begründung: „Schau mal, wie viele Nebeneffekte! Das ist nicht nur ein Musikclub, das ist niederschwellig. Wie haben immer wieder Veranstaltungen untergebracht und die BetreiberInnen haben sich immer wieder im Sozialen und in Kulturförderungen selbst sehr aktiv eingebracht. Der Praterstern verträgt ein soziales Hinschauen und auch ein künstlerisches Verfremden, denn sonst ist da nur ein Bahnhof mit vielen Obdachlosen. Irgendwas muss da passieren und da machen die Fluc-BetreiberInnen mit.

Das halbe Volk aus dem Prater kam etwa zum Pinkeln zur Fensterscheibe des Fluc. Also da hat man schon wirklich einen Zaun aufstellen müssen, weil es einfach nicht mehr ging. Der Kanal war an dieser Stelle aber kaputt und wurde bis zur Sanierung des Pratersterns auch nicht repariert, also mussten wir für die Zeit dazwischen eine Senkgrube einrichten. Na, das war ein Vergnügen, dafür eine Bewilligung zu bekommen. Aber es musste einfach sein, denn alle Leute aus dem Prater, die kein Geld für das öffentliche Klo zahlen oder die Scheibe benutzen wollten, kamen ins Fluc. Dort ist das Klo ständig übergelaufen und das Auspumpen lassen kostet viel. Das waren unkalkulierte Posten, die aber ordentlich etwas ausgemacht haben. Also die Fluc-BetreiberInnen haben sich etwas angetan, das war ja ein Wahnsinn.

---

## Hilfe kommt mitunter zufällig, von unerwarteten Stellen.

Die Fähigkeit, solche Zufälle zu erkennen und zuzulassen, macht Mehrfachnutzung oft erst möglich.

## Durch Zwischennutzungen oder die Nutzung scheinbar minderwertiger Räume wird in Wien ein niederschwelliges Kulturangebot geschaffen, das ansonsten fehlen würde.

Es ist essenziell – auch für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.







**Ich bin immer ganz schnell im „Wir“, wenn ich im Projekt bin. Dann schlafe ich schlecht und frage mich: „Wie können wir das machen?“ Das ist auf der einen Seite gut, auf der anderen Seite schlecht. Ich bin dann wirklich nicht mehr ruhig, sondern dann ist der Motor angesprungen und dann will ich etwas.**

## Für erfolgreiche Mehrfachnutzungen müssen die richtigen AkteurInnen an einen Tisch.

Der Wunsch und die Fähigkeit, kontinuierlich geeignete AkteurInnen zu identifizieren, zu motivieren, zu vernetzen und in geeigneten Rollen ins Projekt einzubinden, ist für die Mehrfachnutzung essenziell. Ein erster Schritt der ProjektinitiatorInnen muss sein, zu eruieren, wer die zu beteiligenden Magistratsabteilungen in der Umsetzung ihres Anliegens sind.



## **Jeder Fall ist ein Unikat.**

Jeder Fall ist für sich zu beurteilen und braucht maßgeschneiderte Konzepte und Strategien.

## **Denk nicht so viel nach – tu es einfach!**

Die Gründung einer Organisation oder eines Unternehmens sollte kreativ durchdacht vorbereitet werden. Aber auch die beste Planung wird nicht alle Gefahren beseitigen – die Bereitschaft zu springen und zu scheitern gehört ganz einfach dazu!

## **Förderung der Erreichung öffentlicher Ziele.**

Das Maß der Erreichung verschiedener Ziele im öffentlichen Interesse sollte über das Maß der Förderung entscheiden.

## **Neuer Passus für Bauordnung.**

Die Wiener Bauordnung benötigt einen eigenen Passus für Zwischennutzungen, der in gewissen Aspekten von unnötigen Standards befreit. Ein Gesetz für alle Möglichkeiten und Formen gibt es nicht und kann auch nicht funktionieren.

## **Sparsamkeit mit Raum und Ressourcen.**

Der sparsame Umgang mit der Ressource Raum braucht geeignete Formen öffentlicher Anerkennung, die zu einem kulturellen Wandel beitragen.

## **Kommunalwirtschaftliches Denken ist notwendig.**

Wenn Stadt, Bezirke und jede Magistratsabteilung nur ihre eigenen Leistungsaufträge und Budgets im Auge haben, kann effizienter Ressourceneinsatz nicht gelingen. Ganzheitliches Denken, Kooperationsbereitschaft und die Beachtung der externen Effekte sind angesagt. Querschnittsverwaltungen sind vermutlich die geeigneteren Organisationen für Mehrfachnutzung.

## **Und was kann ich beitragen?**

Jeder einzelne Bürger, jede Bürgerin und jede städtische Abteilung soll ihre Gebäude, Gelände oder Verfügbarkeiten auf Potenziale zur Mehrfachnutzung prüfen.

# Kreative Räume Wien

---

**Büro für  
Leerstandsaktivierung**

Kreativität braucht Räume, in denen sie sich entfalten kann. Um die Vielzahl an engagierten Ideen in den Bereichen Soziales, Kreativwirtschaft, Kunst und Kultur mit entsprechenden Räumlichkeiten zu unterstützen, hat die Stadt Wien die Serviceagentur – KREATIVE RÄUME WIEN ins Leben gerufen.

Als Projekt und Auftragnehmer der Stadt Wien trägt KREATIVE RÄUME WIEN – Büro für Leerstandsaktivierung zur Öffnung ungenutzter Räume für vielfältige Interessengruppen bei, um lokale Potenziale im Sinne kreativer und sozialer Nutzungen zu fördern.

Die Serviceagentur setzt sich aus drei AkteurInnen zusammen

- \* SOHO in Ottakring (Kultur)
- \* KOHLMAYR LUTTER KNAPP (Stadtentwicklung)
- \* Pepelnik&Karl (Recht)

## KREATIVE RÄUME WIEN

Ziel ist die Aktivierung urbaner Leerstände durch die längerfristige oder temporäre Nutzung sonst brachliegender Flächen. Dabei soll der Umgang mit Raumressourcen stärker den Bedürfnissen potenzieller NutzerInnen angepasst werden.

Als Informationsplattform und Serviceagentur liegt unser Schwerpunkt auf Beratung, Netzwerkarbeit, Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung hinsichtlich der Themen Leerstand, Leerstandsaktivierung und -vermeidung. Zu unserer Zielgruppe gehören KünstlerInnen, AkteurInnen aus der Kreativwirtschaft, soziale Initiativen, Unternehmen & Startups und Vereine, die nach Räumlichkeiten für ihre Projekte und Arbeiten suchen, als auch ImmobilieneigentümerInnen, die leerstehende Liegenschaften einer Nutzung zuführen möchten.



### Persönliche Beratung

Jeden Dienstag von 13.00 – 17.00 Uhr

**Bitte um kurze Voranmeldung unter**  
office@kreativeraeumewien.at

Für Termine außerhalb der Beratungszeiten  
senden Sie uns bitte ein E-Mail.

**Telefonische Anfragen** werden  
Montag bis Freitag von 11.00 – 15.00 Uhr betreut.

### Kontakt

KRW Kreative Räume Wien GmbH  
T: +43 (0)676 643 20 66  
E: office@kreativeraeumewien.at  
W: www.kreativeraeumewien.at

### Pressekontakt

E: presse@kreativeraeumewien.at

# T.R.U.S.T.111



## **Vom unerwarteten Nutzen eines sanierungsbedürftigen Hauses**

»

***Wir haben uns wirklich  
alles selber gemacht.  
Das war irrsinnig  
spannend – da reden  
noch heute viele davon.***

Lukas Böckle



Aus Mangel an einer eigenen Wohnung zieht Lukas Böckle, Architekturstudent vor dem Abschluss, übergangsmäßig in ein quasi leerstehendes Haus kurz vor der Sockelsanierung. Ein ganzes Haus – für ihn selbst zu groß, doch trotz des schlechten baulichen Zustands (oder gerade deshalb) gut geeignet für eine vielfältige kreative Nutzung. Über ein Jahr ist die Schönbrunner Straße 111 ein Ort, an dem Kreative, (Lebens-)KünstlerInnen, Engagierte (und alle, die Lust dazu hatten) produzieren, sich austauschen und Netzwerke knüpfen, sich ausprobieren und weiterentwickeln können ... Bis ein gerade noch verhinderter Brand das Projekt beendet.

#### AUSGANGSLAGE

Zwischennutzung

#### DAUER

Sommer 2012 –  
Winter 2013

#### OBJEKT

Großteils leerstehendes Zinshaus vor der Sockelsanierung

#### EIGENTÜMER

Privater Immobilieneigentümer (IMMOSYS Immobilien-treuhand-, Gebäudesanierungs- und Handelsgesellschaft m.b.H)

#### NUTZUNG DURCH

Lukas Böckle, später Verein ImPlan-Tat

#### FUNKTION

Kunst, Kultur, Veranstaltungen, Hostel, improvisiertes Vereinslokal, Galerie, Atelier, ...

#### VERTRAGSART

Prekarium, mehrmals verlängert bzw. im Umfang erweitert

**Lukas Böckle:** Also im Jahre 2012 – da habe ich noch Architektur studiert und nebenbei im Architekturbüro gearbeitet – hat sich meine damalige Freundin von mir getrennt. Ich habe also eine neue Wohnung gebraucht. Ich habe meinem Chef davon erzählt und der hat gemeint: „Geh' doch in die Schönbrunner Straße 111 – das ist zwar nicht das Ritz, aber des taugt dir ja eh.“ Im Architekturbüro haben wir gerade die Einreichung für die Sockelsanierung des Gebäudes vorbereitet. Bis auf zwei Altmietler und 3-4 Caritaswohnungen ist das Haus leer gestanden. Mein Chef hat gewusst, dass die Einreichung eh noch eine Zeitlang dauert und dass ich sicher einmal für 3-4 Monate übergangsmäßig rein könnte. Ich habe mir das Haus dann einmal angeschaut: Es war ein ganzes Zinshaus, heruntergekommen, in einem sehr, sehr schlechten Zustand – auch ein bisschen spooky.

**Dietmar Wiegand:** Du warst also Zwischenbewohner?

**Lukas Böckle:** Genau. Aber für mich selber war das Haus einfach zu groß, also hab ich mir gedacht, ich muss irgendetwas mit der Fläche machen. Und dann hatte ich die Idee, in all den anderen Räumen ein „Pay-as-you-wish-Hostel“ zu machen. Ich habe dann einfach leere Bierkisten zusammengeschnürt, eine billige Matratze gekauft und draufgeworfen und habe das Ganze auf couchsurfing.com gestellt. Eben unter dem Titel: „pay as you wish“ – die Leute, die bei mir schlafen, sollten ein bisschen die Betriebskosten mitzahlen.

**Ein gewisses Maß an Unbefangenheit, hohes persönliches Engagement und ein gehöriges Maß an Mut** sind charakteristische

Eigenschaften der Personen, die Projekte wie T.R.U.S.T.111 schaffen.

solange ich immer vor Ort gewesen wäre und mit den Leuten gesprochen und erzählt hätte, was ich tue, was ich mache. Solange ich das gemacht habe, haben sie mir auch immer mindestens zehn Euro gegeben für die Übernachtung. Aber du kannst ja nicht sieben Tage die Woche vor Ort sein. Als ich dann eine Woche auf Urlaub war und währenddessen einer ohne zu zahlen abgereist ist, der sich gefühlte Monate eingemietet hatte, habe ich gleich gemerkt: Ich bin vielleicht

**Strukturelle Veränderungen erwachsen oft aus Krisen, Mängeln und Konflikten.**

In gewohnten und funktionierenden Strukturen besteht wenig Anreiz, neue Wege auszuprobieren.

„Ever tried. Ever failed. No matter.“



---

### Aus Fehlern lernen.

Keine Angst vor Fehlern!  
Im Nachhinein hat man sich persönlich und in der Sache weiterentwickelt.

doch ein bisschen zu naiv. Vielleicht muss man das doch anders machen.

Dann habe ich die Plattform Airbnb entdeckt und das Hostel einfach für 12 bis 15 Euro online gestellt. Mit diesem fixen Betrag und dem automatisierten Rechnungs-, Buchhaltungs- und Versicherungssystem hat das dann ganz gut funktioniert. Aber damals war Airbnb noch in den Kinderschuhen und es hat fast keiner gekannt. Heutzutage weiß ich nicht, ob ich mich das trauen würde.

Kurz nach Vertragsunterzeichnung wurde das Projekt beinahe frühzeitig beendet. Aufgrund von Beschwerden von NachbarInnen über Lärm und ein Missverständnis über den Namen (das informelle Hostel trug den Namen „Pop Inn“ – der Eigentümer, NachbarInnen und VertreterInnen des Bezirks dachten, ein neues Puff hätte eröffnet) wollte der Eigentümer das Vertragsverhältnis beinahe wieder beenden ...

**Dietmar Wiegand:** Aber der Vertrag hat gehalten? Was hattest du eigentlich für einen Vertrag?

**Lukas Böckle:** Einen Prekariatsvertrag [129], eine Bittleihe. Damals wusste ich nur, dass man mit Übernahme der Betriebskosten etwas „mieten“ kann. Aber der konkrete Vertrag kam vom Eigentümer. Aber ich muss ehrlich zugeben, ich habe mir das nicht einmal geschickt durchgelesen. Damals hat mich das alles nicht so wirklich interessiert und ich wusste auch nicht so viel vom Rechtlichen.

Zum Wohnen habe ich dann zum Glück sehr schnell etwas anderes gefunden, sodass ich die Schönbrunner Straße komplett als Diplomarbeitprojekt verwenden konnte.

Lukas Böckle stand kurz vor seiner Diplomarbeit. Er war weniger an einem klassischen Entwurf interessiert, als an einem Hands-on-Projekt – da kam die Möglichkeit, das Gebäude in der Schönbrunner Straße 111 temporär zu nutzen, sehr gelegen. Die Frage war nur, wer ihm als DiplomarbeitbetreuerIn so viel Vertrauen entgegenbringen könnte.

**Dietmar Wiegand:** Was war denn deine Forschungsfrage oder dein Forschungsziel?

**Lukas Böckle:** Die Arbeit war komplett offen, sie war eine prozessorientierte Action Research. Prof. Fattinger und Jutta Kleedorfer waren da zum Glück so offen, dass sie gesagt haben: „Wir müssen da jetzt nicht genau wissen, was daraus wird. Zwischennutzung ist

---

### Keine Scheu vor Konflikten.

In einer Großstadt treffen sehr unterschiedliche Bedürfnisse aufeinander. Ruhe- und Lärmempfinden sind ein häufiges Streitthema.

---

### „Try again. Fail again. Fail better.“

Diplomarbeit von Lukas Pascal Böckle, 2014, TU Wien, Architektur und Entwerfen.  
Betreuer: Ass. Prof. DI Dr. techn. Peter Fattinger.

so neu, so mutig, fast unternehmerisch – das reicht für die Diplomarbeit.“ Aber natürlich habe ich ein Forschungstagebuch geschrieben und dann probiert, den Prozess zu reflektieren und Erkenntnisse daraus zu entwickeln.

**Dietmar Wiegand:** Und wie kam es dann zu diesem Projekt? Woher hattest du die Ideen?

**Lukas Böckle:** Das Grobkonzept für so ein Haus hatte ich schon länger im Kopf – seit meiner ersten Zwischennutzungserfahrung mit der Uni in der Pfeiffergasse. Wir waren damals ein ganzer Haufen an StudentInnen, die sich die Räume in der ehemaligen Druckerei von Herrn Schwanzer herrichten konnten. Wir haben uns alles selbst organisiert – von Möbeln bis hin zu Sponsoring für Arbeitsmaterial, Internet. Wir haben wirklich alles selber gemacht. Das war irrsinnig spannend – da reden noch heute viele davon.

Aber der Eigentümer wollte dann Miete von uns haben, worauf sich die Uni bzw. die BIG nicht einlassen wollte. Wir hatten ja auch noch die Räume im Arsenal und sie wollten nicht, dass sich jede StudentInnengruppe einen neuen Ort aufmacht.

Aber konkret ist die Suche nach einem gemeinsamen Arbeitsraum dann nochmal geworden, als wir die selbstverwalteten Zeichensäle an der TU verloren haben. Da haben wir, ein paar StudentInnen, privat ein Atelier gegründet. Aber wir haben gemerkt, wir können uns eigentlich keinen eigenen Raum leisten. Gleichzeitig steht aber verdammt viel leer. Diese Suche nach einem Raum hat das Projekt sicher maßgebend beeinflusst.

Über einen Freund aus dem Atelier kam Margot Deerenberg zu dem Projekt. Sie hatte bereits viel Know-how im Bereich Zwischennutzung: Mit ihrem Verein Onorthodox hatte sie bereits eine in der Grundsteingasse organisiert.

---

**Der Zugang zum Netzwerk der potenziellen NutzerInnen ist bei Projekten wie T.R.U.S.T.111 ein wesentlicher Erfolgsfaktor.**

keine Verträge – das hat es dann auch schlussendlich sehr kompliziert gemacht. Klar, wenn man von Beginn an alles in Verträge gießt, das macht die Kreativität kaputt. Andererseits sind genau diese undefinierten Punkte dann auch die Knackpunkte. Weil jeder natürlich hauptsächlich das macht, was ihm Vorteile bringt bzw. Spaß macht. Wie bei uns: Anfangs war ich sehr froh über die Hilfe von Margot. Sie hat einfach so ein gewisses Auftreten gehabt. Sie ist gerne vor

---

**Persönlicher Einsatz schafft eine sehr hohe Identifikation** mit dem

Projekt: Räume suchen, Nutzungsmöglichkeiten immer wieder neu zu verhandeln, sie adaptieren zu können.

**Das Temporäre hat eine bestimmte Magie.**

der Kamera gestanden, hat gerne Interviews gegeben und ich habe mir immer gedacht: „Super, dann muss ich das nicht machen.“ Ich mache das total ungern. Aber irgendwann hat es mich auch gestört, dass ich die Hands-on-Aufgaben, anstrengenden Dinge, alleine machen musste und sie die ganze Aufmerksamkeit bekam. Wir haben uns einfach entzweit in dem Projekt. Was passieren kann.

---

**Unterschiedliche Kompetenzen bewusst einsetzen**, selbst wenn das zuerst erhöhten Diskussionsbedarf bedeutet.

**Dietmar Wiegand:** Solche Dinge sind doch Teil des Projektmanagements – hätte die Universität eigentlich vermitteln müssen.

**Lukas Böckle:** Nein, nichts von dem. Auch nichts in die Richtung Buchhaltung, Mehrwertsteuer, einen Förderantrag schreiben, Veranstaltungsgenehmigung bekommen ... So etwas lernt man nicht an der Universität.

**Dietmar Wiegand:** Meine Erfahrung ist, dass man selten die vielen Fähigkeiten, die man braucht, um ein Kreativprojekt zum Laufen zu bringen, in einer Person hat. Es braucht jemanden, der vernetzen kann, der motivieren kann, der Handschlagsqualitäten hat, der handwerklich begabt ist, neben jemandem, der strukturieren kann und Verträge und Buchhaltung machen kann.

---

**Freiheit impliziert Risiken im Sinne von Chance und Gefahr.**

Kreativität braucht Freiheit im Sinne von „frei von Bevormundung“ und „frei vom Zwang zum Konformismus“. Dies impliziert mitunter den bewussten Verzicht auf das Kuratieren der Nutzungen sowie das Planen des Raums. Freiheit im Sinne Kants findet dort seine Grenze, wo die Freiheit anderer eingeschränkt wird. Kreativräume wie T.R.U.S.T.111 brauchen in diesem Sinne geeignete Orte und geeignete Strategien z.B. im Umgang mit den NachbarInnen.

Das Haus entwickelte sich von einem (temporären) Hostel hin zu einem Haus voller KünstlerInnen, Kreativer, (zukünftiger) UnternehmerInnen. Der Eigentümer ließ diese Entwicklung mal begeistert, mal auch etwas skeptisch zu.

**Lukas Böckle:** Die Kontakte zu den KünstlerInnen und Kreativen sind hauptsächlich von Margot gekommen. Das Haus war dann schlussendlich extrem vielfältig. Neben dem Hostel waren KünstlerInnenateliers, eine Bar, ein Restaurant, ein Shop und eine Galerie da, es gab Musikveranstaltungen, es waren Leute vom Film da. Also es hat eine Unzahl verschiedener Nutzungen gegeben.

Und das Haus war im ständigen Veränderungsprozess. Es hat immer irgendjemand irgendwas genagelt, geschraubt, geschliffen, gestrichen, repariert, Kabel verlegt ...

**Dietmar Wiegand:** Hast du das kuratiert? Oder hast du die Kontrolle abgegeben?

**Lukas Böckle:** Ich würde sagen, der Prozess hat sich verselbstständigt. Ich habe aber versucht, das Geschehen von außen zu betrachten – und wenn ich jemand Unbekanntes im Haus gesehen habe, habe ich schon gefragt, wer er ist, wo er hin will und ob ich ihm helfen kann. Aber ein kreatives Geschehen kann man nicht kuratieren, weil dann greife ich ja schon in diesen Prozess ein, stelle mich hierarchisch über die KünstlerInnen und sage, was zu tun ist. Nur die tendenziell Aggressiven oder mit Suchtproblemen haben wir einfach wieder hinausbegleitet.





**Dietmar Wiegand:** Für mich sind Projekte wie T.R.U.S.T.111 wirtschaftsfördernd, weil aus diesen Momenten des Kontrollverlustes, aus den Netzwerken, die dort entstehen, aus der Kreativität, die dort freigesetzt wird, am Ende wieder Unternehmen werden, die selber Arbeitsplätze schaffen oder zur Schaffung von Arbeitsplätzen an anderen Stellen beitragen. Habt ihr einen Überblick, wie viele Unternehmen bzw. Unternehmensgründungen in der Schönbrunner Straße einen zeitlichen oder räumlichen Knoten haben? Da ist einmal euer später gegründetes Unternehmen NEST, Agentur für Leerstandsmanagement – eine GmbH, die von ImmobilieneigentümerInnen sehr gut nachgefragt wird. Dann gibt es den Verein von Margot Deerenberg, Packhaus, ...

**Lukas Böckle:** Es gibt beispielsweise den „Roten Bären“, ein Restaurant. Auch Clemens Foschi, der dann später mit der Caritas Magdas Hotel aufgebaut hat und die Band They Shoot Music waren öfters da ... also manche Ideen, Vereine und Initiativen gab es schon vorher, aber es haben sich Netzwerke gebildet, weiterentwickelt ...

**Dietmar Wiegand:** In Wien fehlen meiner Wahrnehmung nach die günstigen Räume für Kreative – zwischen zwei und vier Euro Kaltmiete. Und über diese Art der Organisationen, Räume für eine befristete Zeit als Zwischennutzung zu erschließen, entstehen in Wien diese leistbaren Räume, die eigentlich nicht da sind. Insofern auch mein Argument, dass Zwischennutzung aktive Wirtschaftsförderung ist, weil sie günstige Flächen verfügbar macht. Zwar nur temporär, aber immerhin.

**Lukas Böckle:** Was im kreativen Bereich jedenfalls nicht geht, ist, jemanden mit einem Mietvorschlag von 11-15 Euro/m<sup>2</sup> und einer Bindung von zehn Jahren zu konfrontieren. Die meisten können sich das finanziell einfach nicht leisten.

**Dietmar Wiegand:** Der Ort war also für alle leistbar. Er war aber auch aus einem anderen Grund wichtig für das Entstehen von Vereinen, Initiativen und Unternehmen. Die Schönbrunner Straße war deinen Erzählungen nach nämlich auch ein Ort der Selbstfindung, für Menschen, die sich selber neu erfinden oder herausfinden wollen, was im Leben wichtig ist. Das ist wiederum wichtig, um unternehmerisch erfolgreich zu sein. Wenn ich nicht weiß, wer ich bin, was ich gut kann – wie will ich andere von meiner Idee begeistern oder gute Produkte entwickeln?

Außerdem – das Arbeitsleben befindet sich in einem Umbruch: Intelligente Maschinen machen sehr viele Arbeitsplätze überflüssig. Brauchen wir ein Grundeinkommen? Warum dürfen Menschen nicht für eine gewisse Zeit mit gutem Gewissen in der Hängematte liegen? Das ist ein Bruch mit Konventionen. Junge Menschen leben in ganz unterschiedlichen Phasen. Phasen, in denen sie nicht arbeiten, Phasen, in denen sie nachdenken, Phasen, in denen sie lernen, Phasen, in denen sie dann sehr intensiv und erfolgreich arbeiten. Nur gibt es noch

---

## Raum entsteht aus Handlungen.

Neue Lebens- und Arbeitsformen brauchen keine neuen Orte – sie brauchen Handlungs- und Nutzungsfreiheit.

**Verfügbarkeit von (Handlungs-)Räumen ist Förderung** – eine andere Art der Subvention.

wenige Orte, an denen man das erleben bzw. lernen darf.

**Lukas Böckle:** Das ist von außen betrachtet total spannend und lässig. Die Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen, zwischen Gast sein und MitarbeiterIn sein, zwischen nur Übernachten und sich selber finden – diese Grenzen verschwimmen. Diese unterschiedlichen Funktionalitäten in einem Haus zu kombinieren, ist toll – es gibt viele Synergien, sie befruchten sich gegenseitig.

Wenn du dann aber Betreiber von so einem Haus bist und die Betriebskosten zahlen musst – und der eine hat gerade mal Zeit zum Mitarbeiten und dann wieder nicht ... das ist brutal anstrengend.

**Dietmar Wiegand:** Das erklärt, warum Bauträger und ImmobilieneigentümerInnen genau diese Experimentphase, dieses Ruckeln, vermeiden wollen. Weil sie ja wissen wollen, auf was sie sich einlassen. Was mich deshalb umso mehr interessiert: Warum hat sich der Immobilieneigentümer darauf eingelassen? Und wie hat das mit diesem Prekarium funktioniert? Du hast dann ja immer mehr Räume dazubekommen?

---

**Verträge ermöglichen mehr Spielraum, erlauben, flexibel zu gestalten, ermöglichen beiden VertragspartnerInnen, sich immer wieder auf neue Rahmenbedingungen einzustellen.**

So kann beispielsweise der Umfang des Vertrags erweitert werden oder die Miethöhe in Form von Staffelmieten [129] sukzessive erhöht werden.

**Lukas Böckle:** Anfang 2013 wusste der Eigentümer schon, dass es mit dem Umbau doch länger dauern wird, da haben wir uns nochmal zusammengesetzt. Da waren wir dann schon im Verein ImPlan-Tat organisiert. Wir haben uns darauf geeinigt, dass ich sukzessive Räume dazunehmen kann, immer dann, wenn ich potenzielle NutzerInnen dafür hätte. Das war natürlich sehr angenehm. Ich hatte auch freie Hand bei der Entscheidung, wem ich die Nutzung überlasse. Der Eigentümer hat sich zwar immer gefragt, was ich mit den Räumen anfangen kann, aber er hat nicht eingreifen wollen.

**Dietmar Wiegand:** Und warum hat der Eigentümer das gemacht? Ist er Philanthrop, waren da kommerzielle Überlegungen dahinter oder war es einfach Selbstlosigkeit?

**Lukas Böckle:** In einem w24-Interview hat er mal auf diese Frage geantwortet: Zufrieden sei er jetzt nicht wirklich, aber zumindest sind die Betriebskosten kompensiert. Bei einer Veranstaltung hat er dann aber auch einmal gesagt: „Herr Böckle, Hut ab vor dem, was Sie hier gemacht haben. Wissen Sie, mit Geld kann man alles machen, aber was Sie hier ohne Geld geschaffen haben, das ist wirklich einzigartig.“ Das hat ihm einfach getaugt. Also wie man mit wenig Geld verschimmelten oder runtergekommenen Löchern wieder Leben einhauchen kann. Und was ich nachher erfahren habe: Er hat sich schon bei meinem damaligen Chef erkundigt, wie ich denn so bin, ob man mir vertrauen kann. Also er hat nicht blind irgendjemanden den Vertrag unterschreiben lassen. Nur zwischendurch hat er einmal eine Krise gehabt. Da hat er gesehen, dass beispielsweise viele Couches und Tische in das Haus reingeräumt werden. Und da hat er gesagt, er will unbedingt eine Kautions von € 10.000,- haben, weil: „Ich bin

74 Jahre alt – ich trag das Zeug nicht alleine raus!“ Wir haben uns dann darauf geeinigt, dass wir ihm monatlich € 1.000,- aufs Konto überweisen.

Und das war dann auch genau der Betrag, den wir gebraucht haben. Weil schlussendlich haben alle nach Ende des Projekts das, was sie nicht mehr gebraucht haben, liegen und stehen gelassen. Wir waren sicher zwei Wochen damit beschäftigt, das Haus auszuräumen. Das Geld ist alleine für die Container draufgegangen. Unsere Arbeitszeit noch nicht eingerechnet.

### **Das Ende des Projekts kam ziemlich abrupt:**



**Lukas Böckle:** Wir hatten ja ein Vereinslokal ohne Heizung im Erdgeschoß. Irgendwann hat dann jemand einen Schwedenofen, den ich eigentlich zum Geburtstag bekommen und nur dort gelagert hatte, angeschlossen. Auf jeden Fall wurde ordentlich eingeheizt – obwohl wir keinen Kaminbefund hatten.

Und dann wurde plötzlich einem aus der Caritaswohnung über dem Erdgeschoß schlecht und er ist ins Spital gefahren. Es waren erste Anzeichen einer Rauchgasvergiftung. Da das Lokal von dem Verein mit mir als Vereinsobmann genutzt wurde, wurde ich angezeigt.

Ein Rauchfangkehrer hat dann festgestellt: Der Kamin hatte einen Bruch, genau an der Stelle, wo das Rohr in die Holzbodendecke reingeht. Die Stichflamme muss so hoch gewesen sein, dass sie zu einem Schwelbrand geführt hat. Es war schon ein über einen Quadratmeter großer Glutherd in der Decke. Zuerst haben wir versucht, ihn mit den hauseigenen Löschmitteln zu löschen, haben's aber nicht geschafft und dann natürlich die Feuerwehr angerufen. Die hat dann eine Großaktion daraus gemacht und das Haus gesperrt.

**Dietmar Wiegand:** Für mich ist das eine ganz wichtige Lektion: Es braucht jemanden im Team, der sich mit Fluchtwegfragen und Brandschutzfragen beschäftigt. Denn die Kreativität findet da ihre Grenzen, wo Menschenleben in Gefahr sind. Ich bleibe aber dabei, dass, wenn man sofort versucht, alle Richtlinien, die Gewerbeordnung und, und, und zu berücksichtigen, man solche Projekte von vornherein abtötet. Und ich bleibe dabei, Orte wie die Schönbrunner Straße 111 sind für die wirtschaftliche Entwicklung in einer Stadt wie Wien von enormer Bedeutung.

---

**Die Motivation, Zwischennutzung [132] zuzulassen,** ist so vielfältig wie die Immobilieneigentümer-Innenschaft selber, die von Privatpersonen über EigentümerInnen-gemeinschaften bis zu börsennotierten Gesellschaften reicht: altruistisches Verhalten, der Wunsch, zumindest Betriebskosten einzunehmen oder die bewusste Neupositionierung mit Marken als Zwischennutzungen.







**Zwischennutzungen sind die Keimzelle für neue Formen der Teilhabe. Die Stadt wird zukunftsfähig, weil Menschen ihre Lebensumwelt durch eigene Projekte gestalten.**

Der öffentliche Raum lebt durch die Vielfalt der Menschen und die kreative Nutzung der BürgerInnen. Auch die Erdgeschoßzone ist wesentlich.

Wenngleich das Bevölkerungswachstum in Wien ein Geschäftssterben abgefedert hat, sind kreative Wege der Transformation und unkonventionelle Zwischennutzung sinnvoll. Leere Lokale, aber auch der einseitig genutzte Straßenraum stellen wertvolles Potenzial für künftige Möglichkeitsräume dar. Das so gewonnene Leben in den Straßen gibt auch mehr Lebensqualität.



### DI Udo Häberlin

MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Referat Landschaft und öffentlicher Raum

Die MA 29 freut sich, ihre gesamte Fachkompetenz Bauten zu widmen, die durchwegs zweckgebunden und notwendig sind, sowohl um Wegigkeiten in der Stadt zu ermöglichen, als auch die Sicherheit der BewohnerInnen zu gewährleisten.

Doch auch wir sind der Ansicht, dass das Leben in der Stadt nicht nur das Notwendigste abdecken soll, sondern auch Spaß machen darf! In diesem Sinne freuen wir uns auch über sinnvolle und machbare Mehrfachnutzungen unserer ehemaligen – dem Urzweck enthobenen – Einrichtungen. Auch das ist ein Betrag zum „Wiener Charme“!

### SR DI Hermann Papouschek

MA 29 – Brückenbau und Grundbau  
Dienststellenleitung

Aus der Sicht der Projektentwicklerin, ist die Programmierung von Sockel- und Gewerbezone eine Herausforderungen in der Stadtentwicklung. In diesen Prozessen ist für mich die Zwischennutzung zu



einem wesentlichen Instrument geworden. Mir gefällt hier die Bezeichnung Pioniernutzung fast noch besser. Wenn es um organisches Wachstum eines neuen Quartiers geht, dann brauchen PionierInnen Orte, wo zukünftige Nutzungen ausprobiert werden können, die dann idealerweise mit der Projektentwicklung mitwachsen können. Es verlangt, aus den gewohnten Denk- und Arbeitsmustern einer/eines ImmobilienentwicklerIn auszusteigen und sich auf ein kleines Abenteuer eines ergebnisoffenen Prozesses einzulassen. Aber ich bin überzeugt, der Mut macht sich für alle Seiten bezahlt!

### DI<sup>in</sup> Birgit Brodner



Jedes Mal neu, stets anders – von Kunst bis Kids – indoor oder outdoor – Schulhof oder Bad – im Schaufenster oder gut versteckt – mit Fantasie und Initiative ist vieles möglich!

### DI Thomas Krumpholz

Coop 3 Beratungskoooperative

Zwischennutzungen wie das Fluc können – bei aller Lebenslust und vielen durchtanzten Nächten – als gesellschaftspolitisches Zeichen in den öffentlichen Raum ausstrahlen und wirken. Unterschiedlichste Menschen, Kulturen, Kunst- und Musikrichtungen werden unter einem Dach vereint.



### Martin Wagner

Fluc

Mehrfach- und Zwischennutzung eine WIN-WIN-WIN Situation für alle Beteiligten. Wertvoller Raum wird für Asylberechtigte, junge KünstlerInnen, kreative



Startups, urbanen Gartenbau oder InitiatorInnen von Sozialprojekten nutzbar gemacht. Ein vorbildhafter Ansatz, ressourcenorientiert zu arbeiten. Nicht zuletzt profitiert auch das Stadtbild von belebten Gassenlokalen.

### Mag.<sup>a</sup> Judith Safar

Liv Immobilienvermarktung GmbH

Bei näherer Betrachtung ist Zwischennutzung ein Gewinn für ausnahmslos alle Beteiligten. Warum findet sie dann aber nicht flächendeckend statt?



Wie so oft muss man eben erst mal näher hinsehen, Vertrauen gewinnen, mit Vernunft, aber vor allem auch mit Herz und

Seele an die Sache herangehen. Jedenfalls ist festzuhalten: Die Saat geht langsam, aber sicher auf!

### Mag. Klaus Wolfinger

Selbstständiger Projektentwickler, Bauträgersprecher des ÖVI

Leerstandsaktivierung durch kreative Nutzungen ist Bedingung für die Entwicklung von neuen Wirtschafts- und Arbeitsformen in einer Stadt. Das und das Schaffen von lebendigen öffentlichen Orten durch Experimente und lokale Besonderheiten tragen zur Wiener Identitätsfindung und zur Unvergleichbarkeit unserer Stadt bei. Dies kann nur mit einem interdisziplinären Ansatz und einem ressortübergreifenden Denken gelingen.

### Mag.<sup>a</sup> Elisabeth Noever-Ginthör

Wirtschaftsagentur Wien, Kreativzentrum departure

Wiener Wohnen möchte im Rahmen einer umfassenden Lokalinitiative die Erdgeschoßzonen im Gemeindebau beleben! Denn eine belebte Geschäftszeile bedeutet nicht nur ein Plus an Infrastruktur, sondern sorgt bei den Menschen auch für zusätzliches Wohlbefinden. Auch auf das allgemeine Stadtbild hat diese belebende Initiative im Gemeindebau positiven Einfluss. Infos über freie Lokale im Gemeindebau: [wienerwohnen.at/lokale](http://wienerwohnen.at/lokale)

### Wiener Wohnen

Leerwohnungsmanagement  
- Lokale und Magazine

Die spartenübergreifende Gemeinschaft CREA, bestehend aus 42 Kreativschaffenden, muss sich als unabhängige Kunst- und Kulturbrutstätte keinem Diktat oder keiner Zensur beugen. Im Sinne von ‚Der Kunst ihre Freiheit‘ stellt dies für die Stadt Wien eine besondere kulturelle Bereicherung dar.



### DI Karim El Seroui

Initiator CREA - Creative Cluster Traktorfabrik mit Unterstützung von Kreative Räume Wien GmbH



Räume sind in unserer Stadt eine immer wertvollere und teurer werdende Ressource, daher ist Mehrfachnutzung so wichtig. Das gemeinsame Nutzen von Räumen kann auch zu Synergien zwischen den Menschen führen. Aus vorher Fremden werden StadtteilpartnerInnen und es entsteht vielfältiges Leben im Stadtteil.

### DI<sup>in</sup> Sabine Gehmayr

Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Stadtteilbüro für die Bezirke 21 und 22

# CREAU



## **Pioniernutzung als Sonderform der Zwischennutzung**

»

***Man sagt zu den Bauträgern und  
ProjektentwicklerInnen: „Lasst  
euch gefälligst etwas einfallen zu  
den Sockelgeschoßen!“ Sie sind  
zwar stark im Wohnen, geben  
dann aber zu: „Was soll da sein?“***

Im Sommer 2016 übernahm die Agentur für Leerstandsmanagement NEST drei aufgelassene Stallgebäude samt einem Hektar Land auf dem Gelände der Trabrennbahn Krieau vom Grundstückseigentümer IC Development, um darauf zwei Jahre lang Nutzungen zu testen. Ziel des Projektes sollte die Etablierung von PioniernutzerInnen auf dem Gelände sein, die nach der Renovierung der benachbarten denkmalgeschützten Stallgebäude zu deren SiedlerInnen werden können. Also keine reine Zwischennutzung mit Ablaufdatum, sondern mit einer langfristigen Perspektive. Das Testgelände wurde CEAU – kurz für „Creative Au“ – getauft und darauf verschiedene Funktionen angesiedelt. Darunter befinden sich ein Werkstattbereich für Holz- und Schmiedearbeiten, kleines Handwerk, aber auch ein Lastenfahrradverleih, ein Veranstaltungsbereich und sogar ein kleines Catering. Alle Nutzungen haben sich zu der Genossenschaft USUS e.G. zusammengeschlossen und wirtschaften gemeinsam. Während der Pionierphase haben die Nutzungen Zeit, sich in Zusammenhang mit dem Ort zu etablieren und unter dem gemeinsamen Schwerpunkt Handwerk und Kultur zu arbeiten. Räumliche Bedürfnisse dieser PionierInnen werden während dieser Phase erfasst und fließen in die Planung für die Sanierung der denkmalgeschützten Stallungen ein, um den Ort im Sinne einer sanften und nachhaltigen Stadtteilentwicklung zu gestalten. Im ersten Nutzungsjahr lag der Fokus der gemeinsamen Bespielung in erster Linie auf der Bekanntmachung des Areals und seiner NutzerInnen und war geprägt von unterschiedlichen Veranstaltungen, um ein möglichst breites Publikum zu erreichen. Das zweite Jahr der Pionierphase widmet sich vor allem einem inhaltlichen Schwerpunkt in der Bespielung mit einem deutlichen Fokus auf der Unterstützung von Handwerk und Produktion in der Stadt. Dies entspricht der Vervollständigung des zukünftig durch die Widmung vorgeschriebenen Nutzungsmixes in den Stallungen.

#### AUSGANGSLAGE

Pioniernutzung

#### BEGINN

Sommer 2016

#### OBJEKT

Teilbereich der ehemaligen Stallungen Krieau, 1020 Wien

#### EIGENTÜMER

IC Development GmbH

#### BETREIBER

NEST, Agentur für Leerstandsmanagement GmbH

#### FUNKTION

Handwerk, Kultur, Kunst, Veranstaltungen

#### VERTRAGSART

Leihvertrag mit dreimonatiger Kündigungsfrist nach einem zweijährigen Kündigungsverzicht von Seiten der Eigentümerin

**Jutta Kleedorfer:** Also, die bürgerschaftliche, unternehmerische Seite der Entwicklung wie wir sie jetzt sehen, hatte natürlich einen planerischen Vorlauf. In diesem Fall mit ordentlichen Umwegen. Die U2-Entwicklung, an der so viele wichtige städtebauliche Entwicklungen dranhängen, ist immer bei uns ein bisschen mitgelaufen. Und irgendwann war hier die Architektin Silja Tillner, die ich von ewigen Zeiten her kenne und hat gesagt: „Wir werden da ein Stück rauslösen können. Der Projektentwickler ist auch daran interessiert, aber da müssen Ideen hin für eine neue Art von Nutzung. Wohnen wird da unten in den denkmalgeschützten Stallungen nicht sein und Büro auch nicht.“ Da hamma halt a bissl geredet: Was könnte es sein? Und haben angefangen, von NEST [132] zu reden. Weil es einfach diesen Kontakt schon gab. Aber dazwischen ist noch eine Person dazugekommen und zwar Birgit Brodner, Beraterin des Stadtrats für Kultur und Wissenschaft in Wien. Silja Tillner hat sich intensiv mit dem Denkmalschutz beschäftigt. Was ist kompatibel mit den alten Gebäuden? Das Handwerk ist dann zur Rede gekommen. Dieses Bedauern, dass das Handwerk so weit rausgetrieben wurde aus der Stadt. Vor allen Dingen aus den inneren Bezirken. Vor allen Dingen aus dem kleinvolumigen Baubestand. Da sind wahnsinnig viele Arbeitsplätze verloren gegangen, da ist sehr viel Emotion und Atmosphäre verloren gegangen. Hat alles seinen Sinn, kann man alles erklären, aber es wird von vielen bedauert. Gibt es da Möglichkeiten, es wieder in ein städtisches Ambiente zurück-zuholen? Und in dem Thema war NEST ganz stark drin.

**Lukas Böckle:** Aber wer war eigentlich der/die InitiatorIn? Wer hat eigentlich wirklich gesagt: „Es braucht eine Zwischennutzung“?

**Jutta Kleedorfer:** Da war zunächst eine Beauftragung der Planung an Silja Tillner. Und die hat zurückgemeldet, dass die ausschließliche Planung niemals so wirksam ist wie eine konkrete Zwischennutzung. Ich war da schon von Beginn an drin, aber mit eurem [Anm.: Gemeint ist NEST] Erscheinen ist es für den Bauträger erst so haltbar geworden, dass er sich wirklich getraut hat, diesen Auftrag auszugeben. Unterschätze niemals die persönlichen Kontakte. Ein langes Vertrauen. Silja Tillner ist eine anerkannte Architektin. Und die IdeengeberInnen – das war Birgit Brodner, das seid ihr, NEST. Und somit ist das Manifest geworden. Auf einmal war

---

## Raum für verschiedene Nutzungen.

In jeder Stadt braucht es Raum für eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungsarten. Es wird jedoch enger und ungemütlicher, der Nutzungsdruck steigt. Das führt dazu, dass ungeliebte Nutzungen aus der Stadt an den Rand verdrängt werden. Den Nutzungsmix nachträglich wieder in der Stadt zu implementieren, ist jedoch schwer. Ein Teilen und Staffeln von Räumen, ein gegenseitiges aufeinander Rücksichtnehmen wird in Zukunft Normalität werden. Für eine Optimierung für ausschließlich eine Nutzung haben wir schlicht zu wenig Platz in der Stadt. Ob wir dafür bereits die richtigen Widmungskategorien zur Verfügung haben, ist fraglich.

es genug und auch für den Projektentwickler ist festgestanden: Dann machen wir es so!

**Lukas Böckle:** Das Denkmalschutzamt hat überhaupt nichts mit dem Prozess zu tun gehabt?

**Jutta Kleedorfer:** Der Denkmalschutz hat vor allem immer gesagt: „Vorsicht, Sie werden bei uns nicht landen mit irgendeiner Umnutzung in Richtung Wohnen, Büros oder Ähnlichem.“

---

### **Eine geeignete Nutzung ist die beste Form des Denkmalschutzes.**

Investitionen lohnen sich mitunter wieder und das Gebäude ist nicht mehr dem Zerfall preisgegeben, der bei Leerstand droht.

### **Die Organisation von Zwischennutzungen ist häufig aktive Wirtschaftsförderung,**

da sie Räume für kleines Geld verfügbar macht, was insbesondere für die Kreativwirtschaft wichtig ist. Weiters fördert die aktive Vernetzung der verschiedenen NutzerInnen die Innovation der einzelnen Personen und Unternehmen und ist somit wiederum Wirtschaftsförderung, zumal, wenn die Unternehmen auch Beratungsleistungen erhalten können.

**Dietmar Wiegand:** Eine geeignete Nutzung ist die beste Form des Denkmalschutzes. Nicht genutzte Immobilien haben ein Problem. Ich meine, wer investiert in Immobilien, die er nicht nutzen oder damit irgendeinen Benefit generieren kann? Nur: wer sucht eine geeignete Nutzung? Und die zweite Herausforderung ist es, einen geeigneten Betreiber zu finden. Die CREAU ist, gerade wie sie heute betrieben wird, für mich nicht nur ein Beitrag zum Denkmalschutz, sondern Wirtschaftsförderung – in diesem Fall Förderung des Handwerks. Das Handwerk erlebt – auch international – eine neue Blüte, wenn die Betriebe sich in Clustern organisieren. Wenn sie zusammen Showrooms betreiben, wenn sie nicht versuchen, sich alleine durchzuwurschteln, sondern sich zusammentun. Und das ist für mich die zentrale Rolle, die NEST hat. Sie baut ein Handwerkscluster auf und hilft den Unternehmen, sich weiterzuentwickeln. Habe ich euch da richtig interpretiert? Wie seht ihr eure Rolle?

**Angie Schmied:** Genau, Menschen zu vernetzen und ihnen eine Plattform zu geben.

**Lukas Böckle:** Darum haben wir ja auch die Idee gehabt, vor Ort mit allen, die mitmachen wollen, eine Genossenschaft zu gründen. Birgit ist 2015 im ersten Jahr der Gründung auf uns zugekommen und hat uns von der Krieau erzählt. Ob ich mir vorstellen könnte, mit ihr zusammen ein Konzept für die Bespielung zu erarbeiten und die Umsetzung dann auch zu übernehmen. Wir haben uns gemeinsam überlegt, wie so etwas aussehen kann, budgetiert und haben das der IC Development vorgelegt. Sie quasi als „Innenministerin“ und ich quasi als „Außenminister“. Wir zwei waren die Schnittstellen. Ich mit den Kreativen und sie die Übersetzerin für den Projektentwickler.

Sie hat auch einige Vorgespräche mit anderen potenziellen ZwischennutzerInnen geführt, die dann aber alle abgesprungen sind, weil es etwas Neuartiges ist. Ich glaube, der Eigentümer macht das auch zum ersten Mal. Die Verhandlungen haben sich bis 2016 im August gezogen, bis wir wirklich angefangen haben. Ende Juli

haben wir den Vertrag unterschrieben. Wir haben die Fläche über einen Leihvertrag [129] erhalten und auch ein Budget bekommen, um in die Infrastruktur zu investieren, damit alles nutzbar gemacht werden kann.

**Jutta Kleedorfer:** Dass ihr ein Budget bekommen habt, ist ein Novum!

**Lukas Böckle:** Ja. Bei den anderen Projekten haben wir die Immobilie immer nur so übernommen, wie besichtigt und der/dem EigentümerIn die Betriebskosten bezahlt. Diesmal war das schon etwas anderes. Betriebskosten zahlen wir auch, ja, aber nur die tatsächlich verbrauchten Kosten.

**Dietmar Wiegand:** Gibt es auf der Metaebene Ziele, wie etwa, dass das Areal in zehn Jahren mit bestimmten Attributen identifiziert wird, oder gibt es Wunschnutzungen im Sinne von Sport oder Kultur?

---

**Das zeitlich befristete Testen von Nutzungen in Bestandsgebäuden als Pioniernutzungen ermöglicht es, mehr über die Anforderungen der Nutzungen und die Eignungen der Gebäude zu erfahren.**

Es erhöht die Sicherheit bei der finalen Implementierung der Nachnutzung. Ein fehlerfreundliches Vorgehen, das Nachjustierungen ermöglicht.

**Angie Schmied:** Wir haben IC Development mehrmals Konzepte präsentiert und diese immer wieder gemeinsam überarbeitet, bevor wir das Gelände überhaupt vertraglich zugesichert bekommen haben. Da ging es zwar schon um Mischnutzung, aber in der Anfangszeit waren viele Details noch nicht klar. Daher wurden eher Ausschlusskriterien festgelegt, wie: keine politischen Veranstaltungen. Jetzt wird immer konkreter, was tatsächlich mit den denkmalgeschützten Stallungen passieren soll. Auch von der Widmung her gibt es genaue Vorgaben, welcher Prozentsatz an welchen Nutzungen möglich ist. Im letzten Jahr der Pionierphase haben wir daher schon den konkreten Auftrag, Produktion und Handwerk zu suchen. Das erste Jahr war mit Kulturnutzungen wichtig, um den Namen zu etablieren und jetzt kommt der Part, bei dem wir wirklich auf die Widmungsanforderungen eingehen und den Nutzungsmix, der dann dort wirklich existieren kann. Den Handel decken wir schon mit einem Großteil der NutzerInnen ab, jetzt brauchen wir noch mehr HandwerkerInnen.

**Jutta Kleedorfer:** Also das sind sich ergänzende Erkenntnisprozesse. Die laufen nie ganz gerade.

**Lukas Böckle:** Genau, damit tun sich die ProjektentwicklerInnen ein bisschen schwer. Dass

---

**Für eine erfolgreiche Projektumsetzung ist es wichtig, Brücken zwischen den verschiedenen Interessen und Sichtweisen herzustellen.**

Manchmal braucht es dafür auch einen oder mehrere „ÜbersetzerInnen“ zwischen den Sprachen.



sie nicht so evaluieren und bewerten können, wie in den anderen Projekten. Aber hier haben wir tatsächlich gemeinsam einen Prozess gestartet und es hat auch ein Vertrauensaufbau stattgefunden.

---

### **Neuartige Projekte verlangen auch neuartige Instrumente und Evaluierungsmethoden.**

**Dietmar Wiegand:** Vielleicht nicht mit den klassischen Excel-Listen, die ProjektentwicklerInnen in der Schublade haben, aber man kann auch für eine solche Arealentwicklung qualitative und quantitative Ziele definieren und deren Erreichen messen.

**Lukas Böckle:** Auch, weil du von RaumunternehmerInnen gesprochen hast: Bis jetzt hatten wir immer Räume, die wir von der Größe her selbst im Griff hatten. In der CREAU haben wir gewusst, dass wir ein sehr offenes Areal haben, mit sehr wenig geschlossenen Räumen, aber sehr viel Potenzial für Veranstaltungen. Dadurch, dass Gastronomie und Veranstaltungsmanagement nicht primär unsere Kernkompetenz ist, haben wir mit allen zusammen vor Ort eine Genossenschaft gegründet.

Da ging es auch um die Umverteilung, denn das ist langfristig ein wichtiger Punkt. Unsere Idee war nicht, dass wir je nach Möglichkeiten der NutzerInnen unterschiedlich hohe Mieten einnehmen, sondern dass die kleinen Unternehmen sich zur Genossenschaft zusammenschließen und gemeinsam wirtschaften. Da gibt es eine Gastronomie, da kommt das Geld rein, da kann man Personal querfinanzieren. Vielleicht auch mal die einen oder anderen HandwerkerInnen finanzieren, die etwas bauen – und so miteinander wirtschaften. Und Jobs direkt im Areal kreieren.

---

### **Die Zusammenarbeit von Unternehmen in geeigneten lokalen Clustern und Netzwerken schafft einen Wettbewerbsvorteil.**

Manchmal braucht es dafür auch einen oder mehrere „ÜbersetzerInnen“ zwischen den Sprachen.

---

### **Arealentwicklungen einer EigentümerInnenschaft mit Quersubventionierungen einzelner Nutzungen ermöglichen Nutzungsmischungen, die nicht möglich sind, wenn jede/jeder GrundstückseigentümerIn versucht, die Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu maximieren.**

**Dietmar Wiegand:** Ein Areal wird häufig mit Quersubventionierungen entwickelt, weil es FrequenzbringerInnen und FrequenznutzerInnen gibt und Erstere nicht selten quersubventioniert werden müssen. Mehrfachnutzung hat elementar mit den Themen Innovation und Unternehmensentwicklung zu tun. Das ist klar. Große Unternehmen zahlen viel Geld, damit ihre MitarbeiterInnen ein paar Tage im „The Place“ in Berlin oder im „Impact Hub“ in Wien sitzen dürfen. Sie sind dort innovativer und arbeiten effizienter! Aber wie sieht es bei der HandwerkerInnenförderung aus? Wer zahlt euch [NEST] die Unternehmensförderung? Ich glaube, dass in Zukunft – auch, weil die Projektkoordinationsstelle nicht in dieser Form fortgeführt wird – die Zivilgesellschaft und die Privatwirtschaft

eine wesentlich aktivere Rolle spielen werden als bisher. Wenn es gelingt, geeignete Geschäftsmodelle zu entwickeln. Ihr sprecht in diesem Fall nicht von einer Zwischennutzung, sondern von einer Pioniernutzung?

**Lukas Böckle:** Der Begriff kommt von Birgit. Sie hat das immer als alternative Projektentwicklung gesehen. Zuerst gibt es eine Pionierphase, dann die Siedlerphase. Und natürlich ganz viele Phasen dazwischen mit vielen Evaluierungsprozessen. Also Form follows User, nicht Form follows Function. Man sucht zuerst die/den NutzerIn, testet aus, um dann die Erkenntnisse mit den Architekten oder Architektinnen in den Planungsprozess einfließen zu lassen und dahingehend die Stallungen zu sanieren. Damit es langfristig sowohl für PioniernutzerInnen als auch für direkte SiedlerInnen funktioniert.

**Dietmar Wiegand:** Ein Aspekt, der bei der CREAU interessant ist, ist, dass die Zwischennutzung Fehler zulässt, die man später bei der Besiedlungsphase, also der dauerhaften Nutzung der Stallungen dann nicht mehr machen möchte. Zwischennutzung als Chance, Fehler zu machen und auch zu korrigieren, Dinge auszuprobieren. Der Wunsch nach belebten Erdgeschoßzonen, nach öffentlichem Leben im Grätzl ist massiv vorhanden bei der Stadt Wien und keiner weiß so richtig, wie das geht. Im Wesentlichen liegt es daran, dass manche Menschen noch nicht verstanden haben, dass öffentliches Leben nicht von alleine entsteht, sondern dadurch, dass jemand etwas organisiert. Und das ist genau das, was ihr in der CREAU macht. Ihr organisiert etwas. Es braucht noch viele andere, die das ebenfalls machen.

---

### **Neue Geschäftsmodelle für Mehrfachnutzungen:**

Um Projekte im Rahmen von Mehrfach-, Pionier- oder Zwischennutzungen ohne städtische Unterstützung realisieren zu können, braucht es neue Wege der Finanzierung. Mitunter macht auch eine Kofinanzierung Sinn: Das gemeinsame Finanzieren eines Projekts durch beispielsweise Bezirke, ProjektentwicklerInnen und sonstige Fördertöpfe verstärkt das gemeinsame Commitment und entlastet einzelne GeldgeberInnen.

**Jutta Kleedorfer:** Ich hoffe ja sehr, dass die Stadt, die immer betont: „Vorsicht, Vorsicht, Ressourcen werden knapper!“ – und damit nicht nur Raum, sondern auch Geld, also Fördermittel [127] meint – mit dem Rückzug von Ressourcen auch ein paar Beeinträchtigungen der Nutzungsmöglichkeiten fallen lässt. Ein paar von den übermäßigen, überbordenden Bestimmungen. Dass man sagt, man braucht auch Bewegungsspielräume, damit man etwas ausprobieren kann.

**Lukas Böckle:** Ich glaube, wenn wir uns das genauer anschauen, müsste die Stadt gar nicht so viel aktiv fördern. Sie müsste einfach nur ein paar Hürden bei Normen abbauen. Das würde viel weniger kosten und sie würde damit einen viel größeren Impact erreichen.

---

**Form follows User:** Räume sollten vielfältige Aktivitäten und Handlungen der NutzerInnen ermöglichen, also interpretierbar oder multifunktional sein.

**Fehlerkultur zulassen:** Um zu einer geeigneten Nutzung kommen zu können, ist es wichtig, in einer Zwischennutzung experimentieren und damit auch Fehler machen zu können. Außerdem beleben Raumexperimente die Stadt und schaffen Lebensqualität.

---

**Weg mit überflüssigen Vorschriften:** Mit der Absicht, beste Lebensbedingungen für alle zu schaffen, Unfälle zu vermeiden, etc., ist über Jahrzehnte ein Dschungel an Gesetzen, Verordnungen und Normen gewachsen, der dringend auf Sinnhaftigkeit und Auswirkungen auf die Praxis der Stadtentwicklung überprüft gehört.

**Jutta Kleedorfer:** Im Moment gibt es diese Überlegungen hier im Haus. Jeder hat die ÖNORMEN in die Höhe getrieben und optimiert. Da waren gute Ansätze dabei: die Barrierefreiheit, die Geschlechtersensibilität, aber es ist zu viel des Guten herausgekommen und jetzt will man wieder ein bisschen zurück. Vernünftigerweise. Und es muss ein Unterschied sein zwischen Startphase, Experiment, zwischen vorläufig und einem Standard des Wohnens. Das heißt nicht, dass wir die hohen Standards unseres Wiener Wohnens abräumen. Das heißt auch nicht, dass es an jedem Eck brennen wird.

**Lukas Böckle:** Bei jeder öffentlichen Begehung mit den Behörden, wenn ich das Gefühl hatte, nicht alleine weiterzukommen mit der 36er, habe ich mich an Jutta gewandt. Es ist schon fein, jemanden beim Amt zu kennen, der auf einer Ebene mit den anderen spricht.

**Jutta Kleedorfer:** Es gibt Nummern, an die kommst du gar nicht ran, wenn du nicht von hier drinnen bist. Ich kann ins Verzeichnis schauen und rufe einfach an ... ich frag nur mal. Das ist einfach ein Unterschied.

**Lukas Böckle:** Da sind wir wieder beim Netzwerk, bei dem, was wir schon ganz am Anfang besprochen haben – wie mit Silja Tillner. Es geht einfach schon – grade auch in so einer kleinen Stadt wie Wien – um die direkten Kontakte. Einfach um das Vitamin B.

**Dietmar Wiegand:** Jutta, ist das ein Plädoyer von deiner Seite, dass es eine Koordinationsstelle für Mehrfach- und Zwischennutzung und für die Kreativwirtschaft bei der Stadt Wien braucht? Ich gehe sogar soweit und hätte gerne eine eigene Magistratsabteilung dafür. Es mag sein, dass alle Abteilungen dafür sensibilisiert sind und alleine weitermachen können, aber die Anlaufstelle für eine/einen ArealbetreiberIn, die/der Handwerksbetriebe miteinander vernetzt und einen bestimmten Zugang zu den Magistratsabteilungen braucht, wird in Zukunft fehlen. Es fehlt ein Rad am Wagen. Mindestens eines.

**Jutta Kleedorfer:** Ja, das wird leider wirklich in gewissem Sinne stimmen, aber ich bin Optimistin, dann werden die, die etwas vermissen, dies selber und in ihrem Stil aufbauen!

**Dietmar Wiegand:** In der Bürokratie ist es ganz wichtig zu wissen, wer kooperativ ist. Das ist ein jahrelanges Erfahrungswissen, das man nicht erwerben kann,

---

## Kooperation zwischen BürgerInnen und Magistrat:

Um Projekte umsetzen zu können und die Stadt lebendig zu halten, sollten sich Magistrat und BürgerInnen als PartnerInnen mit einem gemeinsamen Ziel begreifen.









wenn man nicht Teil der Magistratsmaschine ist. Ich bin begeistert davon, dass in der Wiener UnternehmerInnenschaft und der Zivilgesellschaft die Idee, die du 1998 so salopp in den Erlass zur Projektkoordination Mehrfachnutzung geschrieben hast, angekommen ist.

**Jutta Kleedorfer:** Aber da habe ich auch einfach Glück gehabt, das ist ja nicht meine alleinige Überzeugungskraft. Also 1998 war Mehrfachnutzung und Zwischennutzung außerirdisch und jetzt kann man da schon gut drüber reden.

**Dietmar Wiegand:** Die Servicierung von Immobilien ermöglicht es, diese viel intensiver zu nutzen, Ressourcen zu sparen. Das ist das zentrale Thema, was du gemacht hast. Effizienter Ressourcenumgang, Kreativität fördern, Vernetzung.

**Jutta Kleedorfer:** Was mich wirklich freut, denn das wäre vor 20 Jahren so nicht drinnen gewesen. Da gab es wenig Zusammenarbeit. Aber jetzt ist klar: Nur der STEP [118] alleine schafft das nicht – es braucht jemanden, der die Ziele lebt und umsetzt. Von daher gibt es jetzt mehr Zusammenarbeit. Die Personen haben sich gegenseitig mehr schätzen gelernt.

---

### **Mehrfachnutzung muss von jemandem organisiert werden.**

Die Zivilgesellschaft und soziale Unternehmen haben viele Agenden der Projektkoordination für Mehrfachnutzung aufgenommen. Auch magistratsintern braucht es dafür klare Zuständigkeiten.

**Mehrfachnutzung ist weniger ein Programm als eine Haltung:**

**Vermittlung – Mut machen – Best Practices sammeln – Orte aufspüren – Ideen sammeln – Angebote setzen – Bedarf ermitteln – Vernetzen – Kommunizieren – Übersetzungsarbeit leisten – Vertragserrichtungen unterstützen – Probleme lösen – Motivation – Kompromisse aushandeln – Absichern – Moderation – Zuständigkeiten eruieren – Rechtliche Rahmenbedingungen klären – Kosteneffizienz – Hartnäckigkeit – Ausdauer – Kreativität – Verhandeln – Innovation – Neue Modelle ausprobieren – Verwaltungsstrukturen kennen – Förderungen kennen – Unpolitisch – Schnittstelle zwischen den AkteurInnen – Freiraumangebote schaffen – Bedürfnisse artikulieren – Überzeugungsarbeit leisten – Pilotprojekte initiieren – Konfliktlösung – Sinnvermittlung – Organisationsgeschick – Verhandlungsgeschick – Sponsoring finden – Auf ein gemeinsames Ziel einschwören**



**GEZIELT  
NACHFRAGEN**

**3**





AutorInnen:  
**Hannah Geskes,**  
**Annika J. Michel,**  
**Christina Rauchwarter**

Mehrfach- und Zwischennutzungen sind Projekte, die nicht von einer Person alleine umgesetzt werden können. Es braucht immer viele UnterstützerInnen, UmsetzerInnen, FürsprecherInnen. Das gilt für operative Projekte ebenso, wie für das Bekanntmachen und Etablieren des Themas, für das Verankern von Mehrfach- und Zwischennutzung in strategischen Papieren, Konzepten und Richtlinien. Dementsprechend wichtig ist daher ein Informieren, Involvieren und Arbeiten mit unterschiedlichsten Personen und Gruppierungen bei allen sich bietenden Gelegenheiten.

„Zwischennutzung – Ort | Marke | Konzept: Wer etabliert eigentlich wen?“, das ist die Frage, der sich eine Gruppe von Studierenden im Rahmen der Lehrveranstaltung „Entwicklungssteuerung mit Projekten“ von Jutta Kleedorfer und Dietmar Wiegand an der TU Wien stellte. Sie haben dies so professionell getan, dass wir uns entschlossen haben, eine Zusammenfassung der Arbeit hier zu publizieren. Die Arbeit zeigt, wie die Immobilienwirtschaft und die Mehrfachnutzung von Forschung profitieren können und auf welchem hohem Niveau Studierende forschen.

Zum Hintergrund der Forschungsfrage: Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht tragen Zwischennutzungen zur Veränderung des Außenbilds und des Selbstverständnisses eines Orts bei. Es ist naheliegend, diese Transformation und die damit gegebenenfalls verbundene Adressbildung mit bereits etablierten Marken zu unternehmen, das heißt, die mit der Marke verbundenen Assoziationen und Zielgruppen auch mit dem Ort zu verbinden. Dies ist nicht ohne Risiko, da Marken auch negativ besetzt werden können, im Zeitalter von Social Media sogar sehr plötzlich. Markenbildung ist in jedem Fall exklusiv, da Markenattribute für bestimmte Zielgruppen von Interesse sind, andere Zielgruppen aber abschrecken oder gar ausschließen. Denkbar und in der Praxis nicht selten ist auch eine Umkehrung des Prozesses: Die Attribute eines Ortes können Teil der Markenattribute einer Nutzung werden oder zur Markenbildung beitragen.

# Zwischennutzung – Ort | Marke | Konzept: Wer etabliert wen?

Zwischennutzungen als Instrument der Stadtentwicklung sind aus dem heutigen Stadtbild nicht mehr wegzudenken, egal ob es dabei um die Aktivierung eines leerstehenden Hauses oder um temporäre Gestaltung einer Freifläche geht. Es scheint, als sei das Konzept Zwischennutzung in der heutigen Zeit hipp und en vogue, sprich: fast unvermeidlich für eine/einen InvestorIn oder die Stadt, um Standorte qualitativ entwickeln und gestalten zu können.<sup>16</sup>

Meist handelt es sich bei Zwischennutzungen oder ZwischennutzerInnen um verhältnismäßig kleine Interventionen oder Organisationen, die zur Aufwertung der Flächen eingesetzt werden. Ziel ist dabei meist, qualitätvollen neuen Raum für die Allgemeinheit zu schaffen, aber auch Startups oder Kreativen eine Chance zur Etablierung ihres Vorhabens zu geben.

Was jedoch eher selten in das Blickfeld der Betrachtungen gerät, ist der Fakt, dass sich auch etablierte, große Marken ungenutzten Raum aneignen und somit zu ZwischennutzerInnen werden. Dieser Beitrag widmet sich vor allem kulturellen Institutionen als Marken mit Eventcharakter (der Einfachheit halber nachfolgend „Marke“ genannt), die in ihrer Veranstaltungsform von sich aus temporär sind. Es geht darum, das vielfältige Zusammenspiel von Marke und Ort zu beleuchten und grundlegende Prinzipien herauszufiltern, mit der übergeordneten Frage: Wer etabliert wen?

Im Rahmen eines Seminars an der Technischen Universität Wien (Entwicklungssteuerung mit Projekten, geleitet von Univ. Prof. Prof. h.c. Dipl.-Ing. Dietmar Wiegand und Univ. Lektorin Dipl.-Ing. Jutta Kleedorfer, WS 2017/18) wurden verschiedene Interviews geführt und Recherchearbeit geleistet. Die Fragestellung wurde um den Aspekt von „Zwischennutzung als etabliertes Konzept“ erweitert: wie eignen sich Gruppen der Kreativszene sowie Kulturevents regelmäßig temporären Raum an und können sie einen Nutzen daraus ziehen? Sämtliche Ergebnisse der Interviews, anschließenden Diskussionen, aufgestellten Hypothesen und Tendenzen werden hier zusammengefasst dargestellt.

**Standort(faktoren) für Zwischennutzung** Am Beispiel der Alten Post im ersten Wiener Gemeindebezirk, Postgasse 8-10, wird exemplarisch aufgezeigt, wie sich Zwischennutzungen im Sinne kultureller Institutionen als Marken mit Eventcharakter auf die Etablierung des Ortes auswirken. Ausgewählt wurde gerade dieser Standort, da im Zeitraum Frühsommer 2015 bis Spätsommer 2017 ca. 50 kulturelle Veranstaltungen in dem Gebäude mit ca. 25.000 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche stattfanden und die Alte Post sich innerhalb dieser Zeit relativ schnell zum angesagten Treffpunkt innerhalb Wiens entwickelte.

Das Areal der Alten Post besteht aus fünf Gebäudeteilen, die über vier Innenhöfe miteinander verbunden sind und zwischen dem 17. und 19. Jahrhundert gebaut wurden. Alle fünf Teile waren ursprünglich voneinander abgegrenzt, was in der unterschiedlichen räumlichen Ausgestaltung immer noch zu erkennen ist.<sup>17</sup> Die Alte Post befand sich von 1831 bis 2015 im Besitz der Österreichischen Post AG, die sie bis 2011 als zentrale Post- und Telegraphenverwaltung nutzte.<sup>18</sup> 2015 wurde das Areal schließlich von der Soravia Group gekauft, welche zusammen mit Wertinvest plant, dort ein Lifestyle Hotel, Wohnungen und Gastronomie für Wienerinnen und Wiener zu gestalten und somit einen weiteren Impulsgeber für den ersten Bezirk zu entwickeln.<sup>19</sup>

Aufgrund der sehr günstigen Standortfaktoren startete die Alte Post mit hervorragenden Voraussetzungen für gelingende temporäre Veranstaltungen in ihre Zwischennutzungszeit. Begünstigt wurde dies durch die Unterbringung des Festivalzentrums der Viennale bereits im Jahre 2012. Aufgrund des hohen Bekanntheitsgrades der Viennale sowie entsprechender Werbung und Marketing konnte die Alte Post indirekt profitieren.<sup>20</sup>

Weiters hat auch der Zustand des Gebäudes, seine marode Atmosphäre und der etwas abgenutzte Charme zur Etablierung beigetragen – vor allem KünstlerInnen der Parallel Vienna oder des Take Festivals fanden Inspiration und waren am weiteren Zusammenarbeiten interessiert.<sup>21</sup> BesucherInnen wurden dementsprechend von der zu erwartenden künstlerischen Darbietung, aber auch durch den Reiz der zuvor nie dagewesenen Zugänglichkeit des Gesamtareals der Alten Post angezogen.

Kuratorin der Zwischennutzungen war Daniela Enzi (Wertinvest), die aufgrund ihrer Expertise an frühere Zusammenarbeiten mit kulturellen Institutionen anknüpfen konnte und die Dramaturgie für die beiden Jahre der Zwischennutzung, auch aufgrund der rapid wachsenden Popularität der Alten Post, bereits schnell geplant hatte.<sup>22</sup> Bei der Auswahl konnte ein gutes Konzept der vorstelligen ZwischennutzerInnen eine ungeklärte Finanzierung wettmachen.

Da klar war, dass das Gebäude noch einmal komplett saniert werden würde, hatten die KünstlerInnen und ZwischennutzerInnen fast vollkommene Freiheit in der Ausgestaltung bzw. Adaption der Alten Post an ihre Bedürfnisse. Dies wurde zunächst nicht in vollem Maße genutzt, allerdings verlor sich diese Scheu schnell.<sup>23</sup>

Zusätzlich zu den Standortfaktoren ist die richtige Mischung der AkteurInnen ausschlaggebend für den Erfolg des Vorhabens. Prinzipiell gibt es bei der Alten Post in Bezug auf die Zwischennutzung einen fixen „Stamm“ an AkteurInnen, wobei der/die jeweilige ZwischennutzerIn diesen Stamm temporär ergänzt. Der Einfluss/die Macht und die Intensität der Interaktion der einzelnen AkteurInnen sind dabei je nach Vorhaben veränderlich: So hat beispielsweise die Soravia Group als Eigentümerin der Alten Post starken Einfluss auf das Vorhaben, den Standort Alte Post attraktiver zu gestalten und

aufzuwerten, übt allerdings im Vergleich weniger Macht auf das Vorhaben Markterei (ein Nachbarschaftsmarkt für hochwertige lokale und regionale Produkte) aus. Darüber hinaus können auch die Medien als AkteurInnengruppe genannt werden, die zwar wenig direkte Macht auf die Zwischennutzung ausüben konnten, allerdings als StakeholderInnen durchaus beeinflussen können.

Insgesamt wurde die Zusammenarbeit der AkteurInnen als sehr partnerschaftlich beschrieben, was in Kombination mit den vorteilhaften Standortfaktoren maßgeblich zum Erfolg der Alten Post beigetragen hat. Die gute Lage innerhalb Wiens unterstützt die Entwicklung des Areals hin zu einer Marke (als ramponiert-charmanter Ort der Zwischennutzung). Durch die bereits bestehende räumliche Präsenz kommt es aufgrund der zusätzlichen Bespielung zur starken Adressbildung. Dies wiederum lockt weitere ZwischennutzerInnen an, die wiederum die Adressbildung vorantreiben.

**Marke als NutzerInnengruppe** Kulturveranstaltungen, die international, national oder sogar nur in einem bestimmten Viertel einer Stadt bekannt sind, können sich zu einer etablierten Marke entwickeln, indem sie über einen längeren Zeitraum oder durch eine große Anzahl von BesucherInnen Ansehen gewinnen. Eine Kulturveranstaltung kann sich in manchen Fällen aber auch nur bei bestimmten Personengruppen etablieren und entwickelt sich somit nur in spezifischen Kreisen zu einer Marke. Gerade in Bezug auf Veranstaltungen in Zwischennutzungen gibt es viele, die noch nicht einmal stadtbekannt sind, sich jedoch in bestimmten Nischen der Kulturszene etabliert haben und dadurch einen Markencharakter erhalten – wenn auch nur im kleinen Rahmen.

Im Zusammenhang mit der Frage „Wer etabliert wen?“ wird ein Fokus auf die Viennale gelegt, da sie eine wesentliche Rolle bei der Etablierung der Alten Post als Zwischennutzungsort spielte. Die Viennale, das Vienna International Film Festival, wurde im Jahr 1960 von Mitgliedern des Verbands Österreichischer Filmjournalisten und dem Künstlerhauskino als Reaktion auf das Fehlen einer Plattform zur Präsentation moderner, internationaler sowie österreichischer Filme gegründet. Die Viennale hat sich durch das sorgfältig ausgesuchte Programm zu einer Marke entwickelt, die mit der Zeit auch Anerkennung im politischen Feld erreichen konnte. „Die Stadt Wien hatte ihre Viennale (mittlerweile) lieb gewonnen und war in einer Zeit, in der Filmfestivals weltweit als kultureller Standortfaktor galten, auch bereit, ‚ein Geld in die Hand zu nehmen.‘“<sup>24</sup> Mittlerweile finden während des 14-tägigen Festivals rund 300 Vorstellungen statt, mit einem Rekord von 98.200 BesucherInnen im Jahr 2014. Die Auslastung der Kinosäle lag in den letzten Jahren bei 70% bis 80%.<sup>25</sup>

Das Festivalzentrum dient jedes Jahr als zentraler Anlauf- und Veranstaltungsort für BesucherInnen der Viennale, wofür ein möglichst zentraler Standort ausgesucht wird, um die BesucherInnen nach den Filmvorstellungen in ein zügig zu erreichendes und ansprechendes Zentrum zu leiten. Während der zwei Wochen der Viennale werden jeden Abend Veranstaltungen wie Filmgespräche, Ausstellungen oder Partys organisiert. Die Alte Post war durch ihre hervorragende Lage und (fußläufige) Erreichbarkeit vom Gartenbaukino ideal.<sup>26</sup>

Die Suche nach dem richtigen Ort für ein Festivalzentrum ist trotz der langjährigen Erfahrung stets herausfordernd. Auch aus diesem Grund ist es von Seiten der Viennale

erstrebenswert, den Veranstaltungsort möglichst lange beizubehalten, wenn einmal ein gut funktionierender Standort gefunden wurde. Die Viennale ist natürlich mittlerweile in Wien gut vernetzt, jedoch muss man sich auch teilweise auf die eigene Recherche nach leerstehenden Immobilien verlassen. Die Suche nach dem passenden Objekt hat sich laut E. Rotter (Viennale) allerdings über die Jahre kaum erschwert, da es immer wieder leerstehende Objekte in dieser Stadt gäbe.<sup>27</sup>

Im Zusammenhang mit der Zwischennutzung in der Alten Post hat die Viennale den Standort stark aufgewertet. Sie hat den Ort entdeckt und 2012 aus dem Dornröschenschlaf geweckt – die Viennale hat sehr viel investiert, um die Alte Post zu ihrem temporären Festivalzentrum zu machen, wovon auch nachfolgende NutzerInnen profitierten. Da die Viennale mittlerweile sehr etabliert ist, profitiert sie kaum noch von einem Standort als Impulsgeberin. Im Gegensatz dazu profitieren die Orte nicht unwesentlich von einer Bespielung durch die Viennale.

**Zwischennutzung als etabliertes Konzept** Auf Basis der Annahme, dass sich zumindest zwei Gruppen von NutzerInnen sehr bewusst der Zwischennutzung bedienen, wurden folgende Hypothesen im Zuge von Interviews mit stellvertretenden GesprächspartnerInnen beleuchtet:

- \* Zahlreiche Vereine/Marken nutzen die Zwischennutzung sehr gezielt, um überhaupt einen Raum zu finden, der dem finanziellen Rahmen entspricht.
- \* Für große Vereine/Marken ist es einfacher, an Raum zur Zwischennutzung zu kommen, als für die/den Einzelne/Einzelen.
- \* Manche Vereine/Marken nutzen das Konzept der Zwischennutzung als Teil ihrer Arbeit/Inspiration.

Der Fokus wurde auf GesprächspartnerInnen aus den folgenden beiden NutzerInnengruppen gerichtet:

Kulturevents finden meist jährlich in einem bestimmten Zeitraum statt. Der temporäre Charakter macht es vielen Kulturveranstaltungen unmöglich, sich dauerhaft Raum für ihre Veranstaltungen zu sichern, weil dieser das Budget unnötig belasten würde. Diese NutzerInnengruppe sucht regelmäßig nach temporär nutzbarem und günstigem Raum zur Ausrichtung von Veranstaltungen.

Die Kreativszene verfügt meist über keinen angestammten Raum zum Erarbeiten und Ausarbeiten von Konzepten sowie zum Präsentieren der Arbeit. Raum wird eigentlich permanent gebraucht, gleichzeitig steht man unter hohem finanziellen Druck. Diese Gruppe nutzt demnach den häufigen Raumwechsel als kreative Herausforderung für ihre Arbeit und profitiert zudem von geringen finanziellen Belastungen.

Die Erkenntnisse der Gespräche und eine analytische Auseinandersetzung können wie folgt zusammengefasst werden:

#### Wie findet man Raum?

Das Besuchen von Abendveranstaltungen, bei denen man bekannte Gesichter trifft und sich austauscht, gehört ebenso zum Vorgehen, wie das aktive Scouting nach vermeintlich verlassen oder ungenutzt aussehenden Immobilien bei gezielten Stadterkundungen. EigentümerInnen werden über das Grundbuch ausfindig gemacht und direkt angesprochen. Außerdem gehört es zum Jobprofil, das politische Geschehen und die Immobilienbranche ständig zu beobachten.<sup>28 29 30 31</sup>

#### Von wem bekommt man Immobilien?

Die potenziellen ZwischennutzerInnen unterscheiden hier leerstehende Immobilien, die zum Verkauf stehen, von jenen, für die es ein konkretes Projekt gibt, das sich in der Planung oder im Genehmigungsverfahren befindet. Letztere Gruppe gilt als „sicherer“, weil sich der zeitliche Rahmen für die Planung/Genehmigung gut abschätzen lässt. Bei Immobilien, die zum Verkauf stehen hingegen, ergibt sich immer wieder ein Problem mit definitiven Zusagen, weil bestehende Verträge mit ZwischennutzerInnen potenzielle KäuferInnen abschrecken.<sup>32 33</sup>

#### Wonach wird gesucht? Wie arbeitet man mit dem geborgten Raum?

Bei Kulturevents sind die Anforderungen beständig und sehr pragmatisch. Der entscheidende Aspekt ist die Größe, um die BesucherInnen fassen zu können. Da Festivalzentralen von den InitiatorInnen auch als Orte der

Begegnung verstanden werden, ist eine gute Erreichbarkeit wichtig. Außerdem muss der allgemeine Zustand gut und die Immobilien zum Konzept der kunst- und designaffinen VeranstalterInnen und ihrer Zielgruppe passen.<sup>34 35</sup>

Die Anforderungen der kreativen Szene sind hingegen projektabhängig und diverse praktische Aspekte ordnen sich oft den künstlerischen Vorstellungen unter. Man sucht Räume, die das Konzept unterstreichen und dessen Umsetzung begünstigen. Man erarbeitet Konzepte, wie die geborgten Räume, die meist nicht für künstlerische Darbietungen konzipiert wurden, als solche genutzt werden können. Das klassische Verständnis der Beziehung beispielsweise zwischen Bühne und Publikum wird meist völlig aufgebrochen und neu interpretiert.<sup>36 37</sup>

#### Aspekt Eventisierung

Mit dem Trend der Eventisierung erwachte zunehmendes Interesse an Zwischennutzungsimmobilen und mit der gesteigerten Nachfrage ging der Gedanke der ökonomischen Vermarktung einher. So werden heute vermehrt spezielle Agenturen damit betraut, die Vergabe leerstehender Räume so zu managen, dass man eher von Vermietung spricht und der Profit stimmt.<sup>38</sup>

Aufgrund dieser Tendenz kann generell von höherer Konkurrenz und folglich höherem finanziellen Druck auf ZwischennutzerInnen gesprochen werden. Vor allem kulturelle Veranstaltungen, die mit kleineren Budgets das Auslangen finden müssen, sind oft benachteiligt.

Besteht der Wunsch nach einem fixen Raum?

Für die Kulturevents steht das Thema gerade wegen des Eventcharakters nicht zur Frage, aber selbst die Kulturszene verneint, wenn auch zurückhaltend. Der Aspekt des Hüpfens von einer zur nächsten Zwischennutzung sei zwar anstrengend, mache aber den Reiz der Arbeit aus, so Jury Everhartz (sirene).<sup>39</sup>

Verträge? Kosten? Miete?

Auch wenn der Raum oftmals mietfrei zur Verfügung gestellt wird, übernehmen die NutzerInnen beispielsweise Kosten zur Gewährleistung der Sicherheit oder Barrierefreiheit, notwendig zur Erwirkung einer Veranstaltungsgenehmigung.<sup>40 41 42</sup>

**Das Huhn oder das Ei?** „In the 21st century, branding ultimately will be the only unique differentiator between companies. Brand equity is now a key asset.“<sup>43</sup>  
**Ein Fazit.**

In Bezug auf eine Markenentwicklung kann die Beziehung zwischen Marke/NutzerIn und Ort als Marke/physischer Ort nur als gegenseitige Beeinflussung verstanden werden. Trotzdem gibt es gewisse Umstände, die eine positive Markenentwicklung vereinfachen können, wie beispielsweise im Falle einer Zwischennutzung in einem bereits etablierten Ort. Insgesamt lassen sich drei Schemata feststellen, wie sich die Beziehung zwischen Ort und Marke im Sinne der Etablierung darstellt. Zum einen kann der Ort von einer bereits bekannten Marke profitieren, die den Standort nutzt. Die Markenbekanntheit und das bestehende Klientel sowie ihre erprobte Strategie können dem Ort zu einem höheren Bekanntheitsgrad verhelfen.

Genauso funktioniert es auch umgekehrt, wenn ein neues (Nutzungs-)Konzept von einem bereits etablierten Standort profitiert, während es seinen Markencharakter entwickelt. Eine fixe BesucherInnengruppe entdeckt etwas Neues an dem ihr bekannten Ort und wird somit automatisch zum potenziellen KundInnenkreis.

Marke und Ort können sich jedoch auch auf Augenhöhe begegnen und voneinander profitieren. Dies setzt voraus, dass sowohl Standort als auch Markenkonzept bereits etabliert sind und eine Symbiose eingehen.

Im Zuge der Interviews wurde deutlich, dass im Einzelfall die Bewertung im Sinne der drei Schemata von den beiden Parteien (Ort und Marke) unterschiedlich dargestellt wird. Dies hängt wohl wesentlich mit dem Selbstbild des eigenen Etablierungsgrades zusammen und ist geprägt von subjektiven Einschätzungen der AkteurInnen.

Das Wechselspiel der gegenseitigen Etablierung stellt sich zeitlich gesehen als Spirale dar, deren Start- und Endpunkt kaum objektiv zu definieren ist, da der Übergang vom Konzept zur etablierenden Marke fließend ist.





Kein anderes Zitat beschreibt das Wirken und die Motivation von Jutta Kleedorfer in ihrer unermüdlichen Unterstützung von Menschen bei der Umsetzung ihrer Nutzungswünsche und dem Finden von Wegen besser als die Worte



Oscar Niemeyers: Architektur ist nur ein Vorwand. Wichtig sind das Leben und der Mensch. In diesem Sinne freuen wir uns sehr, ihr

Werk weiter voranzutreiben und die Mehrfach-, Pionier- und Zwischennutzung in Wien zu einer Selbstverständlichkeit zu machen.

### DI<sup>in</sup> Mag.<sup>a</sup> Angie Schmied und DI Lukas Böckle

NEST, Agentur für  
Leerstandsmanagement – GmbH

Jutta Kleedorfer ist das subversive Element, das Magistrate benötigen, um als Magistrate für BürgerInnen agieren zu können. Sie hat politische und soziale Verantwortlichkeit und Entschlossenheit um „andere urbane Konzepte und Ökonomien“ umsetzbar zu machen. Sie lebt das, wovon sie überzeugt ist, navigiert in den Zwängen und Vermittlungsnöten zwischen verschiedenen PartnerInnen um kurzzeitige oder auch langfristige Möglichkeitsräume zu eröffnen, die dann oft Best-Practice-Beispiele werden.

### Claudia Bosse

Regisseurin, theatercombinat

Mehrfach- und Zwischennutzung ist so logisch und praktisch, einfach gescheit. Es entstehen große Mehrwerte, vor allem für diejenigen, die sich im Leben nicht alles leisten können. Und das ist eine wesentliche Aufgabe von uns StadtplanerInnen.



### DI<sup>in</sup> Lisa Magdalena Schlager

MA 19 – Architektur und Stadtgestaltung  
Dezernat Gestaltung öffentlicher Raum



Mit Freude beobachten wir die steigende Offenheit der Magistratsabteilungen, sich ungewöhnlichen, teilweise experimentellen Projekten im öffentlichen Raum zu stellen. Mit dieser Kooperationsbereitschaft und der Bereitschaft, sich rein- bzw. durchzu- beißen, gelingen gemeinsame Pilotprojekte, auf denen aufgebaut werden kann ...  
**GEHT NICHT – GEHT GAR NICHT!**

### DI Helge Schier

zwoPK Landschaftsarchitektur



Die Stadt braucht Menschen, die sich auf behördlicher und politischer Ebene mit dem Thema Raumvermittlung für innovative Nutzungskonzepte beschäftigen.

### Mag. Stefan Leitner-Sidl

Markhof.wien – Das Dorf in der Stadt,  
Colearning und Coworking Space

Ich esse ja von meinem Teller auch nicht nur einmal pro Woche eine Speise, sondern immer, wenn ich mir etwas koche. Wieso sollen also Gebäude für nur eine Art von NutzerInnen genutzt werden, wenn es zu Zeiten leer steht, wo es andere nutzen können?



### Dr.<sup>in</sup> Julia Girardi-Hoog

MA 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für  
Wohnhäuser, Projektleitung „Smarter Together“

**SELBER  
MACHEN**

4



Autorin: **Marlies Fellingner**

siehe auch: Folder „einfach – mehrfach“, Wien 2002, DI Dr. M. Mellauner/Plansinn.

# HOW TO?

## Mehrfach- und Zwischennutzung umsetzen

In unserer wachsenden Stadt treffen zahlreiche Ansprüche auf engem Raum aufeinander.

- \* Die Einen wollen Musik hören, lachen, sich unterhalten – die Anderen wollen Ruhe und Erholung.
- \* Die Einen wollen diese saftige, grüne Wiese zum Kicken benützen – die Anderen den Rasen möglichst schonen für ProfisportlerInnen.
- \* Die Einen sehen in der ungenutzten Brachfläche den perfekten Ort, um sich einen Skateplatz nach eigenen Anforderungen zu bauen – die Anderen befürchten Haftungsklagen und sehen den kommenden Baustart näher rücken.
- \* Die Einen suchen leistbare Räume für ein nicht-kommerzielles Theaterprojekt – die Anderen wollen lieber keinen Streit mit NachbarInnen provozieren; außerdem ist der Raum schwer sanierungsbedürftig und bräuchte vor einer Nutzung größere Instandsetzungsmaßnahmen.
- \* Die SchülerInnen finden das sanierte Schulgebäude toll – doch durch den verlorenen Schulhof fehlt ihnen das Austoben in den Pausen.

Besonders sichtbar werden diese unterschiedlichen Ansprüche in den Grün- und Freiräumen der dicht bebauten und dicht bewohnten Stadt: Vor allem Kinder und Jugendliche finden nicht ausreichend Spiel-, Bewegungs- und Freiraum. Enge Räume mit ungeeigneter Ausstattung verursachen Nutzungskonflikte, die körperliche, seelische und soziale Stresssituationen auslösen können.



Aber auch Kreative, Kunst- und Kulturschaffende, junge UnternehmerInnen, soziale Projekte und Nachbarschaftsinitiativen sind oft ratlos: Für die Umsetzung ihrer innovativen, oft auch viel gelobten und geförderten Projekte brauchen sie die passenden Räume. Doch diese zu finden, ist schwer: Die üblichen Marktmieten können sie sich einfach nicht leisten und auch die Atmosphäre, Bindungsfristen, Vernetzungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten sind in „normalen“ Gebäuden oft unattraktiv.

Mehrfach- und Zwischennutzung vorhandener bzw. nicht entsprechend genutzter Räume reagiert auf die Knappheit von Räumen.

Mehrfach- und Zwischennutzung ersetzt weder die Flächensicherung, Planung, Errichtung und Pflege neuer Parks und Sportanlagen, noch Förderprogramme, Beratungs- und Vernetzungsangebote – sie probiert jedoch, vorhandene, aber zu bestimmten Zeiten untergenutzte Flächen, Gebäude und Räume durch Vermittlungsarbeit und Koordination für Nutzungen und NutzerInnengruppen zugänglich zu machen.

Mehrfach- und Zwischennutzung ergreift Chancen, nimmt Gelegenheiten wahr, improvisiert, erfasst Trends und deckt einen akuten Bedarf.

Mehrfach- und Zwischennutzung kann viel schneller auf eine neue Nachfrage reagieren.

---

### **Welche Orte sind interessant?**

Welche Orte können mehrfach- oder zwischengenutzt werden? Generell ist alles interessant, was die Knappheit von Raum verringert. Das heißt, alle (Frei-)Räume, die in der Stadt nicht bzw. nicht ausreichend genutzt werden, stehen zur Diskussion. Das können städtische Flächen, Gebäude und Räume sein, aber auch diejenigen privater EigentümerInnen. Nichts wird vorweg ausgeklammert. Zwischen-genutzt werden könnten:

### **Schulfreiflächen** **Der Ballspielkäfig** **und der Schulgarten**

Der Ballspielkäfig und der Garten einer Schule werden nach Unterrichtsende, an den Wochenenden, Feiertagen und in den Schulferien für Kinder und Jugendliche geöffnet und der Umgebung zur Verfügung gestellt. Die sensibleren Bereiche sind idealerweise mit grünen Elementen wie Hecken abgegrenzt und stehen ausschließlich der Schule zur Verfügung. Den zusätzlichen Reinigungsaufwand und den Sperrdienst erledigen die für die nahe gelegenen Parks ohnehin beauftragten Firmen.

### **Stadterweiterungsgebiete** **Die Brachfläche** **des zukünftigen** **Stadtteils**

Auf den noch unbebauten Grundstücken des Stadterweiterungsgebiets können junge SkaterInnen zumindest eine Zeitlang auf einem abgeäugten Stück einen Skateplatz gemäß ihren eigenen Vorstellungen bauen. Sie haben einen Verein gegründet und einen Vertrag mit dem/der GrundeigentümerIn abgeschlossen.

### **Straßenräume** **Die** **verkehrsberuhigte** **Straße**

Seit der Verkehrsberuhigung und Ausstattung mit Sitzmöbeln können die SchülerInnen von der angrenzenden Schule auch dort ihre Pause verbringen und in den Sportstunden leichter in den gegenüberliegenden Park gehen. Auch das Eisgeschäft an der Ecke freut sich über zusätzliche PassantInnen, die sich beim Entlangspazieren ausruhen und ein Eis kaufen.

### **Freibäder** **Das städtische** **Kinderfreibad**

Außerhalb der Badezeit wird das Areal in den angrenzenden Park eingebunden. So steht eine bedeutend größere Fläche zur Verfügung. Neue Nutzungsschwerpunkte lassen sich entwickeln. Das WC steht ganzjährig zur Verfügung und wertet den gesamten Park auf.

Seitdem das Amt übersiedelt ist, steht das Gebäude aus den 1970er-Jahren leer – die Raumaufteilung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und ist wenig nachgefragt. Der/die EigentümerIn möchte gerne eine neue, zeitgemäße Nutzung wie Coworking und Coproduction etablieren, aber dazu braucht er Unterstützung: am besten von den zukünftigen NutzerInnen selbst, die bereits jetzt zu vergünstigten Bedingungen die Räume nutzen können, um sie mit ihr/ihm gemeinsam zu entwickeln.

### **Bürogebäude** **Das ehemalige** **Amtsgebäude**

Seitdem das Familienunternehmen leider nicht mehr existiert, steht das Erdgeschoß leer. Eine/ein KünstlerIn sieht viel Potenzial in den Räumen: eine Handwerksstätte, einen Nähsalon und ein Atelier – offen für die Nachbarschaft. In der Küche kann jeden Mittwoch gemeinsam gekocht werden. Da das Gebäude ohnehin generalsaniert wird, können die Räume individuell angepasst werden.

### **Erdgeschoßlokale** **Das ehemalige** **Papierfachgeschäft**

An vereinbarten Nachmittagen steht der Sportplatz unter freizeitpädagogischer Betreuung von Frühjahr bis Herbst den Kindern und Jugendlichen zur Verfügung. Bei der Sanierung wird auf die zusätzliche Mehrfachnutzung bereits in der Planung Rücksicht genommen.

### **Sportplätze** **Der kleine** **Schulsportplatz**

Unter der Autobahnabfahrt am Stadtrand ist es nicht wirklich gemütlich. Aber die Jugendlichen haben sich genau so etwas gewünscht: Hier können sie laut sein, lachen, Musik hören – ohne, dass sich gleich jemand beschwert. Die Sitzbank und die Basketballkörbe reichen vollkommen aus – und den/die mobile, aufsuchende JugendarbeiterIn, der/die immer wieder einmal vorbeikommt, kennen sie ohnehin schon. In einem kleinen Container ist zusätzliches Equipment untergebracht.

### **Restflächen** **Der Platz unter der** **Autobahnabfahrt**

## Wie umsetzen? Das Wichtigste in Kürze.

Da es sich bei Mehrfach- und Zwischennutzungsprojekten fast immer um individuelle, lokalspezifische Projekte handelt, sind der Verlauf, die beteiligten AkteurInnen und Herausforderungen jedes Mal andere. Einen Leitfaden à la „in 10 Schritten zur Mehrfachnutzung“ kann es daher nicht geben. Wie bei jedem guten Projektmanagement gibt es jedoch Methoden und Instrumente, anhand derer man sich als UmsetzerIn – ohne dabei einen überbordenden Aufwand zu betreiben – notwendige Arbeitsschritte, Beteiligte, das Projektumfeld, Chancen und Risiken erarbeiten kann. Ein guter Start in die erfolgreiche Organisation von Mehrfachnutzung und Zwischennutzung kann daher die Klärung einiger wichtiger Fragen sein:

Wem gehört bzw. wer verfügt über das betreffende Grundstück/den betreffenden Raum?

Handelt es sich um eine/einen private/privaten EigentümerIn oder ist es ein öffentliches Grundstück? Wie könnte ich den/die EigentümerIn oder VerwalterIn erreichen? Gibt es ein schwarzes Brett – oder könnten MieterInnen, ein Verein, der den Platz nutzt, der/die PlatzwartIn, die NachbarInnen etwas wissen?

Wer sind gegebenenfalls die HauptnutzerInnen?

Welche Anforderungen an dieses Grundstück oder diesen Raum bestehen seitens der HauptnutzerInnen? Wie kann eine gemeinsame Nutzung ohne vorprogrammierte Konflikte organisiert werden?

In welchen Zeiträumen könnte das Grundstück mehrfach- oder zwischengenutzt werden?

Müssen fixe Zeiten und eine feste Dauer vereinbart werden oder lässt sich das bei Bedarf vereinbaren? Können die Räume/das Grundstück auch zeitgleich genutzt werden oder schließen sich die Nutzungen gegenseitig aus?

Ist Betreuung der NutzerInnen/der Fläche/des Gebäudes notwendig?

Wenn ja, wie viel Aufwand ist das? Ist die Betreuung durch einen bestehenden Verein, eine bestehende Gruppe möglich oder müssen neue Organisationsformen gefunden werden? Wie ist das Verhältnis zwischen BetreuerInnen und NutzerInnen?

Ist ein Sperrdienst notwendig?

Wenn ja, wer könnte diesen übernehmen? Ist eine eigene Person/Firma notwendig oder gibt es eine technische Lösung?

Wer übernimmt die Reinigung sowie mögliche Erhaltungs- und Wartungsarbeiten?

Welcher Aufwand wird voraussichtlich anfallen? Sind die NutzerInnen dabei miteinzubeziehen oder eine externe Person/Firma zu beauftragen?

Was sind vorhandene Interessen an diesem Grundstück/diesem Raum?

Was war die ursprüngliche Nutzung dieses Grundstücks oder dieses Raums? Was ist in Zukunft geplant? Wie können sich diese Nutzungen gegenseitig ergänzen?



Welche vertraglichen Regelungen sind notwendig und wer sind VertragspartnerInnen?

Handelt es sich um eine Verwaltungsübertragung innerhalb der Stadt Wien, ein Prekarium oder ein Nutzungsübereinkommen? Wer verspricht was beizusteuern? Was bleibt möglicherweise ungeklärt bzw. in Zukunft noch verhandelbar?

Sind Versicherungen notwendig?

Wie kann ich die größten Risiken beseitigen? Wen könnte ich gegebenenfalls zur Begutachtung einladen? Was sind überbordende Sicherheitsmaßnahmen und für ein möglicherweise temporäres Projekt nicht zielführend?

Wen sollte ich jedenfalls informieren?

Wer könnte von meiner Nutzung betroffen sein? Wen sollte ich davon informieren, entweder um ihn zur Nutzung oder Mitwirkung einzuladen, oder um späteren Konflikten vorzubeugen? Wie wird beispielsweise meine Nachbarschaft auf das Projekt reagieren? Von Bedeutung ist, beteiligte Personen und Gruppen wie EigentümerInnen, Verwaltungen, Bezirksvertretungen, Dienststellen der Stadt, Betreuungsteams, etc. nicht nur festzustellen, sondern diese auch für das Projekt begeistern zu können.

Wer könnte mich unterstützen?

Gibt es in meiner Umgebung Gruppen oder Vereine, die im Rahmen ihrer Tätigkeit für Mehrfachnutzung und Zwischennutzung initiativ werden? Die Gebietsbetreuung, die mobile Jugendarbeit oder ein engagierter Nachbarschaftsverein könnte beispielsweise wichtige Kontakte haben. Wer hat bereits ähnliche Projekte umgesetzt und kann seine Erfahrungen teilen?

Welche Kosten fallen voraussichtlich an?

Je nach Projekt können Planungskosten, Herstellungskosten, Erhaltungskosten, Miet- bzw. Pachtkosten, Reinigungskosten, Sperrdienstkosten, Versicherungskosten oder Betreuungskosten anfallen.

Welche Investitionen sind notwendig?

Welche Investitionen stehen im Verhältnis zur Nutzungsdauer? Was muss jedenfalls „professionell“ erledigt werden, was kann improvisiert und vielleicht sogar gemeinschaftlich hergestellt werden? Was kann durch mobile Einrichtungen später an einem anderen Ort wiederverwendet werden?

Und zuletzt: Wer zahlt was?

Wie viel Budget habe ich zur Verfügung? Welche Kosten können durch SponsorInnen übernommen werden? Gibt es Fördertöpfe, bei denen ich mein Projekt einreichen kann? Wer kann wie viel dazu beitragen und welche Verbindlichkeiten ergeben sich daraus?

**VORAUSS-  
DENKEN**

VRE



Autor: **Dietmar Wiegand**

# Von der Projektkoordination für Mehrfachnutzung zur Initiative Smart Occupancy

Die Mehrfachnutzung hat enorme gesellschaftliche Benefits und es kann sich niemand darauf zurückziehen, dass es nicht geht. Beides ist aus der Betrachtung, insbesondere der Fälle der Projektkoordination für Mehrfachnutzung, klar geworden.

Es ist auch deutlich geworden, dass derweil lokale soziale und auch internationale gewinnorientierte Unternehmen sich das Thema Mehrfachnutzung angeeignet haben. Sie haben verstanden, dass die Organisation der Nebeneinander- und der Nacheinandernutzung einen Mehrwert darstellen kann, für den ImmobilieneigentümerInnen unter Umständen bereit sind, auf Mieteinnahmen zu verzichten oder „MieterInnen“ etwa von WeWork bereit sind, wesentlich mehr als die ortsüblichen Mieten zu zahlen. Die zivilgesellschaftlichen und privatwirtschaftlichen AkteurInnen erzielen dabei ebenso positive ökonomische und ökologische Effekte wie die Projektkoordination für Mehrfachnutzung. Einsparungen an klimarelevanten Emissionen erzielen AkteurInnen wie WeWork beispielsweise durch die Nutzungsintensivierung der Bürogebäude sogar in einem völlig anderen Umfang, als die Projektkoordination es jemals hätte leisten können. Trotz WeWork und einem Trend zur gemeinsamen Nutzung unter anderem von Autos unter dem Begriff Share Economy ist Mehrfachnutzung noch immer kein Massenphänomen.



Die in der Charta von Athen 1933 geforderte räumliche Trennung<sup>44</sup> der Funktionen lebt in den Köpfen der PlanerInnen und der NutzerInnen offensichtlich weiter. Noch immer verhindern oder erschweren insbesondere Bauordnungen, Straßenverkehrsordnungen, Förderrichtlinien für den Wohnungsbau, sektorale Verwaltungen und föderale Strukturen die gesellschaftlich sinnvolle Mehrfachnutzung in einem unerträglichen Maß.

Wer sorgt für den politischen und den kulturellen Wandel? Wer organisiert Mehrfachnutzung und warum respektive aus welchem Interesse? Die Projektkoordination für Mehrfachnutzung der Stadt Wien als staatliche Organisation hatte 20 Jahre lang einen entsprechenden Auftrag, nicht nur die städtischen Liegenschaften betreffend.

Die Bedeutung der Verkehrsvermeidung ist bei den Smart City Initiativen angekommen. Die Professur für Projektentwicklung an der TU Wien hat bereits 2014 auf das Potenzial von Coworking Spaces im ländlichen Raum bei der Verkehrsvermeidung und beim Erhalt des baukulturellen Erbes hingewiesen und an der Entwicklung von Modellvorhaben mitgewirkt<sup>45</sup>. Im Rahmen der vom Institut der Regionen Europas (IRE) organisierten ExpertInnenkonferenz zu Smart City im April in Salzburg berichtete Benjamin Szemkus, Projektleiter von Smart City Schweiz, vom Projekt „Village Office“, wo ein Netzwerk der bereits erwähnten Coworking Spaces im ländlichen Raum zur Vermeidung des PendlerInnenverkehrs in die Städte beiträgt.

Die österreichische Immobilienwirtschaft hat das Thema Mehrfachnutzung unter dem Begriff Smart Occupancy auf der Agenda. In Zusammenarbeit mit dem Institut für immobilienwirtschaftliche Forschung (IPRE) wird aktiv an Geschäftsmodellen gearbeitet, die zusätzlich zur Immobilie das intelligente Management und die Servicierung der Nutzung anbieten.

Die Integration konzeptioneller Aspekte der intelligenten mehrfachen Nutzung von Orten als Smart Occupancy würde der Smart City Initiative einen weiteren wichtigen Baustein hinzufügen – einen, der zeitnah, sich selber durch Effizienzsteigerungen finanzierend, ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Verbesserungen zeitigen würde.

Die Pensionierung der Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung sollte nicht zur Abschaffung des Prinzips und der Ziele führen. Einige Grundsätze sind ja durchaus in die Standards, zum Beispiel in die Schulbaurichtlinie und Ähnliches eingegangen. Gewünscht und erwartet wird, dass nun alle Magistratsabteilungen und Bezirke das Thema aufnehmen. Die Initiative Smart Occupancy im Rahmen der Smart City Initiative der Stadt Wien würde einen geeigneten Rahmen dazu bieten, dies bei den MAs umzusetzen. Den

Anfang könnte ein runder Tisch zum Thema Smart Occupancy bilden. Ziel sollte sein, dass alle relevanten MAs identifizieren, was sie aktiv zur Förderung der intelligenten Mehrfachnutzung beitragen können und welche Hemmnisse in Form von Gesetzen, Verordnungen und Richtlinien abgebaut gehören. Dies könnte zu einer Smart Occupancy Roadmap verdichtet und umgesetzt werden. Smart City würden so den Wandel von Technologieorientierung hin zu einer Managementorientierung vornehmen, was dringend notwendig ist.

Die bisherigen Untersuchungen zeigen, dass intelligente Mehrfachnutzungen öffentlicher Flächen über Grenzen von MAs hinweg und in Zusammenarbeit von Stadt und Bezirken realisiert werden müssen. Die massenhafte Anwendung intelligenter Mehrfachnutzungen würde durch Querschnittsverwaltungen erheblich erleichtert werden.

Innovationspotenzial besteht sicher bei der Entwicklung geeigneter Betriebs- und Mischnutzungskonzepte von Gebäuden und Arealen. Dies muss die Schaffung geeigneter Geschäftsideen und neuer Unternehmens- und Organisationsformen inkludieren. Eine solche Entwicklung bzw. dementsprechende Projekte sollten daher unterstützt werden.

Last but not least müssen die Universitäten und andere Bildungseinrichtungen darüber nachdenken, ob sie zum Beispiel durch neue Studienangebote zur Initiative Smart Occupancy beitragen können. Die alleinige Fokussierung auf die Hardware der Gebäude muss durch die Inklusion von Aspekten der Nutzung und des Betriebs der Gebäude zumindest ergänzt werden. Seit Langem eine Forderung des Instituts für immobilienwirtschaftliche Forschung in Wien.





**Man sagt zu den Bauträgern  
und ProjektentwicklerInnen:  
„Lasst euch gefälligst  
etwas einfallen zu den  
Sockelgeschoßen!“ Sie  
sind zwar stark im Wohnen,  
geben dann aber zu:  
„Was soll da sein?“**

**TIEFER  
NACHLESEN**





AutorInnen:  
**Dietmar Wiegand,**  
**Angie Schmied,**  
**Marlies Fellingner**

# Hintergrundwissen

## kurz und bündig

---

### Fachkonzepte der Stadt Wien

Übergeordnete Fach- und Detailkonzepte geben den strategischen Rahmen einer gezielten und nachhaltigen Stadtentwicklung wieder. Dabei werden Zielvorstellungen, Maßnahmenvorschläge, aktuelle Entwicklungen, Trends und Sachverhalte zu unterschiedlichen Themen behandelt. In der „Smart City Wien Rahmenstrategie“, einer langfristigen Dachstrategie bis 2050, ist als Ziel die „beste Lebensqualität für alle Wienerinnen und Wiener bei größtmöglicher Ressourcenschonung“ enthalten. Der STEP 2025 gibt die Richtung der Stadtentwicklung auf gesamtgesellschaftlicher Ebene wieder – aufbauend darauf wurden vertiefende Fachkonzepte zu verschiedenen Themen erarbeitet. Die daraus resultierenden Fachkonzepte bilden einen Handlungsleitfaden für die tägliche Arbeit der städtischen Dienststellen. Die Themen Mehrfach- und Zwischennutzung finden sich v.a. in folgenden Fachkonzepten wieder:

#### Fachkonzept Grün- und Freiraum

Mehrfachnutzung ist für die Grün- und Freiraumversorgung vor allem in innerstädtischen Gebieten relevant, wo zwar durch Verdichtung und

innerstädtische Entwicklungsgebiete die Bevölkerungsdichte steigt, nicht jedoch im selben Ausmaß zusätzliche Grün- und Freiräume geschaffen werden können. Durch Mehrfachnutzung von Flächen kann zusätzliches Potenzial vorhandener Flächen ausgeschöpft werden. So können etwa Grün- und Freiräume von Schulen und Sportanlagen außerhalb der Betriebszeiten der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden und stehen somit im Sinne von Ressourcenschonung und Grünraumgerechtigkeit mehreren NutzerInnengruppen zur Verfügung. Diese ergänzenden Angebote sind insbesondere für ein die Grün- und Freiräume vernetzendes grünes Netz, das „Freiraumnetz“, von Bedeutung.

#### Fachkonzept Mobilität

Das Fachkonzept Mobilität hat zahlreiche Schnittstellen mit Konzepten der Mehrfachnutzung. So sieht es etwa die temporäre Öffnung von Straßen für aktive Mobilität vor. Flächen, die sonst dem motorisierten Verkehr dienen, sollen temporär auch andere Aufenthaltsfunktionen erfüllen. So können geeignete Straßenabschnitte an Wochenenden zu temporären FußgängerInnenzonen werden. Ein ähnliches Konzept stellt die Wiener Spielstraße [123] dar.

Weiters sollen sogenannte Multifunktionsstreifen ermöglichen, im Straßenraum rasch auf sich verändernde Nutzungen und Ansprüche zu reagieren. Diese sind im Unterschied zu Parkstreifen Teil des Gehsteiges und werden in neuen Stadtteilen nach dem Vorbild der „asperm Seestadt“ vorgesehen.

### **Fachkonzept Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum wird bunter, vielfältiger und lebendiger, auch die Nutzung des öffentlichen Raums wird intensiver. Viele WienerInnen wünschen sich dabei, die Straße vor ihrer Haustüre einfach und unkompliziert selbst gestalten zu können. Das Fachkonzept Öffentlicher Raum sieht vor, Outdoor-Zwischennutzungen zu unterstützen. Diese zielen insbesondere auf brachliegende bzw. nur temporär genutzte Flächen ab und sollen das Angebot an Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsflächen erweitern. Weiters soll die Mehrfachnutzung von Freiflächen öffentlicher Bauten standardisiert werden. Diese sollen außerhalb der Betriebszeiten für die Öffentlichkeit frei zugänglich sein und genutzt werden können.

---

### **Share Economy**

Den Begriff Share Economy geprägt hat Martin L. Weitzman, Professor of Economics an der Harvard University. Ergebnis seiner Forschungen war, dass Profit Sharing zwischen EigentümerInnen und Beschäftigten unter bestimmten konjunkturellen Voraussetzungen zu einer höheren Wohlfahrt führt.<sup>46</sup> Heute werden die Begriffe Sharing Economy oder Ökonomie des Teilens synonym verwendet.

„Der Begriff der Sharing Economy [...] meint das systematische Ausleihen von Gegenständen und gegenseitige Bereitstellen

von Gegenständen, Räumen und Flächen, insbesondere durch Privatpersonen und Interessengruppen. [...] Im Mittelpunkt steht die Collaborative Consumption, der Gemeinschaftskonsum.“<sup>47</sup> Basierend auf der Erkenntnis, dass z.B. eine Bohrmaschine durchschnittlich nur 20 Minuten ihrer Lebenszeit genutzt wird und Büroarbeitsplätze zwischen 85 und 95 Prozent ihrer Lebenszeit ohne Nutzung sind, verliert der Besitz von Gegenständen an Bedeutung und wird durch Formen des gemeinsamen Konsums resp. des Teilens abgelöst, was insbesondere aus ökologischer Sicht sinnvoll ist. Share Economy ist heute ein Sammelbegriff für Firmen, Geschäftsmodelle, Plattformen, Online- und Offline-Communities und Praktiken, die eine geteilte Nutzung von zur Gänze oder teilweise ungenutzten Ressourcen ermöglichen<sup>48</sup>.

Im englischsprachigen Raum finden auch die Bezeichnungen Collaborative Consumption und Collaborative Economy Anwendung. Das französische Netzwerk OuiShare betont „[...] collaborative practices, shared governance, decentralization, smart cities [...]“<sup>49</sup> Das Netzwerk betrachtet die experimentelle und innovative Praxis des Teilens, offenes und frei zugängliches Wissen sowie horizontale und offene Verwaltungsstrukturen als Chance zur Lösung der Herausforderungen unserer Zeit.

---

### **Coworking Space**

Coworking Spaces sind gemeinschaftlich genutzte, in der Regel mit Services angebotene Büroflächen. Sie unterscheiden sich, insbesondere durch die Kultur der freiwilligen Zusammenarbeit und das Selbstverständnis der Mitglieder einer Coworking-Gemeinschaft, von den Business Centern, die in Westeuropa seit den 1980er-Jahren zu finden sind. Dort standen die Flexibilisierung der Anmietung

von Büroflächen und mit den Flächen verbundene Dienstleistungen im Vordergrund. Bei Coworking Spaces spielt das „Coworking“ selbst die zentrale Rolle. Zusammenarbeit und Interaktion stehen bei dieser neuen Form des gemeinschaftlichen Arbeitens im Vordergrund. Ziel dabei ist, durch gemeinschaftliche Nutzung, Ressourcen nachhaltiger zu nutzen und den Austausch und Transfer von Wissen zu fördern. Das Konzept des „Coworking“ ist Teil der Wirtschaft des Teilens und Tauschens, der „Share Economy“, womit neue Formen des gemeinschaftlichen Konsumierens und Wirtschaftens bezeichnet werden. Die NutzerInnen von Coworking Spaces zeichnen sich als integrierter Teil einer „Community“ – einer Gemeinschaft, die gemeinsame Interessen verfolgt – aus. Sie lehnen sich an eine gemeinsame Wertekultur an und können ihre Individualität als auch ihre Kollektivität simultan ausüben. Community erzeugt die Bereitschaft, zusammenzuarbeiten, gemeinsam Ideen zu entwickeln und sich zu unterstützen. CoworkerInnen demonstrieren, wie Kollaboration und Kooperation in die persönliche und professionelle Ebene integriert werden können und folglich eine „Community“ kreierte werden kann.

---

## Startups

Nach Blank und Dorf<sup>50</sup> handelt es sich bei einem Startup um eine temporär existierende Organisation auf der Suche nach einem skalierbaren, wiederholbaren und gewinnbringenden Geschäftsmodell. Der Deutsche Startup Monitor<sup>51</sup> definiert „Startup“ zudem als ein Unternehmen, das jünger als zehn Jahre ist, eine (hoch) innovative Technologie hat und ein signifikantes MitarbeiterInnen- und/oder Umsatzwachstum anstrebt. Dem Gabler Wirtschaftslexikon<sup>52</sup>

zufolge sind Startups „noch nicht etablierte Unternehmen“, die zur „Stärkung ihrer Kapitalbasis entweder auf den Erhalt von Venture-Capital bzw. Seed Capital oder auf einen Börsengang (IPO) angewiesen sind.“<sup>53</sup> Startups zeichnen sich besonders durch „ihr intellektuelles Kapital“ aus und arbeiten daran, Produkte, Dienstleistungen, Technologien oder Geschäftsmodelle zu erschaffen, die potenziell von vielen Menschen nachgefragt werden<sup>54</sup>. Diese oben genannten Definitionen lassen bereits Muster erkennen, was ein Startup ausmacht und grenzen Startups deutlich von „traditionellen“ Unternehmensgründungen ab, die auf bekannte Geschäftsmodelle sowie auf nur einen Markt abzielen, wie bspw. eine Bäckerei oder ein Friseursalon. Ein Startup dagegen sucht nicht nur seinen Markt in einem bekannten Geschäftsmodell, sondern sucht und erprobt eine neue oder bessere, marktfähige Lösung für Probleme und hat dementsprechend ein höheres Risiko bei seiner Gründung<sup>55</sup>.

---

## Mehrfachnutzung

Mehrfachnutzung bezeichnet die Zuordnung mehrerer Nutzungen zu einem Ort unter Berücksichtigung der Faktoren Zeit und Organisation. Mehrfachnutzung kann als zeitgleiche Nebeneinandernutzung (s.u.) oder als Nacheinandernutzung (s.u.) über die Zeit erfolgen, wobei die Zeitfenster von einer Stunde bis zu mehreren Jahren reichen können. In jedem Fall braucht es Ideen für mögliche Nutzungen des Orts und eine Organisation der Raumnutzung über die Zeit. Die Mehrfachnutzung trägt als effiziente Nutzung der knappen Ressource Raum und durch die Reduzierung des Mobilitätsbedarfs zur Einsparung klimarelevanter Emissionen bei. Als Smart Occupancy ist sie Bestandteil der Smart City Initiativen.

Positive ökonomische und soziale Effekte der Mehrfachnutzung ergeben sich insbesondere durch die Einsparung von Steuergeldern zur Bereitstellung öffentlicher Infrastruktur, durch die Bereitstellung kostengünstiger Raumzeitfenster für die Kreativwirtschaft und durch den innovationsfördernden Wissensaustausch bei Nebeneinandernutzungen. Mehrfachnutzung kann architektonisch unterschiedlich ausgestaltet werden – als zumeist technisch erkaufte Multifunktionalität oder als interpretierbare Architektur im Sinne Hermann Hertzbergers.

### **Zeitgleiche Nebeneinandernutzung**

Wenn die Mitglieder eines Coworking Spaces sich in der Lounge des Bürogebäudes spontan einen freien Arbeitsplatz (Hot Desk) aneignen, ist dies ein Beispiel zeitgleicher Nebeneinandernutzung, da gleichzeitig andere CoworkerInnen an der Bar in der Lounge einen Kaffee trinken, dort Wissen austauschen etc. Gegenseitige Beeinflussungen der Nutzungen untereinander müssen in Kauf genommen werden.

Der in diesem Buch dokumentierte ACTiN Park in Hirschstetten stellt eine zeitgleiche Nebeneinandernutzung dar. Die multipel nutzbaren Spiel- und Sportbereiche können gleichzeitig von Schule und Quartier genutzt werden.

### **Nacheinandernutzung**

Bei der von der Projektkoordination für Mehrfachnutzung der Stadt Wien forcierten Öffnung der Freiflächen von Bildungsbauten für außerschulische Nutzungen handelt es sich überwiegend um eine intelligentere Nacheinandernutzung von Freiflächen. Die Flächen werden an den Wochentagen innerhalb der Schulzeit zunächst proprietär von der Schule genutzt. An den Abenden, Feiertagen, Wochenenden und Ferien stehen sie der außerschulischen

Jugendarbeit oder dem Quartier offen.

Auch Büroarbeitsplätze können intelligent nacheinander genutzt werden. Als Organisationsprinzipien bieten sich Desksharing mit freier Arbeitsplatzwahl, die fixe Vergabe eines Arbeitsplatzes an mehrere Personen oder die Vergabe über Buchungssysteme (Hotelling) an.

Untersuchungen von Professor Dietmar Wiegand an der ETH Zürich und der TU Wien haben gezeigt, dass durch eine intelligentere Nacheinandernutzung von Schulräumen bis zu 40 Prozent der Räume eingespart oder anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden könnten. Gleiches gilt für die Unterrichtsräume an Universitäten.

---

## **Mehrfachnutzung von Bildungsbauten**

Schulen haben nicht nur einen Bildungsauftrag. Die Schulfreiflächen (v.a. die Schulsportplätze) sind aus Sicht vieler Kinder und Jugendlicher vor allem außerhalb der Schulzeiten sehr begehrte Orte. Durch Mehrfachnutzung, also der Öffnung (von Teilen) der Schulfreiflächen für BewohnerInnen aus der Nachbarschaft, wird das Freiraum- und Sportangebot der Nachbarschaft erweitert. Schulen werden so ihrer Rolle als Quartiersinfrastruktur gerecht und zu Orten sozialen Lehrens und Lernens. Durch die möglichst effiziente Nutzung vorhandener Infrastrukturen entspricht Mehrfachnutzung außerdem den Zielen einer flächen- und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Es gibt nicht ein Modell der Mehrfachnutzung für alle Schultypen, sondern eine breite Palette spezifischer Lösungen, abhängig von der örtlichen Gegebenheit und den jeweiligen Anforderungen. Die

Beispiele reichen von stundenweiser Öffnung bis hin zur völlig frei zugänglichen Schulsportanlage mit und ohne Betreuung.

- \* Das Modell des Dr.-Josef-Resch-Platzes im 17. Bezirk ist das am häufigsten angewandte: Untertags steht der Sportplatz der Schule zur Verfügung, nach der Schule, an den Wochenenden und in den Ferien ist er für alle AnrainerInnen öffentlich zugänglich. Dasselbe Modell ist beispielsweise beim Bildungscampus in der Seestadt Aspern vorzufinden.
- \* Beim Gertrude-Fröhlich-Sandner-Bildungscampus am Nordbahnhof ist der Hartplatz prinzipiell vom öffentlichen Park aus zugänglich – geöffnet wird er aber derzeit nur in Anwesenheit eines Mitarbeiters/ einer Mitarbeiterin des Vereins Wiener Jugendzentren. Seitens der BV 2 wird aber eine grundsätzlichere Öffnung befürwortet.
- \* Der ACTiN Park ist die höchste Stufe der Mehrfachnutzung: Es gibt keine Zäune, die Freiflächen sind jederzeit von jedem/ jeder frei benutzbar und wirken als zentrale Freizeitinfrastruktur der Siedlung.
- \* Aufgrund der zunehmenden Anzahl an Ganztagschulen wird das Erleben von Stadt auch im schulischen Kontext immer wichtiger: Mehrfachnutzung in beide Richtungen gedacht – also auch ein Hinausgehen der Schule in den öffentlichen Raum zu ermöglichen – gibt Kindern und Jugendlichen die Chance, das Verhalten und den Umgang mit und in der Stadt zu erfahren und zu lernen.
- \* In der Volksschule Schulgasse wird Mehrfachnutzung in die andere Richtung gedacht: Mangelnde eigene Schulfreiräume waren mit ein Faktor für die Entscheidung, die direkte Schulumgebung umzugestalten, zu attraktivieren und mit dem gegenüberliegenden Schubertpark besser zu verbinden. So werden die Bewegungsmöglichkeiten für SchülerInnen vor Schulbeginn, in den Pausen, Turnstunden und nach der Schule verbessert.

In Stadtentwicklungsgebieten und an Orten mit einem großen Bedarf an zusätzlichen Bildungsmöglichkeiten werden sogenannte Bildungscampusse gebaut. Der neuesten Form, den „Campus plus“-Bildungsbauten, liegt ein neuartiges Konzept zugrunde, wie beispielsweise die räumliche Kombination unterschiedlicher Bildungsstufen wie Kindergarten und Schule, welche zu einem erhöhten Austausch und einem „voneinander Lernen“ zwischen den Kindern und Jugendlichen führen soll. Eine andere Spezialität der „Campus plus“-Bauten ist die sogenannte Stadtteolfunktion: Externe BildungspartnerInnen sollen mit eingebunden werden und die Schule mit ihren Angeboten den AnrainerInnen offenstehen. Mehrfachnutzung – auch die der Schulfreiflächen – ist dort bereits Standard und Teil des Architekturwettbewerbs. Neuerdings werden die Hartplätze der neuen Campusse sozusagen an die Schnittstelle zu benachbarten Freiflächen und öffentlichen Parks gebaut und können so leichter abwechselnd von Schule und anderen InteressentInnen genutzt werden.

Bei der Organisation einer Mehrfachnutzung eines Schulfreiraums sollten jedenfalls folgende Fragen geklärt werden:

- \* Einigung auf ein Modell
- \* Zugänglichkeit vom öffentlichen Gut aus
- \* Klärung der Organisation und der Finanzierung für mögliche Sperrdienste, Betreuung sowie Reinigung
- \* Zusätzliche Ausstattung wie sanitäre Anlagen, Sitzmöbel, Beleuchtung und Mistkübel vorsehen
- \* Materialien entsprechend einer eventuellen intensiveren Nutzung wählen

*Siehe auch: schul:FREI, Empfehlungen für die Gestaltung von Schulfreiräumen, Studie ILA – Institut für Landschaftsarchitektur, Department für Raum, Landschaft und*

*Infrastruktur, Universität für Bodenkultur Wien, im Auftrag des Österreichischen Instituts für Schul- und Sportstättenbau (ÖISS), der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG9 und des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur (bmukk), Wien 2004*

---

## Neue Nutzungskonzepte für Straßen

Im Spannungsfeld zwischen den Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung, welche die Straße als reinen Verkehrsraum betrachtet, und den unterschiedlichen Ansprüchen einer Vielzahl von NutzerInnengruppen bergen Straßen auch ein großes Potenzial als Aufenthalts- und Kommunikationsraum.

Hier befinden wir uns erst am Anfang eines Umdenk- und Umdeutungsprozesses, welcher aber bereits anhand einiger Projekte veranschaulicht werden kann:

### Spielstraße

Die Wiener Spielstraßen bieten Kindern die Möglichkeit, den öffentlichen Raum vielfältig zu nutzen und neu zu entdecken. Ausgewählte Straßenabschnitte werden für die Spielstraßen regelmäßig für den Autoverkehr gesperrt und Kindern zum Spielen zur Verfügung gestellt. Kinderspiel in der Stadt findet hauptsächlich auf Spielplätzen statt. Doch Kinder brauchen für ihre gesunde Entwicklung viele unterschiedliche Gelegenheiten zum Spielen und Bewegen im Freien – ob im Vorbeigehen am Schulweg oder vor der Haustür.

Deshalb unterstützt die Stadt Wien/MA 13 die Einrichtung von Spielstraßen. Diese bieten Kindern die Möglichkeit, den öffentlichen Raum für sich zu erobern: Die Spielstraße bietet Platz für raumgreifendes und freies Spielen. Die sonst kinderunfreundlichen Straßen werden einen Nachmittag lang zur autofreien Spielzone. Vom Basteln und Turnen

über Radfahren, Ballspielen bis zum Bauen von Spinnennetzen ist hier alles erlaubt. Die Kooperation mit der Parkbetreuung sorgt für eine professionelle Begleitung der Spielstraßen-Nachmittage. Die Betreuerinnen und Betreuer sorgen für einen sicheren Rahmen und bieten Spielmaterialien an. Sie animieren die Kinder, sich den Raum spielerisch und kreativ anzueignen.

### Grätzloase

Das Aktionsprogramm „Grätzloase – wir verwandeln den Freiraum!“ wird von der Stadt Wien und dem Verein Lokale Agenda 21 Wien [125] umgesetzt. Im Zuge von Grätzloasen werden Projekte privater Initiativen und Personen, Schulen, Nachbarschaftsvereine, Unternehmen etc. gefördert, welche das Grätzl beleben, in und für die Nachbarschaft durchgeführt werden und/oder dazu einladen, den Straßen-/Freiraum auf neuartige und kreative Weise zu nutzen. Die Projekte sollen von den Personen ehrenamtlich organisiert werden, Kosten wie Materialkosten, Gagen von KünstlerInnen etc. werden durch das Förderprogramm bis zu einer Höhe von € 8.000 übernommen. Die eingereichten und umgesetzten Projekte sind vielfältig; es kann gespielt, gegärtnert, gearbeitet oder gelernt werden. Gemeinsam ist allen Grätzloasen, dass sie liebevoll gestaltete Treffpunkte für die Nachbarschaft sind.

### Parklet

Ein mögliches und oft umgesetztes Projekt einer Grätzloase ist das sogenannte „Parklet“. Durch diese im Jahr 2005 in San Francisco/USA entwickelte Idee sollen Pkw-Stellplätze temporär zu nicht-kommerziellen Verweilflächen umgestaltet werden. Gerade in innerstädtischen Bezirken, in denen breite Grünflächen eher die Ausnahme darstellen, erfüllen Parklets eine wichtige Funktion. Sie laden zum Verweilen, Plaudern, Spielen ein – und stellen zudem konsumfreien

öffentlichen Raum für alle dar. Dadurch grenzt sich ein Parklet auch klar vom Schanigarten ab. Auf der Website von Streetlife Wien (eine Seite der Mobilitätsagentur Wien) können sich WienerInnen informieren, wie sie selbst ein solches Parklet in ihrem Grätzl initiieren können. Der Folder „belebte Freiräume: Öffentlicher Parkraum und alternative Nutzung“ der MA 28 gibt Hinweise auf rechtliche Rahmenbedingungen.

### **Leitfaden für Aktionen im Straßenraum – „Feste, Spaß und Aktionen“**

Die Stadt Wien unterstützt Aktionen im Straßenraum, die zum Aufenthalt im öffentlichen Raum einladen und die zur Belebung der Straße durch impulsgebende Aktivitäten und Veranstaltungen beitragen. Um Aktionen im öffentlichen Raum zu forcieren und die damit notwendigen Genehmigungsverfahren möglichst effektiv und effizient durchzuführen, wurde von der Stadt Wien – MA 18 – ein Leitfaden für Aktionen im Straßenraum erarbeitet, der Veranstaltungs-Know-how allen zugänglich macht. Er beinhaltet wichtige Informationen zum Antragsverfahren und -ablauf sowie mögliche Aktivitäten, anfallende Kosten und Kontaktadressen. Der Leitfaden bietet wertvolle Unterstützung bei der Organisation, Bewilligung und Durchführung von kreativen temporären Aktionen auf Wiens Straßen und Plätzen.

### **Die Stadt Wien als Grundeigentümerin**

Die Stadt Wien ist Eigentümerin von öffentlichen Verkehrsflächen, vielen Parks, Wäldern, Sportflächen, Liegenschaften von öffentlichen Gebäuden und anderen Grundstücken. Grundstücke im Besitz der Stadt Wien werden von der jeweiligen grundverwaltenden Dienststelle übernommen, das heißt, diese

Dienststelle (also Magistratsabteilung) ist für die Verwaltung und – insofern keine PächterInnen oder MieterInnen vorhanden sind – die Pflege und den Erhalt dieses Grundstücks verantwortlich. Grundverwaltende Dienststellen können die MA 28 – Straßenverwaltung und Straßenbau, MA 31 – Wiener Wasser, MA 42 – Wiener Stadtgärten, MA 49 – Forst- und Landwirtschaftsbetriebe, MA 51 – Sportamt, MA 56 – Wiener Schulen oder MA 69 – Immobilienmanagement sein. Mit der grundverwaltenden Dienststelle werden bei Bedarf auch die entsprechenden Vereinbarungen bzw. Verträge geschlossen.

---

### **Dezentralisierung**

Die Bezirke spielen bei Projekten der Mehrfach- und Zwischennutzung eine wichtige Rolle, da sie im Rahmen der Dezentralisierung in vielen Bereichen Mitwirkungsrechte haben oder sogar eigenzuständig sind. Ziel der Dezentralisierung war eine stärkere Ausrichtung der Verwaltung nach regionalen (hier: im Sinne von lokalen) Kriterien. Die Mitwirkung der Bezirke geschieht je nach Aufgabenbereich in unterschiedlicher Form:

- \* Information des Bezirkes von den einzelnen Magistratsabteilungen über alle Vorhaben und geplante Maßnahmen der Stadtverwaltung.
- \* Durch das Prinzip der Anhörung hat jeder Bezirk die Möglichkeit, schon bei der Einleitung der ersten konkreten Schritte zur Umsetzung eines generellen Projektes seine Wünsche und Vorstellungen bei der betreffenden Magistratsdienststelle vorzubringen.
- \* Mitwirkung: Der Bezirk hat die Möglichkeit zur Mitentscheidung beziehungsweise kann selbst einzelne Aufgaben übernehmen.
- \* Umfassendste Form der regionalen Entscheidung ist die Eigenzuständigkeit.



Diese erlaubt den Bezirksorganen, die Umsetzung bestimmter Aufgaben nach ihren Vorstellungen zu veranlassen. Diese Aufgaben sind in der Wiener Stadtverfassung aufgezählt (§ 103 WStV). Den Bezirken stehen dafür notwendige Finanzmittel zur Verfügung.

In budgetärer Eigenverantwortung der Bezirke liegen u.a. für die Mehrfach- und Zwischennutzung relevante Aufgaben:

- \* Erhalt von Kindergärten und Schulen
- \* Planung, Herstellung und Instandhaltung von Hauptstraßen und Nebenstraßen
- \* Planung, Neuherstellung, Erneuerung und Wartung von Grünanlagen und Kinderspielflächen
- \* Führung und Betrieb von PensionistInnenklubs und SeniorInnenmeetings
- \* Instandhaltung der städtischen Marktstände
- \* Beauftragung zusätzlicher außerschulischer Kinder- und Jugendbetreuung
- \* Einsetzen von Fördermitteln für bezirksbezogene kulturelle Aktivitäten
- \* Öffentlichkeitsarbeit: Printprodukte, BürgerInnenversammlungen und Informationsausstellungen, PR-Beiträge, teilw. Veranstaltungen und Feste
- \* Bauliche und gestalterische Projekte: Varianten-, Alternativen- und Anschauungsskizzen

Die Bezirke können in diesen (und keinen anderen als in der Wiener Stadtverfassung aufgezählten) Bereichen eigenständig entscheiden und sind für die finanzielle Bedeckung zuständig. Ausgeführt werden die Aufgaben dennoch durch den Magistrat, also die Fachdienststellen.

---

## PartnerInnen

Gerade bei Projekten der Mehrfach- und Zwischennutzung ist die Mit- und

Zusammenarbeit zahlreicher PartnerInnen ein wesentlicher Bestandteil für ein erfolgreiches Projekt. Die folgende Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

### **Gebietsbetreuung Stadterneuerung**

Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung ist eine Serviceeinrichtung der Stadt Wien. Sie bietet Information und Beratung zu Fragen des Wohnens, des Wohnumfeldes, der Infrastruktur, der Stadterneuerung, des Gemeinwesens und des Zusammenlebens in der Stadt und stellt eine niederschwellige Verknüpfung zwischen Bevölkerung und Planungsverantwortlichen dar. (Siehe auch: [www.gbstern.at](http://www.gbstern.at))

### **Lokale Agenda**

Die Lokale Agenda (auch: LA21) bietet BürgerInnen neue Möglichkeiten, ihren Bezirk mitzugestalten und über Veränderungen mitzuentcheiden. Zu beispielhaften Projekten der LA21 zählen etwa begrünte Fassaden, Flohmärkte und die Bereitstellung von Plattformen für Initiativen. (Siehe auch: [www.la21wien.at](http://www.la21wien.at))

### **Bezirke**

Im Rahmen der Wiener Stadtverfassung sind Bezirke bzw. die Bezirksvorstehungen mit zahlreichen Rechten und Aufgaben ausgestattet (§ 103 WStV). Sie werden bei regionalen Entscheidungen miteingebunden und sind entscheidend für einen einfachen Zugang der Bevölkerung zu den Einrichtungen der Stadtverwaltung. Möchte man ein Projekt umsetzen, ist es jedenfalls empfehlenswert, die Unterstützung des Bezirks einzuholen.

### **EigentümerInnen des Grunds und des Bodens**

Die EigentümerInnen des Grunds und des Bodens spielen vor allem bei Projekten der Zwischennutzungen eine unverzichtbare Rolle – ohne sie geht gar nichts. Zwischennutzungen

sind nur mit ihrer Zustimmung möglich. Für EigentümerInnen können Zwischennutzungen positive Effekte erzeugen: Betriebskosten werden von den ZwischennutzerInnen übernommen, Verwahrlosung wird vermieden [132] oder ein Beitrag zur Neupositionierung der Liegenschaft geleistet. Gleichzeitig wird für NutzerInnen potenziell eine günstige Fläche zur Verfügung gestellt, um ihre Ideen verwirklichen zu können.

### **NachbarInnen**

NachbarInnen sollten von Anfang an in mögliche Projekte miteinbezogen werden. Einerseits stärkt dies die Identifikation der anrainenden Bevölkerung mit einem Projekt, andererseits können mit NachbarInnen auch engagierte MitgestalterInnen mit entsprechendem Know-how und Ortskenntnis gewonnen werden.

### **Kreative Räume Wien**

Das Büro für Leerstandsaktivierung Kreative Räume Wien arbeitet seit 2015 im Auftrag der Stadt Wien. Ihr Ziel ist es, durch Information, Beratung und Vernetzung Leerstand zu aktivieren und zwischen EigentümerInnen und potenziellen NutzerInnen zu vermitteln. Die Kreativen Räume Wien treten selbst nicht als Vertragspartnerin auf, können jedoch insbesondere bei der Klärung rechtlicher Fragen unterstützen. (Siehe auch: [www.kreativeraeumewien.at](http://www.kreativeraeumewien.at))

### **Wirtschaftsagentur Wien**

Die Wirtschaftsagentur Wien unterstützt Unternehmen mittels Beratungsleistungen, monetären Förderungen und Immobilien. Sie zielt mit dem Programm departure stark auf die Kreativwirtschaft ab. Für die KundInnen der Projektkoordination für Mehrfach- und Zwischennutzungen sind insbesondere die vielfältigen Förderungen der Wirtschaftsagentur Wien interessant und hilfreich.

### **Professur für Projektentwicklung und -management der TU Wien – Campusversion**

Die Professur wurde 2007 an der TU Wien neu geschaffen und mit Dietmar Wiegand besetzt, der u.a. an der ETH Zürich zu Methoden und Werkzeugen der Nutzungsintensivierung durch Mehrfachnutzung geforscht hat. An der Professur stehen dynamische ereignisbasierte Simulationen zur Verfügung, die es erlauben, die dynamische Raumnutzung beispielsweise von Schulen und Büroflächen abzubilden und hinsichtlich diverser Kriterien zu optimieren. (Siehe auch: <http://red.tuwien.ac.at>)

### **Institut für immobilienwirtschaftliche Forschung/Initiative Smart Occupancy**

Das Institut dient der Förderung und der Durchführung von Forschungsvorhaben im Bereich der Immobilienökonomie und der Immobilienwirtschaft. Eine der Forschungsinitiativen, in der WissenschaftlerInnen und PraktikerInnen eng kooperieren, widmet sich unter dem Titel „Smart Occupancy“ Forschungsfragen, die mit der Mehrfachnutzung eng verbunden sind: Wie kann sichergestellt werden, dass Dinge wie Infrastrukturkosten oder klimarelevante Emissionen nicht auf BGF, sondern auf Nutzungseinheiten bezogen werden? Wie lässt sich die Berechnung von Nutzungseinheiten standardisieren? Wie kann die Nutzungsintensität Bestandteil der Umweltzertifizierung von Immobilien werden? Wie kann die ökonomisch und ökologisch sinnvolle intensive Nutzung von Gebäuden und Freiflächen zum Standard werden? Die Initiative ist offen für weitere MitstreiterInnen. (siehe auch: <http://ipre.at/>)

### **Außerschulische Kinder- und Jugendarbeit**

Siehe Außerschulische Kinder- und Jugendarbeit [127]

### **Grätzloase**

Siehe Grätzloase [123]

---

## Fördertöpfe

Bei Projekten der Mehrfach- und Zwischennutzung hat es sich bewährt, die Kosten zu teilen. Das kann beispielsweise eine Kofinanzierung von Stadt und Bezirk oder durch mehrere Magistratsdienststellen geschehen, aber auch durch die Aktivierung verschiedener Fördertöpfe. Gute Erfahrungen konnten KundInnen der Projektkoordination für Mehrfachnutzung mit Förderungen wie „Spielräume schaffen“ der Kinderfreunde Wien, der breiten Bandbreite an Förderungen der Wirtschaftsagentur Wien (v.a. im Bereich Kreativwirtschaft und Startups), dem Förderprogramm Grätzloase sowie dem Förderprogramm für Kinder und Jugendliche im Bereich Kunst und Kultur „Cash for Culture“ machen. Im Jugendbereich bietet wienextra eine gute Beratungsleistung an. Die Bezirke haben eigene Fördertöpfe, vor allem im Bereich der Kultur.

---

## Außerschulische Kinder- und Jugendarbeit<sup>56</sup>

### Offene Kinder- und Jugendarbeit

setzt in der Lebenswelt der Kids an – im Park, im Grätzl, im Bezirk oder im virtuellen Raum. Sie ist offen für alle jungen Menschen, Gruppen, Szenen und Kulturen. Die Basis für positive Entwicklungen ist die Beziehungsarbeit zwischen den Kids und den fachlichen Teams. Alle Angebote sind kostenlos, freiwillig und an keine Mitgliedschaft gebunden. In der offenen Kinder- und Jugendarbeit gibt es:

- \* Indoor-Angebote: Jugendzentren, Jugendtreffs, Jugendräume
- \* Outdoor-Angebote – flexibel, zeitlich und örtlich ungebunden: Streetwork, mobile Jugendarbeit

- \* Outdoor-Angebote – fix, geregelte Programmzeiten und Orte: Parkbetreuung

### Gemeinwesenorientierte Angebote

richten sich an Kinder und Jugendliche, aber auch an Erwachsene. Ihr Ziel ist es, das lokale Zusammenleben zu verbessern.

- \* z.B.: FAIR PLAY TEAMS

### Überregionale Kinder- und Jugendarbeit

setzt ihre Angebote wienweit für alle Wiener Kinder und Jugendlichen.

- \* z.B.: Ferienspiel, Kinderinfo und Jugendinfo, Kindermuseum, Kinderuni

---

## Regionalforum

Mehrmals im Jahr treffen sich VertreterInnen sozialer Organisationen in verschiedenen Bezirken Wiens zum fachlichen Austausch und gegenseitigen Informieren über Projekte, Fortbildungen und Veranstaltungen.

---

## Käfig League<sup>57</sup>

Die Käfig League ist ein interkulturelles Straßenfußballprojekt der youngCaritas, das sich der Betreuung von Kindern und Jugendlichen (6–14 Jahre) in Wiener Fußballkäfigen widmet. Die vielfältigen sozialen, kulturellen, religiösen und sprachlichen Hintergründe der Kinder aufgreifend, wird Integration bzw. Inklusion gefördert und darüber hinaus versucht, durch die Vermittlung von zentralen gesellschaftlichen Werten wie Fairness, gegenseitigem Respekt sowie Toleranz zu einem friedlichen und wertschätzenden Miteinander beizutragen. Die Käfig League bietet seit 2010 regelmäßige und kostenlose Fußballtrainings für Kinder und Jugendliche im Alter von sechs bis 14 Jahren

in Wiener Fußballkäfigen an. Als öffentlicher und damit allen zugänglicher Raum bieten Fußballkäfige die Möglichkeit zu sportlicher Betätigung – ein Angebot, das insbesondere von Kindern und Jugendlichen genutzt wird, die ihre Freizeit in den Wiener Parks und Käfigen verbringen. Die unterschiedlichen sozialen, ökonomischen, kulturellen, religiösen und sprachlichen Hintergründe der Kinder machen die Käfige dabei oft zu sozialen Brennpunkten und mitunter Konfliktzonen. Diesen Umstand greift das interkulturelle Straßenfußballprojekt auf, indem es Integration und Inklusion über den Fußballsport nicht nur fördert, sondern in der Praxis tatsächlich lebt.

---

### **Käfigmeisterschaft<sup>58</sup>**

Die Käfigmeisterschaft ist ein Wien-übergreifendes Straßenturnier, das in den Wiener Käfigen und Parks nach den besten SpielerInnen und Spielern im Streetsoccer, Streetball und Beachvolleyball sucht. Es geht vor allem um ein gemeinsames Miteinander und die Käfigmeisterschaft beweist das seit vielen Jahren. Unter dem Titel Käfigmeister werden sowohl die Wiener Käfigmeisterschaft in den drei Sportarten Streetsoccer, Streetball und Beachvolleyball, als auch der Käfigmeister Hallencup, ebenso im Streetsoccer, Streetball und Beachvolleyball ausgetragen. Die Käfigmeisterschaft ist ein Projekt der Jugendkoordination der SPÖ, gesponsert von IAMRED, der Bank Austria und der Wiener Städtischen.

---

### **Restfläche/Nicht-Ort/Unort**

Wenn wir in diesem Buch salopp von Restflächen, Nicht-Orten oder Unorten sprechen, ist dies keinesfalls abwertend

gemeint. Gemeint sind Flächen und Orte, die aufgrund ihrer Lage, ihres Zuschnitts, ihres Zustands oder Ausstattung nicht im Fokus des Interesses liegen, wie beispielsweise Abstandsflächen, Mittelstreifen von Straßen, ehemalige, nicht mehr funktionstüchtige Infrastrukturen, etc. Auf diesen von uns sehr subjektiv so genannten Orten ist es tendenziell leichter, Nutzungen unterzubringen, die an zentralen, viel genutzten Orten weniger akzeptiert werden – wie beispielsweise sehr laute Nutzungen, Trendsportarten, ...

---

### **Versicherungen und Haftung**

*Anmerkung: Hier werden nur oberflächlich und nicht vollständig grobe Unterschiede der rechtlichen Vereinbarungen sowie Erfahrungen der AutorInnen wiedergegeben. Es soll nur ein Hinweis gegeben werden, in welche Richtung man weiterarbeiten kann: Bitte organisieren Sie sich jedenfalls vor der Umsetzung eines konkreten Projekts eine zusätzliche, rechtlich fundierte Beratung.*

Haftungs- und Versicherungsfragen sind die meistgenannten Ängste im Zusammenhang mit Mehrfach- und Zwischennutzung.

#### **Gemeinde-Haftpflichtversicherung**

Alle im Eigentum der Stadt befindlichen Liegenschaften, die nicht vermietet, verpachtet oder gewerblich beziehungsweise betrieblich genutzt sind, sind mittels der Gemeinde-Haftpflichtversicherung versichert. Diese Versicherung lässt sich auch auf Flächen anwenden, die entgeltlich und nicht-kommerziell von der Stadt vergeben werden. Sie gilt auch auf Flächen anderer, auch privater GrundeigentümerInnen, die der Stadt Wien zum Beispiel für soziale Zwecke überlassen werden.

Für alle Flächen, die der Gemeinde-Haftpflichtversicherung unterliegen, sind von der grundverwaltenden Dienststelle Sicherheitsmaßnahmen beziehungsweise Wartungsaufgaben zu definieren. So kann im Schadensfall die Frage der Fahrlässigkeit geklärt werden. Die Einhaltung der geforderten Sicherheit ist jedenfalls Aufgabe des/der TrägerInns von Einrichtungen und Angeboten.

### **Personen- und Sachschäden**

Schäden, die durch andere NutzerInnen verursacht werden, wie etwa eine zerbrochene Brille oder eine Verletzung beim Spielen, sind durch die Verursacherinnen und Verursacher beziehungsweise deren Eltern – und gegebenenfalls deren Haushaltsversicherung – abzudecken. Eine Haftung kann sich allenfalls ergeben, wenn der/die NutzerIn seinen gesetzlichen Verpflichtungen nicht nachkommt (zB Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen für Veranstaltungsstätten etc).

### **Haftung der/des Grundeigentümers/ der GrundeigentümerIn**

Gemäß ABGB ist für die Haftung auf Grundstücken immer der/die EigentümerIn letztverantwortlich. Hier geht es vor allem um nicht sofort erkennbare Gefährdungen wie stromführende Kabel, einbruchgefährdete und/oder unterirdische Brunnen und Schächte, aber auch beispielsweise scharfkantigen Müll in hohem Gras. Einige Haftungsrisiken können vertraglich an den/die NutzerIn übertragen werden. Den/die NutzerIn können jedoch auch eigene Verkehrssicherungspflichten treffen, etwa wenn er öffentliche Veranstaltungen durchführt etc.

### **Anzeige ≠ Verurteilung**

Es ist immer unangenehm, wenn etwas passiert, vor allem Personenschäden. Leider gibt es auch in Österreich die Tendenz, bei jedem Vorfall unmittelbar nach einem/einer Schuldigen zu

suchen und zu klagen. „Man kann es ja mal versuchen – vielleicht bekommen wir was raus“, scheint der Vorsatz zu sein. Langfristig führt dieses Verhalten jedoch zu dem Sperren und Schließen von „potenziellen Risikoorten“ und damit zu einem einheitlicheren, „langweiligeren“ Angebot. Daher sollten wir uns alle an der Nase nehmen: Wir selbst sind für unser Handeln verantwortlich, nicht jede Gefahr kann vorausschauend aus dem Weg geräumt werden. Und für EigentümerInnen und MagistratsmitarbeiterInnen gilt die Bitte: keine überbordende Angst vor Anzeigen. Eine Anzeige ist natürlich unangenehm, heißt jedoch nicht, dass man automatisch verurteilt wird: solange man sein Handeln erklären und ein fahrlässiges Handeln ausschließen kann.

### **Fahrlässiges Handeln**

Fahrlässiges Handeln und das Ignorieren von Gefahren und Risiken kann im Schadensfall rechtliche Konsequenzen haben. Aus diesem Grund ist es daher sinnvoll, in einer gemeinsamen Begehung mit relevanten ProfessionistInnen und MagistratsmitarbeiterInnen den Ort zu begutachten und zusammen notwendige, geeignete Wege zu finden, den Ort möglichst schnell, sicher und kostenminimiert für die Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

---

### **Rechtliche Aspekte bei Zwischennutzungen**

*Anmerkung: Hier werden nur oberflächlich und nicht vollständig grobe Unterschiede der rechtlichen Vereinbarungen sowie Erfahrungen der AutorInnen wiedergegeben. Es soll nur ein Hinweis gegeben werden, in welche Richtung man weiterarbeiten kann: Bitte organisieren Sie sich jedenfalls vor der Umsetzung eines konkreten Projekts eine zusätzliche, rechtlich fundierte Beratung.*

Bei Mehrfach- und Zwischennutzungen kann es zu unterschiedlichen Konstellationen kommen: Je nachdem, wer der/die EigentümerIn ist (öffentlich oder privat?), der/die NutzerIn (ein privater Verein, die Stadt Wien?) und auf welche Dauer die Mehrfach- oder Zwischennutzung vereinbart wird, sind unterschiedliche Vertragsformen möglich. Mit dem jeweiligen Vertrag wird das Nutzungsrecht übertragen. Gleichzeitig bestehen Nutzungspflichten. Die Nutzungspflichten betreffen die ordnungsgemäße Nutzung bzw. die Instandhaltung des Geländes. Während der/die EigentümerIn für die Gewährung der Verkehrssicherheit durch die entsprechende Instandsetzung bei ersten Schäden letztverantwortlich ist, übernehmen NutzerInnen meist zumindest eine Meldepflicht für etwaige Schäden und die laufende Instandhaltung (Wartung). An die Regelung der Pflichten ist die Frage der Haftung gekoppelt. Empfehlenswert ist daher, dass sowohl Flächen- als auch die Nutzungsverantwortlichen über eine Haftpflichtversicherung verfügen.

Hier einige Hinweise auf die üblichen Vertragsarten und grobe Unterscheidungskriterien, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit besteht:

### **Verwaltungsübertragung**

Eine Verwaltungsübertragung findet zwischen zwei Magistratsabteilungen statt, wenn eine Fläche von der Verwaltung einer Abteilung in diejenige einer anderen grundverwaltenden Dienststelle übergeben wird.

### **Mietvertrag<sup>59</sup>**

Herkömmliche Mietverträge unterliegen zumeist dem Mietrechtsgesetz (MRG), die Kündigungsmöglichkeiten sind dann für den/die VermieterIn eingeschränkt. Bei Mietverträgen besteht jedoch selbstverständlich die Möglichkeit der zeitlichen Befristung des Mietvertrags (Achtung: bei Wohnungen mindestens drei Jahre). Befristungen müssen

aber schriftlich vereinbart werden, sonst liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor. Abgesehen von der Möglichkeit der zeitlichen Befristung sind die Mietverträge im Anwendungsbereich des MRG nur aus den gesetzlichen, normierten wichtigen Gründen kündbar.

### **Prekarium und Leihvertrag<sup>60</sup>**

Vom Mietvertrag zu unterscheiden ist der Leihvertrag und das Prekarium (oder auch Bittleihe). Diese Verträge unterliegen grundsätzlich nicht dem Mietrechtsgesetz, sondern den Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB). Maßgeblicher Unterschied ist hierbei, dass der/die LeihnehmerIn kein Entgelt entrichtet und auch sonst keine wirtschaftlich bewertbare Gegenleistung für die Einräumung des Nutzungsrechts erbringt (sonst liegt ein Mietvertrag vor). Es ist jedoch von Vorteil und zulässig, wenn sich der/die LeihnehmerIn zur Tragung der laufenden Kosten verpflichtet (Betriebskosten, Energiekosten etc.). Das Prekarium ist grundsätzlich jederzeit widerrufbar, das heißt der/die LeihgeberIn kann auch kurzfristig die Rückstellung und Räumung verlangen. Das Prekarium bietet also wenig Rechtssicherheit für den/die LeihnehmerIn (auf der Website der Kreativen Räume Wien kann man einen Mustervertrag für ein Prekarium downloaden). Der Leihvertrag ist hingegen meist zeitlich befristet oder wird jedenfalls mit einer Kündigungsregelung verbunden. Im Unterschied zum Mietvertrag im Anwendungsbereich des MRG bedarf es keiner Kündigungsgründe für die Beendigung. Der/die LeihgeberIn kann aber nur zu den vereinbarten Zeitpunkten die Rückstellung fordern. Kommt der/die LeihnehmerIn seiner Verpflichtung zur Räumung und Rückstellung nicht nach, muss der/die LeihgeberIn wie beim Mietvertrag mittels Räumungsklage gegen den/die LeihnehmerIn gerichtlich vorgehen.

### Staffelmiete<sup>61</sup>

Bei Staffelmieten steigt die Miethöhe nach einer bestimmten Dauer um einen bestimmten Betrag. Bei Mietvertragsabschluss wird genau festgelegt, um wie viel sich die Miete nach wie vielen Jahren erhöht. Gesetzliche Mietzinsobergrenzen sind natürlich dennoch einzuhalten. Im Mietrechtsgesetz sind Staffelmieten nicht ausdrücklich geregelt, in einem OGH-Urteil aus 2006 wird die Staffelmiete jedoch als zulässig erachtet. Staffelmieten kommen häufiger bei Geschäftsmieten als bei Wohnungen zur Anwendung, um den MieterInnen angesichts größerer Investitionskosten eine Starthilfe zu geben.

---

### Baulücken- und Leerstandsverzeichnis

Für eine Großstadt wie Wien ist ein Verzeichnis über alle Baulücken oder Leerstände weder de jure, noch de facto erstellbar, geschweige denn aktuell zu halten. Sichtbarer Leerstand ist ein Hinweis auf möglichen Leerstand, kann aber auch täuschen: Oft werden scheinbar ungenutzte EG-Lokale oder andere Räumlichkeiten als Lager oder Ähnliches genutzt und/oder haben bestehende Verträge. Es gibt bzw. gab jedoch immer wieder den Versuch, zu Daten über Leerstand zu kommen:

- \* Die Volkszählungen (u.a. Arbeitsstättenzählung und Gebäude- und Wohnungszählung), welche mögliche Anhaltspunkte lieferte, werden seit 2001 nicht mehr durchgeführt. Seither werden ausschließlich Registerzählungen durchgeführt, bei welcher vorhandene Datensätze wie etwa das zentrale Melderegister oder das Gebäude- und Wohnungsregister miteinander verbunden werden.
- \* Ein weiterer Ansatz (aus Salzburg) war, Stromzähler auszuwerten: Wird in einem Objekt kein Strom bezogen, kann man wohl auf einen Leerstand schließen – so die Annahme. Bei Wohnungen ist diese Methode möglicherweise noch hilfreich, gerade jedoch bei den für Zwischennutzung interessanten Objekten wie Erdgeschoßen, Hallen, Büros etc. helfen solche Daten jedoch nicht: Ein Lager muss beispielsweise nicht zwangsläufig beheizt werden.
- \* In Wien wurde 2015 eine Erhebung des Wohnungsleerstands auf Basis des Wiener Bevölkerungsregisters (WBR) durchgeführt (<https://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/leerstands-erhebung.html>).
- \* Die IG Kultur betreut in Wien die von Hamburg ausgehende Initiative der „Leerstandsmelder“. Auf dieser Online-Plattform kann jeder nach einer Registrierung Leerstände einzeichnen. Ob diese Gebäude/ Räume tatsächlich leer stehen oder der/ die EigentümerIn Interesse an einer Vermietung hat, wird jedoch nicht geprüft.
- \* Sucht man nach Geschäftslokalen, wird man vielleicht auf der Seite der Wirtschaftskammer Wien [freielokale.at](http://freielokale.at) fündig. Neben freien Geschäftslokalen bietet die Einrichtung auch wichtige Standortinformationen, wie z. B. Alters-, Familien- und Ausbildungsstruktur des Branchenmixes vor Ort, der regionalen Kaufkraft und der PassantInnenfrequenz an. Ob das Geschäftslokal über diese Plattform angeboten wird, liegt in der Entscheidung des Eigentümers/der Eigentümerin.

---

### Zwischennutzungswohnungen<sup>62</sup>

Wohnungen, die im Rahmen einer Sockelsanierung für eine Verbesserung oder Wohnungszusammenlegung vorgesehen sind und aus diesem Grund längere Zeit leer stehen, können karitativen Organisationen

überlassen werden, die ihrerseits Wohnungssuchende, die in ihrer Betreuung stehen, in diesen Wohnungen unterbringen. Diese Mietverträge werden mit den karitativen Organisationen bis zum Beginn der Bauarbeiten befristet maximal auf drei Jahre abgeschlossen. Die rechtliche Basis dafür bildet das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz (2. WÄG 1991), Artikel IV, Abschnitt I. Zwischennutzungswohnungen bilden somit eine eigene Rechtsform; für die/den NutzerIn besteht keine Möglichkeit, vor der Schlichtungsstelle eine Anerkennung als HauptmieterIn zu begehren. Adressen von anerkannten karitativen Organisationen gibt der wohnfonds\_wien auf Anfrage bekannt.

Welche Vorteile hat der/die FörderungswerberIn (VermieterIn):

- \* bis zu 35 Punkte im Punktesystem des wohnfonds\_wien und somit eine beschleunigte Behandlung des Sanierungsprojektes.
- \* zumindest Bezahlung des Kategoriezinses und der Betriebskosten der Wohnung anstelle von Leerstehungskosten.
- \* die BewohnerInnen werden von einer anerkannten karitativen Organisation betreut.
- \* diese verpflichtet sich, fristgerecht zu räumen und die Wohnung leer, bestandsfrei und nicht devastiert zurückzugeben.

---

## RaumunternehmerInnen

Mehrfach- und Zwischennutzungen verlangen, vor allem wenn es um größere Flächen und viele verschiedene NutzerInnen geht, eine Menge an Organisationsaufwand. Sich ein Nutzungskonzept für das Gebäude/ den Raum/ die Fläche zu überlegen, das Angebot an potenzielle NutzerInnen zu kommunizieren, die passenden rechtlichen

Rahmenbedingungen zu finden, die laufende Nutzung zu betreuen, sind vielfältige Aufgaben, für die Kenntnisse aus den Bereichen Recht, Hausverwaltung, Architektur, Kunst, Kultur und Management von Vorteil sind.

NEST, Agentur für Leerstandsmanagement – GmbH (betreut z.B. die CREAM) und der Verein Paradocks (betreibt das Packhaus) sind beispielsweise große und professionelle RaumunternehmerInnen in Wien.

---

## Motivationen für Zwischennutzung

Die Gründe, sich als EigentümerIn bzw. als NutzerIn auf eine Zwischennutzung einzulassen, sind vielseitig. Die Motivationen sind natürlich individuell und unterscheiden sich von Mal zu Mal. Es konnten in den vergangenen 20 Jahren jedoch einige Entwicklungen beobachtet werden, die hier nur grob (und unvollständig) erläutert werden: Begonnen hat Zwischennutzung als temporäre Erweiterungsmöglichkeit von Spiel- und Bewegungsräumen für Kinder und Jugendliche (siehe Kapitel „Baulücken – temporäre Spiel- und Freiräume“). Da diese Art der Zwischennutzung oft mit Sportveranstaltungen, Musik und Unterhaltung einherging, wurde Zwischennutzung im Bereich Kunst, Kultur und Veranstaltungen immer bekannter. Dementsprechend ging es aus Sicht der NutzerInnen zuerst um das Finden von Veranstaltungsräumen bzw. von Räumen für Ausstellungen, Galerien, Filmlocations, etc. Erfahrene ZwischennutzerInnen sind nach wie vor die OrganisatorInnen bekannter Veranstaltungen, wie etwa der Vienna Design Week, der Viennale oder der Wiener Festwochen bzw. der Kunstverein „das weiße Haus“ und Theatercombinat, eine „compagnie zur Produktion unabhängiger Kunst- und Theaterarbeiten“. Später, gerade in Zeiten steigender



Immobilienpreise, veränderte sich die Nachfrage hin zu leistbaren Arbeitsräumen. Gerade Kunst- und Kulturschaffende und junge Kreative können und wollen sich herkömmliche Büros, die einerseits einen hohen Mietaufwand und häufig auch lange vertragliche Bindungen mit sich bringen nicht leisten. Sie suchen andererseits eine innovationsfördernde Atmosphäre und die Zusammenarbeit/ Austausch mit anderen. Durch gesellschaftliche Entwicklungen – etwa die zunehmende Förderung junger UnternehmerInnen und Startups oder einem Entstehen zahlreicher sozialer Initiativen – wurde auch für andere Personengruppen das Konzept der Zwischennutzung für die Schaffung leistbarer (Arbeits-)Räume interessant. Arbeitsräume können neben reinen Büros oder Geschäftslokalen auch Räume für Produktion umfassen – gerade im Bereich Theater, Musik, Bildende Kunst, neues Handwerk, ...

Aus Sicht der EigentümerInnen kann die Motivation, sich auf eine Zwischennutzung des eigenen Objekts/Gebäudes/Raumes oder des unbebauten Grundstückes einzulassen, ebenso vielseitig sein. Ein finanzielles Interesse bei Leerständen zumindest die Betriebskosten gedeckt zu bekommen oder das Interesse, durch Nutzung Vandalismus zu vermeiden (siehe dazu beispielsweise die Wächterhäuser von HausHalten e.V. <http://www.haushalten.org/> oder: „Camelot Europa“ <https://de.cameloteurope.com/wohnraum>) existiert neben rein altruistischen Ansätzen der Förderung von Kunst und Kultur. Zwischennutzungen werden aktuell auch im Kontext der Grätzl- und Stadtentwicklung sowie der Markenbildung diskutiert. Zwischennutzungen können helfen, einem Ort eine neue Identität zu verleihen, ihn als Marke zu entwickeln, ihn positiv aufladen und ihm eine neue Bedeutung geben. Der Wunsch der EigentümerInnenschaft, bereits in einer Pionierphase vor Ort Nutzungen

auszuprobieren und den Ort so für eine spätere dauerhafte Entwicklung vorzubereiten (siehe dazu die Kapitel: „MEHR WISSEN“, „T.R.U.S.T.111 – vom unerwarteten Nutzen eines sanierungsbedürftigen Hauses“ und „CREAU – Pioniernutzung als Sonderform der Zwischennutzung“) stellt auch eine Variante dar.

Quellen und weiterführende Informationen

- 1 <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-12-06/wework-bets-london-s-costly-offices-won-t-be-bitten-by-brex-it>; abgerufen 08.03.2018.
- 2 <https://www.meinbezirk.at/innere-stadt/lokales/sportunion-wien-fordert-oeffnung-der-turnsaele-d2444184.html?cp=Kurationsbox>; abgerufen 05.04.2018.
- 3 Bisher unveröffentlichte Studienarbeit von Aya Yamagata und Tatsuki Nishida.
- 4 Bisher unveröffentlichte Studienarbeit von Carolin Jung et al.
- 5 Anm.: ausgehend von 24 Stunden an 365 Tagen.
- 6 Anm.: beispielsweise von 8-16 Uhr.
- 7 Wien verfügt im Vergleich zu Städten wie Berlin über wenige Industriebrachen mit ihren kostengünstigen Flächenangeboten.
- 8 Anm.: In der massiven räumlichen Konzentration auch mit negativen Effekten, z.B. der Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte.
- 9 Neu gegründete Firmen mit stark skalierbaren Geschäftsmodellen und häufig mit Technologie, die als disruptive technology bisherige technische Lösungen und bisherige Geschäftsmodelle verdrängt.
- 10 <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/berlin-beliebter-als-london-milliarden-fuer-die-gruender-hauptstadt/12860616.html>; abgerufen 26.03.2018.
- 11 <https://hbr.org/1998/11/clusters-and-the-new-economics-of-competition>; abgerufen 26.03.2018.
- 12 <https://www.bloomberg.com/news/articles/2017-12-06/wework-bets-london-s-costly-offices-won-t-be-bitten-by-brex-it>; abgerufen 08.03.2018.
- 13 Heute: L'Accor Hotels Arena.
- 14 [https://de.wikipedia.org/wiki/AccorHotels\\_Arena](https://de.wikipedia.org/wiki/AccorHotels_Arena); abgerufen 10.04.2018.
- 15 Samuel Beckett, [https://www.brainyquote.com/quotes/samuel\\_beckett\\_121335](https://www.brainyquote.com/quotes/samuel_beckett_121335); abgerufen 12.04.2018.
- 16 Innovationsagentur Stadtbau NRW (Hsg.): Zwischennutzungen. Temporäre Nutzungen als Instrument der Stadtentwicklung; Düsseldorf 2008, S. 8.
- 17 Enzi, Daniela: Bespielung interimistisch Alte Post (PPP). Wien, März 2015 und November 2017 und [https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Postgasse\\_8-12](https://www.wien.gv.at/wiki/index.php?title=Postgasse_8-12).
- 18 Palmethofer, Lisa: Re:Zwischennutzung Alte Post. Wien, 12.12.2017, E-Mail: L.Palmethofer@montanatechcomponents.com.
- 19 Enzi, Daniela: Bespielung interimistisch Alte Post (PPP). Wien, März 2015 und November 2017.
- 20 Interview am 12.01.2018 mit Eva Rotter (Viennale).
- 21 Interview am 23.11.2017 mit Daniela Enzi (Wertinvest) und Lisa Palmethofer (Wertinvest); Interview am 20.12.2017 mit Elyvra Geyer (Take Festival/Creative Headz).
- 22 Interview am 23.11.2017 mit Daniela Enzi (Wertinvest) und Lisa Palmethofer (Wertinvest).
- 23 Interview am 20.12.2017 mit Elyvra Geyer (Take Festival/Creative Headz).
- 24 10.12.2017.
- 25 <https://www.trend.at/leben/kultur/die-viennale-phaenomen-mit-nischen-publikumsrekorden-253392>; abgerufen: 06.01.2018.
- 26 Interview am 12.01.2018 mit Eva Rotter (Viennale).
- 27 Interview am 12.01.2018 mit Eva Rotter (Viennale).
- 28 Interview am 28.11.2017 mit Claudia Bosse, Gründerin theatercombinat.
- 29 Interview am 06.12.2017 mit Jury Everhartz, Gründer sirene operntheater.
- 30 Interview am 01.12.2017 mit Alexandra-Maria Toth, Vienna Design Week.
- 31 Interview am 28.11.2017 mit Mag.<sup>a</sup> Margit Moisl, Wiener Festwochen.
- 32 Interview am 06.12.2017 mit Jury Everhartz, Gründer sirene operntheater.
- 33 Interview am 01.12.2017 mit Alexandra-Maria Toth, Vienna Design Week.
- 34 Interview am 01.12.2017 mit Alexandra-Maria Toth, Vienna Design Week.
- 35 Interview am 28.11.2017 mit Mag.<sup>a</sup> Margit Moisl, Wiener Festwochen.
- 36 Interview am 28.11.2017 mit Claudia Bosse, Gründerin theatercombinat.
- 37 Interview am 06.12.2017 mit Jury Everhartz, Gründer sirene operntheater.
- 38 Interview am 28.11.2017 mit Mag.<sup>a</sup> Margit Moisl, Wiener Festwochen.
- 39 Interview am 06.12.2017 mit Jury Everhartz, Gründer sirene operntheater.
- 40 Interview am 06.12.2017 mit Jury Everhartz, Gründer sirene operntheater.
- 41 Interview am 01.12.2017 mit Alexandra-Maria Toth, Vienna Design Week.
- 42 Interview am 28.11.2017 mit Mag.<sup>a</sup> Margit Moisl, Wiener Festwochen.
- 43 Fortune Magazine, zitiert bei Esch, F.-R., 2005, S. 1.
- 44 <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/charta-von-athen/1358>; abgerufen 09.04.2018.
- 45 <https://schreibtschinpruem.wordpress.com/konzept/>; abgerufen 09.04.2018.
- 46 Martin Weitzman: The Share Economy: Conquering Stagflation. Harvard University Press, Cambridge, MA 1984.
- 47 Bendel, Oliver in; Gabler Wirtschaftslexikon; <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/sharing-economy-53876>; abgerufen 27.04.2018.
- 48 Teubner, T., Hawlitschek, F., Gimpel, H. (2016). Motives in the Sharing Economy: An Empirical Investigation of Drivers and Impediments of Peer-to-Peer Sharing. Working Paper. Paper retrieved on [im.iism.kit.edu](http://im.iism.kit.edu).
- 49 <https://www.ouishare.net/our-dna>; abgerufen: 27.04.2018.
- 50 Blank, Steve/Dorf, Bob (2012): The Startup Owner's Manual: The Step-by-Step Guide for Building a Great Company. Pescadero: California..
- 51 Ripsas, Sven/Tröger, Steffen (2015): 3. DSM – Deutscher Startup Monitor – Studie: [http://deutscherstartupmonitor.de/fileadmin/dsm/dsm-15/studie\\_dsm\\_2015.pdf](http://deutscherstartupmonitor.de/fileadmin/dsm/dsm-15/studie_dsm_2015.pdf); abgerufen 26.4.2018.
- 52 <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/427/start-up-unternehmen-v7.html>; abgerufen 11.11.2015.
- 53 Anm.: Seed Capital bezeichnet Kapital zur Ausreifung einer Idee bis hin zum Prototypen.
- 54 Austrian Startups (2013): Visionen für Startups in Österreich: <http://www.austrianstartups.com/VisionenFuerStartupsInOesterreich.pdf>; abgerufen 26.4.2018.
- 55 Dörner, Stephan (2012): Was ist der Unterschied zwischen Neugründung und Start-up, in Wall Street Journal: <http://blogs.wsj.de/wsj-tech/2012/12/04/was-ist-der-unterschied-zwischen-neugruendung-und-start-up/>; abgerufen 26.04.2018.
- 56 Folder der MA 13 – Bildung und außerschulische Jugendbetreuung.
- 57 youngCaritas, <http://wien.youngcaritas.at/kaefig-league>.
- 58 SPÖ Wien Jugendkoordination, <http://kaefigmeister.at/>.
- 59 Kreative Räume Wien.
- 60 Kreative Räume Wien.
- 61 der Standard, 4. März 2017, Franziska Zoidl; <https://www.pressreader.com/austria/der-standard/20170304/282961039919439>.
- 62 wohnfonds\_wien.

Copyright-Angabe: v.l.n.r. & v.o.n.u.

Umschlag, MA 18, Kleedorfer: Dutkowski, Seite 4, Lukas Beck, Seite 5, Foto Wilke, Christian Fürthner, Seite 6, Wiegand, Dutkowski, Seite 7, Valentin Schalk, Dutkowski, Seite 10, Dutkowski, Seite 12, MA 18, Seite 14, Marlene Rahmann, Steinbichler, MA 19, Klerings, MA 44, MA 44, Seite 15, Weghuber, Fonds Soziales Wien, Peter Rigaud, MA 46, Gerlich, Berger, Seite 16, Rom, Seite 21, MA 18, Seite 22, Dutkowski, Seite 24, Christine Bauer, Salchegger, Ceplak, MA 19, Christian Fürthner, Schaller, Seite 25, MA 46, Rom, MA 49, Lorena Schütti, Simshot, Seite 26, Dutkowski, Seite 28, MA 18, Seite 29, MA 18, Seite 35, MA 18, MA 18, Kraft, MA 18, Seite 36, ÖISS, MA 13, MA 19, MA 20, MA 21, Seite 37, MA 28, MA 18, Kail, Hertzsch, zwoPK, Petra Rautenstrauch, Seite 38, MA 18, Seite 39, MA 18, Seite 35, Martin Fehrer, MA 18, MA 18, MA 18, MA 13, Seite 45, Salon Blümchen, Fellingner, GB\*, GB\*, Seite 48, MA 18, Seite 49, MA 18, Seite 53, MA 18, MA 18, MA 18, Seite 54, Fonds Soziales Wien, GB\*, WSE/Eva Kelety, KRW, Erste Group, Seite 55, Marlene Rahmann, Philipp Lipiarski, Ulreich Bauträger, Mehmet Emir, David Avazzadeh, Everhatz, Seite 56, MA 18, Seite 62, MA 18, MA 18, Fluc, MA 18, Seite 66, Dutkowski, Seite 67, Dutkowski, Seite 72, Dutkowski, Kleedorfer, Kleedorfer, Dutkowski, Kleedorfer, Seite 73, Dutkowski, Dutkowski, Dutkowski, Kleedorfer, Seite 76, Dutkowski, Seite 78, MA 18, MA 29, Brodner, Coop3, Alexandra Berlinger, Seite 79, Safar, Sebastian Freiler, Sandra Fockenberger, Gehmayr, Seite 80, NEST, Seite 87, Tobias Pehböck, Seite 88, Janina Kepczynski, Janina Kepczynski, Tobias Pehböck, Tobias Pehböck, Janina Kepczynski, Seite 89, alle: Janina Kepczynski, Seite 90, Tobias Pehböck, Tobias Pehböck, Janina Kepczynski, Seite 92, Dutkowski, Seite 101, NEST, NEST, MA 19, zwoPK, Leitner-Sidl, MA 25, Seite 102, Dutkowski, Seite 105, MA 18, Seite 110, Dutkowski, Seite 112, Dutkowski, Seite 116, Dutkowski



**„Die Zwischennutzer sind  
durchaus oft eigentlich  
Privilegierte, die sich etwas  
trauen können. Sie haben nicht  
viel bares Geld, aber sie sind  
zumindest frei im Denken.“**

J.K.

**Wien!**  
**voraus**

Stadt-  
entwicklung

StoDt  Wien

