



Zwischen- genutzt!

Beispiele und Tipps zur Umsetzung





Mag.ª Ulli Sima
Stadträtin für Innovation,
Stadtplanung und Mobilität

Zwischennutzungen beleben unsere Stadt!

In Zwischennutzungen spiegeln sich oft jene Dinge wider, auf die wir in einer lebendigen und pulsierenden Millionenstadt wie Wien besonders stolz sind. Zwischennutzungen sind ein Hort der Kreativität, der Kooperation und der Neugier. Sie stimulieren mit ihrem offenen Charakter das Geschehen in den unterschiedlichsten Grätzln unserer Stadt und schaffen auch für Bewohner*innen Orte der Begegnung und Entwicklung.

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft ermöglichen Zwischennutzungen vielen vergessenen Räumen ein zweites Leben. Davon profitieren alle, das war zum Beispiel auch auf dem Kunst-Festival Calle Libre am Nordwestbahnhofareal gut zu sehen: Kunstinteressierte brachten sich dort genauso ein wie neugierige

Bewohner*innen aus der Nachbarschaft. Eine volle Erfolgsstory!

Zwischennutzungen reduzieren nicht bloß Leerstand, sondern verbinden private und öffentliche Interessen und leisten einen gemeinsamen Beitrag zur klimafitten Entwicklung der Stadt. Sie sind gelebte Stadtentwicklung – von unten!

Und wer weiß? Womöglich entstehen aus der Vielfalt der beteiligten Akteur*innen – seien es zivilgesellschaftliche Initiativen, Wissenschaftler*innen, Wirtschaftstreibende oder Vertreter*innen der Stadt – womöglich die innovativen Partnerschaften der Zukunft.

In diesem Sinne wünsche ich allen viel Freude beim Entdecken und freue mich auf viele neue Ideen dazu!

Einleitung

Ob in der dicht bebauten Bestandsstadt oder in den Stadtentwicklungsgebieten – Zwischennutzungen bringen Schwung in die Wiener Grätz! Sie ermöglichen die Verwandlung von leerstehenden Gebäuden, aufgelassenen Erdgeschoßlokalen oder brachliegenden Baulücken in dynamische urbane Orte. Und davon haben alle etwas: Denn die Nachfrage nach leistbaren Räumen für Kunst und Kultur, Sozial- und Bildungsprojekte oder für innovative junge Unternehmen ist groß. Gleichzeitig wird die Stadt immer dichter und der Wunsch der Stadtbewohner*innen nach einem belebten Wohnumfeld mit einem vielfältigen, bunten Nutzungsmix nimmt zu.

Doch auch in Wien prägt mancherorts Leerstand das Stadtbild. Einige dieser Räume und Flächen werden von der Stadt Wien oder ihren Unternehmen verwaltet. Häufig spricht der Zustand einer Liegenschaft dagegen, die bisherige Nutzung weiterzuführen und nicht immer gelingt eine zeitnahe Re-Aktivierung. Bis die Planungen zur weiteren Entwicklung eines Objekts abgeschlossen sind, vergehen indessen oft einige Jahre. Diese Zeitfenster bieten Chancen! Zudem kann es gerade im Hinblick auf noch nicht abschätzbare künftige Nutzungsbedarfe einen großen Mehrwert für die langfristige Handlungsfähigkeit der Stadt bringen, temporär unge-

nutzte Liegenschaften im Bestand zu erhalten und zwischenzeitlich sinnvolle alternative Nutzungen zu ermöglichen.

So wird nicht nur die Entwicklung lebendiger und vielfältiger Quartiere gefördert, sondern darüber hinaus im Sinne der Kreislaufwirtschaft die effiziente Nutzung von vorhandenen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus hinweg sichergestellt. Zwischennutzungen schaffen also nicht nur Mehrwert für die Grätzlbewohner*innen und die Stadtbevölkerung, sondern leisten auch einen direkten Beitrag zu wesentlichen strategischen Zielen der Stadt.



Gemeinsames Garteln in der „Garage Grande“ in Ottakring.

! Zahlreiche renommierte Festivals aus dem Kunst- und Kulturbereich, etwa die Wiener Festwochen, die Viennale oder die Vienna Design Week bespielen bereits seit vielen Jahren Räume und Freiflächen temporär mit spannenden Formaten.

Und wussten Sie, dass auch das Wiener Fluc am Praterstern eine Zwischennutzung ist? Mit viel stadtinterner Überzeugungsarbeit gelang 2005 die – befristete, aber bisher immer wieder verlängerte – Nachnutzung einer aufgelassenen Fußgänger*innenunterführung.



Zwischennutzung? Mehrfachnutzung? Wo ist der Unterschied?

Bei **Zwischennutzungen** werden temporär un- oder untergenutzte Räume, Gebäude oder Freiflächen über einen klar abgegrenzten Zeitraum bespielt. Darüber hinaus können sie aber auch eine langfristige Etablierung ermöglichen oder eine Nachnutzung experimentell vorbereiten. Der große Mehrwert von Zwischennutzungen liegt im effizienten Umgang mit knappen Ressourcen, die so oftmals kostengünstig für vielfältige und innovative Projekte verfügbar gemacht werden können.

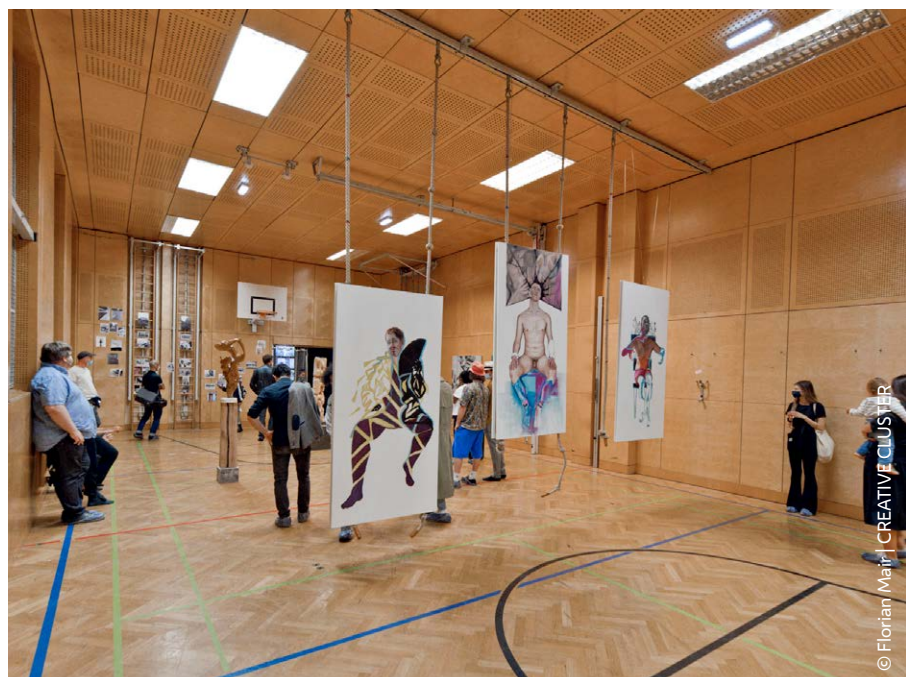
Mehrfachnutzung bedeutet hingegen, dass eine zusätzliche Nutzung auf einer Fläche etabliert wird. So können zum Beispiel Schulfreiflächenplätze auch außerhalb der Schulzeiten von Anrainer*innen genutzt werden oder große Parkplätze am Sonntag zum Übungsradeln dienen. Durch Mehrfachnutzung kann rasch, niederschwellig und ressourcenschonend mehr Raum für Sport, Spiel und Bewegung, aber auch diverse andere Nutzungen geschaffen werden. Mehr Informationen finden Sie im [Leitfaden Mehrfachnutzung](#).

Im Vergleich zur Mehrfachnutzung ist die Zwischennutzung ein eher junges Handlungsfeld der Stadt Wien. Noch wird die temporäre Nutzung stadteigener Immobilien durch externe Akteur*innen teils mit einer gewissen Skepsis betrachtet. Dennoch ist dieses Instrument bereits in einigen städtischen Strategien, wie etwa der [Smart Klima City Strategie](#) und dem [Stadtentwicklungsplan \(STEP\)](#) verankert und spielt in Wien insbesondere im Kontext der Leerstandsaktivierung eine wichtige Rolle.

Zwischennutzungen ermöglichen neue Partnerschaften, innerhalb Wiens wie auch über die Grenzen der Stadt hinaus. Diese erwachsen aus Aushandlungsprozessen, in die eine Vielzahl an Akteur*innen involviert sind. Die Anforderungen der Beteiligten sind im Vorhinein

oftmals nicht bekannt und erfordern viel Vertrauen und Engagement im Prozess. Gerade in einer gewachsenen Verwaltungsstruktur gilt es daher, zur Unterstützung spannender, innovativer Projekte und Initiativen, das eine oder andere „Das haben wir immer schon so gemacht“ zu einem „Probieren wir es einfach einmal!“ zu wenden.

Dieser Leitfaden soll insbesondere all jene, die Räume und Flächen verwalten, zur Ermöglichung und Unterstützung von Zwischennutzungsprojekten ermutigen. Dabei richtet er sich primär an städtische Akteur*innen, Organe und Unternehmungen, liefert aber anhand von vielseitigen Beispielen und praktischen Tipps für die Umsetzung allen Interessierten wertvolle Informationen und Anregungen.



Die Turnhalle der ehemaligen Schule in der Viktor-Christ-Gasse in Wien Margareten wird im CREATIVE CLUSTER unter anderem als Ausstellungsraum genutzt.



Was bringt's?

Warum Zwischennutzung Sinn macht

ZWISCHENNUTZUNG IST ANREGEND

Buntes Treiben statt gährender Leere – Zwischennutzungen aktivieren nicht nur Gebäude und Freiflächen, sondern auch das direkte Umfeld. Die sichtbare aktive Nutzung strahlt, trotz oft improvisierter Gestaltung, positiv auf den öffentlichen Raum aus. Veranstaltungen und Aktivitäten tragen zu einer Erweiterung der Nutzungsvielfalt im Grätzl bei. Zudem bieten Zwischennutzungen hohes partizipatives Potential: Gerade ihr oft „unfertiger“, offener Charakter baut Hemmschwellen ab und lädt dazu ein, sich einzubringen und selbst aktiv zu werden.

ZWISCHENNUTZUNG IST SOZIAL UND INKLUSIV

Durch die meist kostengünstige Nutzungsmöglichkeit von Räumen und Flächen in Zwischennutzungsprojekten werden diese leichter

für Menschen, Projekte und Initiativen mit begrenzten Ressourcen oder gemeinnützigem Anspruch zugänglich.

Die Wiener Zwischennutzungsprojekte unterstützen mit ihrem vielfältigen, günstigen und oft kostenlosen Rahmenprogramm zudem die niederschwellige kulturelle und soziale Versorgung und den Austausch in den Grätzln.

ZWISCHENNUTZUNG IST ÖKOLOGISCH SINNVOLL

Im Sinne der Kreislaufwirtschaft tragen Zwischennutzungen dazu bei, vorhandene Raum- und Flächenressourcen über ihren Lebenszyklus hinweg effizient zu nutzen. Auch kann mit der Aktivierung von ungenutzten Gebäuden und Freiflächen die „Nutzungsdichte“ in Grätzln erhöht und oft das Freiraumangebot erweitert werden – und das ohne neue bauliche Strukturen und zusätzlichen Ressourcenverbrauch.

ZWISCHENNUTZUNG IST ÖKONOMISCH SINNVOLL

Zwischennutzungen stellen ein geeignetes Instrument zur Leerstandsaktivierung und -vermeidung dar. Ebenso tragen temporäre Nutzungen zur Instandhaltung und Pflege von baulichen Strukturen und technischer Infrastruktur sowie zum Schutz vor Devastierung bei. Denn Leerstand tut keinem Gebäude gut!

ZWISCHENNUTZUNG FÖRDERT INNOVATION

Ob für Kunst und Kultur, soziale Initiativen, Projekte aus dem Bildungsbereich oder junge Start-ups mit innovativen Ideen – Zwischennutzung ermöglicht das Experimentieren, das Erproben einer Nutzung an einem Standort oder die Ausreifung einer Idee bis zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Indem Zwischennutzungen oft Akteur*innen verschiedenster Sparten zusammenbringen, tragen sie zur Vernetzung und

Schaffung eines innovationsfördernden Umfelds bei. Damit können diese Projekte auch für Liegenschaftseigentümer*innen stimulierend wirken und darüber hinaus zur Förderung der Vielfalt innovativer Projekte und Stakeholder*innen am Standort Wien beitragen.

ZWISCHENNUTZUNG SCHAFFT PARTNERSCHAFTEN

Eine Stadt, die Veränderung und Entwicklung unterstützen will, braucht vielfältige Partnerschaften – auch abseits der „üblichen Verdächtigen“. Zwischennutzungen erfor-

dern intensiven Austausch zwischen den Beteiligten und Verständnis für die jeweiligen Bedürfnisse. Durch diese Projekte werden wertvolle, diverse und langlebige Partnerschaften geschlossen, die eine wichtige Ressource für zukünftige Transformationsprozesse darstellen.

ZWISCHENNUTZUNG SCHAFFT IDENTITÄT

Ob in der dicht bebauten Bestandstadt oder in Stadtentwicklungsgebieten – Zwischennutzungen können die Identität eines Grätzls stärken. Durch die Anziehungskraft, die diesen unkonventionellen Projekten innewohnt, tragen sie dazu bei, einen Standort zu positionieren und zu entwickeln.

! „Pioniernutzungen“ stellen eine Sonderform von Zwischennutzungen dar ([siehe Beispiel Zukunftshof, S. 20](#)). Ihr Ziel ist es, bestimmte Nutzungen an einem bestimmten Ort zu erproben und weiterzuentwickeln. Die Erkenntnisse aus der Pionierphase, etwa hinsichtlich baustruktureller Anforderungen oder kompatibler Nutzungskombinationen, können in den weiteren Planungs- und Entwicklungsprozess einfließen und so die langfristige Etablierung ermöglichen.



Von 2015 bis 2021 wurde die stillgelegte Sargerzeugung Atzgersdorf in Wien Liesing von der Kulturinitiative F23 zwischengenutzt. Vielfältige Veranstaltungen, wie z.B. das „Wir sind Wien“-Festival, fanden auf dem Gelände statt, das ab 2024 teilweise wieder von F23 bespielt werden wird.



© Christian Fürthner | Stadt Wien

Ein Teil der ehemaligen Trabrennbahn Krieau in Wien Leopoldstadt wurde von 2017 bis 2018 durch die Zwischennutzungs-agentur NEST in Kooperation mit USUS e.G. bespielt.

Wer ist zuständig?

Strategie: Stadt Wien – Abteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Die strategische Zuständigkeit für die Themen Mehrfach- und Zwischennutzung liegt im **Referat für transdisziplinäre urbane Themen der Magistratsabteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung**. Übergeordnetes Ziel ist es, die strategischen Grundlagen sowie die rechtlich-organisatorischen Rahmenbedingungen für die Aktivierung und effizientere Nutzung von Räumen und Flächen in Wien zu verbessern. Die Schwerpunkte des Referats liegen u.a. auf der Bewusstseinsbildung und der zielgruppenorientierten Informationsaufbereitung sowie auf der Vernetzung involvierter Akteur*innen.



Ihre Ansprechpartner*innen in der MA 18, von links nach rechts: Julia Deistler, Marlies Fellingner und Lena Rücker

ENTWICKLUNG DES THEMENFELDS MEHRFACH- UND ZWISCHENNUTZUNG IN WIEN

Von 1998 bis 2018 gab es eine eigene **Projektkoordinationsstelle „Mehrfach- und Zwischennutzung“** unter der Leitung von Jutta Kleedorfer. Diese war ebenfalls in der Magistratsabteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung angesiedelt.

Die Koordinationsstelle wurde als Ergänzung der Grün- und Freiraumagenden eingerichtet, um auf den großen Bedarf von Kindern und Jugendlichen nach nutzbaren und qualitativen Freiflächen zu reagieren. Das strategische Projekt **„Einfach-Mehrfach“** leistete umfassende Beratung und Unterstüt-

zung bei der Schaffung zusätzlicher Nutzungsmöglichkeiten von bestehenden Räumen und Flächen – für Nutzer*innen ebenso wie für Flächenverwalter*innen.

Durch diese Pionierarbeit wurden zahlreiche Projekte möglich, wie etwa mehr als 20 mehrfach genutzte Schulfreiflächen oder Zwischennutzungen wie der Wiener Nachtclub Fluc, der Experimentierraum „Salon Blümchen“ auf einer Hernalser Baulücke, die kulturelle Nutzung der ehemaligen Meidlinger Kabelfabrik oder die Pioniernutzung CREAU auf dem Gelände der Trabrennbahn Krieau.



Jutta Kleedorfer

Umsetzung: Kreative Räume Wien

Die [Kreativen Räume Wien](#) sind seit 2016 als Service- und Beratungsstelle für die Themen Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung tätig. Im Auftrag der Stadt unterstützt und begleitet das Büro die Öffnung von Leerständen für dauerhafte oder temporäre Nutzungen aus den Bereichen Kultur, Soziales, Kreativwirtschaft, Bildung und Stadtteilarbeit.

Eine zentrale Aufgabe ist die umfassende und kostenfreie Beratung von Raumsuchenden und Eigentümer*innen. Nach dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ unterstützt das

Büro bei der Suche nach passenden Räumlichkeiten bzw. Nutzer*innen, berät bei der Konzipierung von Projekten, begleitet Leerstandsaktivierungen auch im weiteren Verlauf – und vernetzt mit bestehenden Initiativen, Angeboten und Projekten.

Ungenutzt werden neben Lokalen im Erdgeschoß auch ganze Gebäude, aufgelassene Büros und Fabrikflächen vergangener Dekaden oder Grünflächen und Brachen. Dabei kann es sich um dauerhafte oder temporäre Nutzungen handeln. Auch während der Planungsphasen

im Gebäude-Lebenszyklus, in denen Immobilien vor Entwicklung oder Abbruch leer stehen, ist eine Zwischennutzung oft sinnvoll.

An der Schnittstelle zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft und Immobilienwirtschaft stehen die Kreativen Räume Wien für breite Expertise und ein niederschwelliges Angebot für kreative Raumsuchende, die nach leistbaren Räumlichkeiten für ihre Tätigkeiten suchen, und für Immobilieneigentümer*innen, die leerstehende Liegenschaften einer sinnvollen Nutzung zuführen möchten.

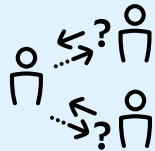


© Daniel Durkowski | Kreative Räume Wien

Das Team der Kreativen Räume Wien, von links nach rechts: Christian Knapp, Ula Schneider, Harald Karl, Thomas Kerekes, Katharina Egg und Uli Fries

Wie unterstützen die Kreativen Räume Wien bei Zwischennutzungen?

Die Kreativen Räume Wien bieten ein breites Spektrum an Beratungsleistungen kostenlos an – für Immobilieneigentümer*innen, liegenschaftsverwaltende öffentliche Akteur*innen und für Nutzer*innen:



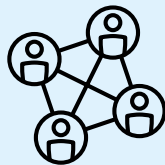
Erstberatung hinsichtlich geeigneter Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen im Allgemeinen

- Zeitlicher Rahmen
- Finanzieller Rahmen
- Rechtlicher Rahmen (Vertragsvorlagen)
- Vernetzung mit Best-Practice-Projekten



Beratung hinsichtlich konkreter Potentialobjekte

- Begehung und Einschätzung der Nutzbarkeit
- Evaluierung weiterer notwendiger Schritte
- Empfehlung geeigneter Nutzungskonzepte



Suche geeigneter Nutzer*innen für eine konkrete Liegenschaft

- Vernetzung oder Call (Eigentümer*innen wählen Nutzer*innen bzw. Raumunternehmen aus)
- Unterstützung bei der individuellen Adaptierung von Vertragsvorlagen (entsprechend der Bedürfnisse beider Seiten)



Projektbegleitung – Qualitätssicherung

- Fortlaufende Beratung
- Vernetzung mit Nutzer*innen (Untermieter*innen, Veranstaltungen etc.) und möglichen Kooperationspartner*innen
- Schnittstelle zwischen Eigentümer*innen und Nutzer*innen/Raumunternehmen
- Unterstützung Öffentlichkeitsarbeit

KONTAKT

Kreative Räume Wien

Service für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung

Kochgasse 25, 1080 Wien

T: +43 (0) 677 627 93 130

kreativeraumewien.at

office@kreativeraumewien.at





© Paul Bauer | Garage Grande

Die Fassade der „Garage Grande“ in Wien Ottakring wurde vom Künstler David Reumüller gestaltet.

Wiener Beispiele

In den letzten Jahren konnten zahlreiche spannende Zwischennutzungen in Wien umgesetzt werden. Das co-kreative Zusammenspiel von zum Teil sehr unterschiedlichen Akteur*innen ist der zentrale Erfolgsfaktor für diese Projekte. Einige davon gelangen auch mit der Unterstützung der Kreativen Räume Wien oder mit der Beteiligung von städtischen Partner*innen.

Auf den kommenden Seiten werden sieben dieser Wiener Projekte, die hinsichtlich der genutzten Räume und Flächen, der Rahmenbedingungen sowie ihrem inhaltlichen Fokus sehr vielfältig sind, vorgestellt. Im Zuge der Umsetzung dieser Projekte wurden wertvolle Erfahrungen gesammelt und fruchtbare Partnerschaften geschlossen, auf denen in Zukunft aufgebaut werden kann.



Das „Wild im West“ hat im Frühjahr 2022 einen neuen temporären Standort an der Äußeren Mariahilferstraße bezogen. Hier ist die bespielte Baulücke mit Kulisse von Rhizomatic Circus Collective abgebildet.



© Katharina Egg | Kreative Räume Wien

CREATIVE CLUSTER

Viktor-Christ-Gasse 10, 1050 Wien

Aufgrund des baulichen Zustandes wurde 2015 entschieden, die schulische Nutzung des Gebäudes in der Castelligasse zu beenden. Da aus der Kreativszene bereits konkretes Interesse bestand, wandten sich die Kreativen Räume Wien an die zuständige Abteilung der Stadt Wien. Diese entschied sich dazu, das Gebäude zwar für den Nutzungszweck Bildung zu reservieren, aber zwischenzeitlich die kreative Nutzung des Potenzialraums zu ermöglichen und nach geeigneten Nutzer*innen zu suchen.

Die Kreativen Räume Wien begleiteten die Ausschreibung und vernetzten mit potentiellen Nutzer*innen. Den Zuschlag erhielten Karim El-Seroui und Zita Maria Kral mit ihrem Nutzungskonzept „CREATIVE CLUSTER“.

Im August 2019 startete die kreative Zwischennutzung. Aktuell arbeiten rund 140 Kreative und Künstler*innen aus unterschiedlichen Sparten im CREATIVE CLUSTER. Die Laufzeit des Projekts wurde 2021 um zwei weitere Jahre bis 2024 verlängert.

Die Organisation und der Betrieb des CREATIVE CLUSTERS erfordern Pionierarbeit, viel Herzblut und ehrenamtliches Engagement aller Beteiligten. Insbesondere

die hohen Investitions- und Instandhaltungskosten sowie die Haftungsrisiken auf Seiten der Raumunternehmer*innen erschweren den langfristigen Betrieb als temporäre Nutzung.

Trotz der Herausforderungen ist das Projekt national und international ein großer Erfolg und entwickelt sich stetig weiter. Der CREATIVE CLUSTER in Margareten zählt heute zu den größten spartenübergreifenden und kuratierten Kunstorten in Österreich. Als Ort der Kulturproduktion ist er Kunstinkubator und Impulsgeber für Synergieeffekte und interdisziplinären Austausch – und schafft somit Mehrwert für den gesamten Stadtraum Wien.

„Durch die konstruktiven, unterstützenden Gespräche mit den ‚Kreativen Räumen Wien‘ zeigte sich, dass der Weg der Zwischennutzung eine sinnvolle Verwendung für leerstehende Gebäude eröffnet. Die Zwischennutzung des ehemaligen Schulgebäudes Castelligasse im 5. Wiener Gemeindebezirk durch CREATIVE CLUSTER stellt einen wertvollen Raum für Nutzer*innen und Besucher*innen dar und ist eine Bereicherung für die Vielfalt der Stadt Wien.“ (Stadt Wien – Schulen)

Eckdaten

- **Objekt:** Ehemalige Schule (ca. 3.600 m²)
- **Eigentum:** Stadt Wien – Schulen
- **Nutzung:** Kuratierte, spartenübergreifende Kreativbrutstätte und Kunstinkubator mit Studios für Kunst- und Kreativschaffende sowie Start-ups aus den Bereichen der bildenden und darstellenden Künste, Architektur, Design sowie Bildung, Forschung und Wissenschaft
- **Nutzer*innen:** Rund 150 Kunst- und Kulturschaffende aller Sparten, Akademie Studio Programm (Akademie der Bildenden Künste Wien)
- **Koordination:** CREATIVE CLUSTER
- **Zeitraum:** August 2019 – voraussichtlich August 2024
- **Vertragsform:** Leihvertrag
- **Entgelt:** Betriebskosten und Instandhaltung

Kontakt

CREATIVE CLUSTER
Kultur Kunst Verein
office@creativecluster.cc
creativecluster.cc



Garage Grande

Deinhardsteingasse 12–14, 1160 Wien

Nach der Auflassung des in die Jahre gekommenen Parkhauses und vielen Jahren Leerstand verkaufte die Stadt Wien die Liegenschaft in der Deinhardsteingasse an den Bauträger Hans Jörg Ulreich. Dieser beschloss, das Objekt bis Baubeginn als Zwischennutzung zugänglich zu machen und wandte sich an die Gebietsbetreuung, die eine Idee für ein Nutzungskonzept entwickelte.

Die Nutzung des unkonventionellen Gebäudes mit seinen Rampen und offener Bauweise erforderte intensive Abstimmungen mit den städtischen Magistraten und Organen. Wesentlich für das Gelingen war die starke Unterstützung durch den Bezirk und den Eigentümer. Die Ulreich Bauträger GmbH übernahm sämtliche Haftungen und Betriebskosten und gewährte große Freiheit in der Gestaltung.

Der Kooperationspartner „Green for Cities“ gestaltete einen „Lehrpfad für Fassadenbegrünung“, der Künstler David Reumüller sorgte im Zuge einer Förderung von Kunst im öffentlichen Raum (KÖR) für eine auffallende Fassadenbemalung. Der öffentliche Raum wurde mit einer Grätzloase, Hochbeeten und Sitzgelegenheiten aufgewertet. Die GB* koordiniert und vermittelt zwischen Nutzer*innen und Grätzlbewohner*innen.

Infolge der Pandemie gab es auch immer wieder spontane Nutzungsanfragen: Die Schule Grundsteingasse verlagerte einige Einheiten ihres Unterrichts in die Garage, Kindergartengruppen nutzten die Sportmatten, auch Fotoshootings und Filmdrehs fanden statt. Die Garage Grande ist zu einem lebendigen Grätzltreffpunkt geworden. Das innovative Projekt läuft noch bis voraussichtlich Ende 2023.

„Die Garage Grande ist das gelebte Beispiel für Co-Kreation. Privater Eigentümer, Bezirk, Dienststellen der Stadt, Wohnbevölkerung von ganz jung bis alt, Initiativen und Vereine wirken hier gemeinsam, schaffen einen vielseitigen, nicht kommerziellen Raum und arbeiten zusammen für einen lebendigen, kommunikativen und gerechten Stadtteil. Die Gebietsbetreuung Stadterneuerung koordiniert die Akteur*innen, kuratiert das Programm und kümmert sich um fast alles – von der Öffentlichkeitsarbeit bis zur Müllentsorgung und der Schließanlage.“ (GB*)

Eckdaten

- **Objekt:** Ehemaliges Parkhaus (ca. 2.500 m²)
- **Eigentum:** Ulreich Bauträger GmbH
- **Nutzung:** Urban Gardening, Treffpunkt für die Nachbarschaft, DIY-Werkstatt, Sport, Spiel, Bewegung, Veranstaltungen, Ausstellungen
- **Nutzer*innen:** Anrainer*innen, DIY-Fahrradwerkstatt, Kulturvereine, Reparaturcafé, Sportvereine (Tischtennis, Aikido, Dart, Bouldern), Spielstadt Wien, Powerjam Skate Vienna, Imker*innen, Jugend am Werk u.v.m.
- **Koordination:** Gebietsbetreuung Stadterneuerung (GB*)
- **Zeitraum:** Juli 2020 – voraussichtlich Ende 2023
- **Vertragsform:** Mündliche Vereinbarung mit Mag. Ulreich
- **Entgelt:** Keines, Ulreich Bauträger GmbH übernimmt Betriebskosten

Kontakt

[GB*Stadtteilbüro für die Bezirke 16, 17, 18 & 19](#)

Florian Brand, Barbara Mayer,
Daniel Mittendorfer
garagegrande@gbstern.at
garagegrande.at
Mag. Hans Jörg Ulreich
ulreich.at



Neu Marx

Karl-Farkas-Gasse 1, 1030 Wien

Im Anschluss an den Abriss des ehemaligen Schlachthofs entstand mit Neu Marx ein neuer Standort mit besonderem Profil und Fokus auf Unternehmen aus den Branchen Unterhaltung, Telekommunikation, Medien sowie Forschung und Technologie. Auf dem aktuell noch nicht entwickelten, im Eigentum der Wiener Standortentwicklung befindlichen Areal der Karl-Farkas-Gasse 1 wurde im Sinne der weiteren Belebung des Standorts ein Zwischennutzungsprojekt durchgeführt. Dabei trat die WSE initiativ an bestehende Kooperationspartner*innen heran und lud zur Entwicklung für nicht-kommerzielle Nutzungskonzepte mit Mehrwert für das Grätzl.

Eröffnet wurde die Zwischennutzung 2015 durch den „Neu Marx Garten“. Der Verein verwandelte rund 1.000 m² der Betonfläche in eine grüne Oase, die von Bewohner*innen aus dem umliegenden Bezirk gehegt und gepflegt wird. Ein durch Spenden finanzierter und in Eigeninitiative vom Verein ALM DIY errichteter Skatepark folgte nach. 2016 übersiedelte das von Studierenden der TU Wien aus Containern errichtete Mobile Stadtlabor vom Karlsplatz nach Neu Marx und schuf damit die Basis für „OPENmarx“. Durch das von der TU Wien geleitete Projekt wurde ein Ort der Wissensproduktion und

-weitergabe geschaffen, der ebenso Raum für das Experimentieren mit Bauformen und -materialien im Rahmen von Lehrveranstaltungen wie auch der Arbeit von Initiativen aus dem Gemeinwesen, der Flüchtlings- und Nachbarschaftshilfe bot.

Die noch ungenutzte Fläche in der Karl-Farkas-Gasse 1 wurde auf Initiative der WSE in den letzten Jahren Besucher*innen aller Altersgruppen zur Nutzung als lebendiger urbaner Freiraum zur Verfügung gestellt. Das Areal ist der künftige Standort der von der Stadt Wien geplanten neuen Multifunktionsarena für Veranstaltungen mit bis zu 20.000 Besucher*innen.

„Für eine gelungene Partnerschaft zwischen Eigentümer*innen und Zwischennutzer*innen ist es wesentlich, ein Umfeld zu schaffen, das von gegenseitigem Respekt und Verständnis für die jeweiligen Hintergründe geprägt ist. Dies ermöglicht eine Kommunikation auf Augenhöhe, die für das Gelingen der Zwischennutzungs-Projekte in Neu Marx wesentlich war und ist.“ (WSE)

Eckdaten

- **Objekt:** Gelände eines ehemaligen Schlachthofs (Teilbereich mit ca. 10.000 m²)
- **Eigentum:** Wiener Standortentwicklung (WSE)
- **Nutzung:** Garten, Basketball, Skateplatz, mobiles Stadtlabor, Kulturnutzung
- **Nutzer*innen:** Verein Neu Marx Garten, ALM DIY (Skate-Verein), TU Wien (Future Lab), Kosivity Crew (Basketball), Retarded Journey (Kulturverein), Nachbar*innen
- **Koordination:** Wiener Standortentwicklung GmbH (WSE) – Standortentwicklung Neu Marx
- **Zeitraum:** 2015 – laufend (bis akuter Flächenbedarf gegeben ist)
- **Vertragsform:** Prekariatsverträge (unentgeltliche Überlassung), je nach Nutzung z.T. auch kurzfristige Nutzungsverträge mit Entgelt
- **Entgelt:** Betriebskosten, je nach Nutzung auch Nutzungsentgelt

Kontakt

WSE Wiener Standortentwicklung GmbH
wse.at



Nordbahnhof

Leystraße 157, 1020 Wien

Im Zuge der Stadtteilentwicklung am Nordbahnhofareal traten Forscher*innen der TU Wien mit einer Projektidee an die ÖBB heran – und überzeugten: 2017 wurde die Nordbahnhofhalle als Zwischennutzungsstandort beschlossen.

Ein notwendiger Impuls für die Finanzierung ergab sich durch eine Ausschreibung des Klima- und Energiefonds, in deren Rahmen die TU das Forschungsprojekt [„Mischung: Nordbahnhof“](#) zur experimentellen Begleitung der Quartiersentwicklung mit Fokus auf Nutzungsmischung und kooperative Arbeitsformen einreichte.

Im Rahmen mehrerer Lehrveranstaltungen wurde die Halle von Studierenden der TU architektonisch neu interpretiert. Über öffentliche Ausschreibungen wurden „Macher*innen“ aus verschiedenen Branchen gefunden, die das Gebäude im Juni 2017 bezogen. Mit der Ausstellung „Care + Repair“ des Architekturzentrums Wien wurde ein erster Impuls für Besucher*innen gesetzt. Ein Co-Working-Bereich, eine Bar und Freiflächen standen Anrainer*innen und Interessierten zur Verfügung. Die Stadt nutzte einen Teil der Halle als „Stadtraum“ zur Information über das Stadtentwicklungsprojekt. Auf Basis pilotartiger Raumnutzungen der Halle wurden auf [imGrätzl.at](#)

Online-Tools zur geteilten Nutzung von Räumen entwickelt. Das Bau-trägerkonsortium Nordbahnhof war Teil des Forschungsprojekts und unterstützte dieses inhaltlich und finanziell. Die Kreativen Räume Wien standen beratend zur Seite. Wesentlich waren auch die Unterstützungsleistungen aller weiteren Partner*innen.

Trotz vorliegender Vereinbarung über das Ende der Zwischennutzung sondierten das Projektkonsortium und eine zivilgesellschaftliche Bewegung während des laufenden Hallenbetriebs mit der Stadt intensiv Möglichkeiten einer längerfristigen Nutzung. Schließlich sprach sich der Gemeinderat jedoch gegen eine Verlängerung aus.

„Das Projekt Nordbahnhof hat gezeigt, wie inspirierend und vielfältig Zwischennutzungen sein können. Durch die gemeinsame Arbeit entstehen neue Partnerschaften, die gerade in der Vermittlung von Stadtplanung von großem Wert sind. Was in der Nordbahnhofhalle begonnen wurde, wird jetzt in anderer Form am Nordwestbahnhof fortgesetzt.“
(Stadt Wien – Stadtteilplanung und Flächennutzung)

Eckdaten

- **Objekt:** Ehemalige Lager- und Logistikhalle (ca. 2.700 m²)
- **Eigentum:** ÖBB
- **Nutzung:** Experimentierort für nachhaltige Nutzungsmischung; Co-Working, Co-Produktion, Nachbarschaftstreffpunkt, Bildung, Partizipation, Event- und Ausstellungsflächen, u.a. „Stadtraum Nordbahnhof“ (Stadt Wien), Kantine
- **Nutzer*innen:** Macher*innen, lokale Bevölkerung, Stakeholder*innen der Stadtentwicklung, Fachöffentlichkeit, Kulturschaffende, Studierende und Forschende
- **Koordination:** Projekt „Mischung: Nordbahnhof“ (Lead TU Wien) und Gemeinnützige Nordbahn-Halle Betriebs- und Entwicklungs-GmbH
- **Zeitraum:** Frühjahr 2017 – Sommer 2019
- **Vertragsform:** Mietvertrag
- **Entgelt:** Betriebskosten (Pauschale)

Kontakt

TU Wien
Christian Peer,
christian.peer@tuwien.ac.at
Silvia Forlati, silvia.forlati@tuwien.ac.at
Peter Fättinger,
peter.fattinger@tuwien.ac.at
[tuwien.at](#)



SOHO STUDIOS

Liebknechtgasse 32, 1160 Wien

© Mehmet Emir | SOHO STUDIOS

Im Laufe der Zeit wurden einige Nutzungen des Sandleitenhofs in Ottakring, einer der größten Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit, obsolet. Doch in den letzten Jahren wurden die Räumlichkeiten wiederbelebt: Seit 2013 nutzte der Kunst- und Kulturverein SOHO in Ottakring die ehemalige Wäscherei und den einstigen Kino- und Theatersaal wiederholt im Rahmen des biennalen Festivals „SOHO in Ottakring“.

Nach mehrjähriger improvisierter Zwischennutzung entschloss sich das zuständige Ressort der Wohnbaustadträtin Kathrin Gaál im Jahr 2021 auf Initiative des Vereins SOHO in Ottakring schließlich dazu, dem Projekt eine langfristige Perspektive zu eröffnen.

Die notwendige bauliche Adaptierung wurde in enger Zusammenarbeit zwischen dem Verein SOHO in Ottakring und der Wiener Kunstschule, dem 16. Bezirk, den Stadträtinnenbüros von Kathrin Gaál und Veronica Kaup-Hasler, Wiener Wohnen, der Kulturabteilung der Stadt Wien sowie mit dem Atelier Kaitna Smetana Ziviltechniker GmbH realisiert. Der bestehende Denkmalschutz ermöglichte eine Kofinanzierung aus öffentlichen

Mitteln. Durch die Definition des Sandleitenhofs als eines der neuen Wiener „Ankerzentren“ konnte der permanente Betrieb durch weitere Fördermittel abgesichert werden.

Die Adaptierung der Räumlichkeiten erfolgte ab Herbst 2020, die Nutzer*innen-Calls für die Ateliers wurden im April 2021 abgewickelt. 2021 wurde die dauerhafte kulturelle Nutzung mit Kunstlabor, Werkstätten, Ateliers ebenso wie für die Nachbarschaft kostenlos nutzbaren Freiräumen eröffnet. Heute tragen die SOHO STUDIOS mit ihrem vielfältigen, öffentlich subventionierten Rahmenprogramm maßgeblich zur kulturellen Nahversorgung des Bezirks bei. Die SOHO STUDIOS sind ein Ort für Austausch, Auseinandersetzung, Erleben und Teilhabe.

„In schwierigen Zeiten ist es besonders wichtig, einen starken und verlässlichen Partner an seiner Seite zu wissen. Gemeinsam mit SOHO Ottakring konnte Wiener Wohnen in der historischen Immobilie „Sandleitenhof“ einen bedeutenden, bisher nur provisorischen Standort zu einem fixen Kulturzentrum entwickeln.“
(Wiener Wohnen)

Eckdaten

- **Objekt:** Teilfläche von Gemeindebau Sandleitenhof: ehemaliges Theater/Kino und ehemalige Wäscherei, zuletzt elektropathologisches Museum (ca 1.500 m²)
- **Eigentum:** Wiener Wohnen
- **Nutzung:** Ateliers, Veranstaltungen, Nachbarschaftsarbeit, Unterrichtsraum
- **Nutzer*innen:** SOHO in Ottakring, Kunstschule Wien, Künstler*innen, Anwohner*innen, eingemietete Veranstalter*innen
- **Koordination:** Kunst- und Kulturverein SOHO in Ottakring
- **Zeitraum:** Zwischennutzung seit 2013, Dauernutzung seit Oktober 2021 – laufend
- **Vertragsform:** Mietvertrag
- **Entgelt:** Miete und Betriebskosten

Kontakt
Verein SOHO in Ottakring
info@sohostudios.at
sohostudios.at



© Matthias K. Heschl | West Sophienspital

West im Sophienspital

Apollogasse 19, 1070 Wien

Das ehemalige Sophienspital wurde seit seiner Schließung im Jahr 2017 bereits für einzelne Veranstaltungen kulturell zwischengenutzt. Im Zuge der Planungen für die Nachnutzung beschloss der wohnfonds_wien 2019, bis zur Übergabe an den Bauträger eine durchgehende Zwischennutzung zu ermöglichen. Im Zuge einer öffentlichen Ausschreibung konnten Nutzungskonzepte eingereicht werden. Die Kreativen Räume Wien unterstützten dabei als Multiplikator und Vernetzer mit der Szene.

Die Agentur für Kultur und Urbanität „art:phalanx“ erhielt den Zuschlag für den Großteil der Flächen. Ab 2020 zogen vielfältige Nutzer*innen in den Pavillon ein. Die Gastronomie auf den Freiflächen wurde vom ehemaligen Team der Zwischennutzung am Wiener Cobenzl organisiert.

Die Covid-Krise führte zwar zu Verzögerungen, rückte jedoch gerade durch die Öffnung des Sophienparks für die Öffentlichkeit das gesamte Projekt in einen neuen Fokus, denn die schattige Grünfläche stellte eine wertvolle Ergänzung des begrenzten Freiraumangebots im 7. und angrenzenden 15. Wiener Gemeindebezirk dar. Ein

Kernanliegen des Projekts war das Schaffen von inklusiven Räumen für verschiedene Nutzer*innen und Betreiber*innen. Auch eine Not- schlafstelle und Wärmestube für obdachlose Menschen, gefördert durch den Fonds Soziales Wien und betrieben durch das Rote Kreuz, wurde am Areal eingerichtet.

Aus dem Projekt und den initiierten Kooperationen ergaben sich bereits Nachfolgeprojekte, so sind einige der Ateliers und Büros in den „West Space“ in der Alten Wirtschaftsuniversität (im Besitz der Bundesimmobiliengesellschaft) umgezogen. Die gastronomische Nutzung und diverse Veranstaltungsformate der Freiflächen sind seit 2022 im „Wild im West“ auf einer privaten Brachfläche an der Äußeren Mariahilferstraße aktiv.

„Die Zwischennutzung im ehemaligen Sophienspital war nicht nur erfolgreich, sondern hat auch Impulse für die künftige Nutzungsvielfalt in diesem Wohnquartier gesetzt.“ (wohnfonds_wien)

Eckdaten

- **Objekt:** Ehemaliges Sophienspital (Europa-Pavillon + Park) (ca. 4.000 m² Innenfläche, 5.000 m² Außenfläche)
- **Eigentum:** wohnfonds_wien
- **Nutzung:** Büro- und Atelierräume, Veranstaltungen, Ausstellungen, Gastronomie, Übernachtung, Sport, Kinderprogramm, Dachbegrünung, Bienen am Dach, Foodcoop
- **Nutzer*innen:** Ca. 30 Nutzer*innen aus Kunst, Kultur und Ökologie, unter anderem Wild im West (Yes Us Konzeptbüro), ÖGLA (Haus der Landschaft), sound:frame, Res.Radio, Netzwerk Dachbesetzung etc.
- **Koordination:** art:phalanx GmbH
- **Zeitraum:** Jänner 2020–September 2021
- **Vertragsform:** Nutzungsvertrag
- **Entgelt:** Nutzungsentgelt

Kontakt

art:phalanx GmbH
office@artphalanx.at
artphalanx.at



© Oleg Khorooshev, Visu Studio | Zukunftshof

Zukunftshof

Rosiwalgasse 41–43, 1100 Wien

Im August 2015 erwarb der wohnfonds_wien das Areal des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs Haschahof in Rothneusiedl. 2018 entstand im Rahmen einer Podiumsdiskussion die Vision, den Hof zu erhalten und weiterzuführen. Im Jahr darauf startete der wohnfonds_wien ein Auswahlverfahren für Interessent*innen, den der Verein „ZukunftsRaum Rothneusiedl“ mit dem Konzept „Zukunftshof“ für eine transformative Zwischennutzung mit moderner Stadtlandwirtschaft und Grätzltreff für sich entscheiden konnte.

Der Zukunftshof ist keine reine Zwischennutzung: Von Anfang an bestand das Ziel, das Leuchtturmprojekt, die Kooperationen und Erkenntnisse daraus auch in die künftige Stadtentwicklung für Rothneusiedl einfließen zu lassen. Zunächst wird der Hof jedoch von den Nutzer*innen und Partner*innen saniert. Da die Zwischennutzer*innen den Gutshof bereits als produktive Stadtlandwirtschaft und Real-Labor bewirtschaften und das erlebbar machen wollen, werden begleitend Kunst- und Kulturveranstaltungen, Hofführungen und Workshops angeboten. Der Fokus des Projekts liegt auf einem

offenen Diskurs und einer aktiven Beteiligung. Nach der Sanierung, voraussichtlich ab 2025, sollen die entwickelten Konzepte in der Lebensmittelproduktion und -veredelung langfristig umgesetzt werden.

Der Zukunftshof schafft einen interdisziplinären Dialog mit Wissenschaft, Politik, Verwaltung, Kunst und Zivilgesellschaft und versteht sich auch als Impulsgeber für die zukünftige „essbare Stadt“ Rothneusiedl. Denn in Rothneusiedl bietet sich jetzt die Chance, landwirtschaftliche Konzepte bereits von Anfang an in die Stadtentwicklung einfließen zu lassen. An der Schnittstelle von Zivilgesellschaft und Stadtverwaltung steht der Zukunftshof für eine nutzer*innengelegene Stadtentwicklung, die auf lokalen Gemeinschaften aufbaut.

„Der Zukunftshof mit seinen längerfristigen Nutzungen hat einerseits identitätsstiftenden Charakter in diesem Stadtentwicklungsgebiet und wird andererseits auch zu einer Informations- und Anlaufstelle für Interessierte vor Ort.“
(wohnfonds_wien)

Eckdaten

- **Objekt:** Historischer Gutshof, ehemaliger Haschahof (ca. 10.000 m²)
- **Eigentum:** wohnfonds_wien
- **Nutzung:** Arbeitsflächen/-räume für Projekte, Start-ups in den Bereichen urbane Lebensmittelproduktion, Kreislaufwirtschaft und Nachhaltigkeit, Veranstaltungen, Filmdreh- & Fotolocation, Artists in Residence
- **Nutzer*innen:** Verein ZukunftsRaum Rothneusiedl (Kunst, Kultur & Nachbarschaft), Genossenschaft Zukunftshof (Landwirtschaft & Veredelung), Kosmos Kuriosum, WUK-Exnergasse, WUK-WorkSpace, treecycle,, Blün, Hut & Stiel, Visu-Studio, Gugumuck, Generation Crossover, agri_culture
- **Koordination:** Zukunftshof Betriebs GmbH
- **Vertragsform:** Nutzungsvertrag (25 Jahre, bis 2045)
- **Entgelt:** Nutzungsentgelt

Kontakt

buro@zukunftshof.at
zukunftshof.at

Zuallererst

Checkliste für die Initiation einer Zwischennutzung

Folgende Fragen sollten Sie sich als Eigentümer*in oder Verwalter*in stellen, wenn Sie die Zwischennutzung eines Gebäudes oder einer Fläche ermöglichen möchten.

Fragen die (aktuell) nicht beantwortet werden können, stellen kein Ausschlusskriterium für ein mögliches Zwischennutzungsprojekt dar. Die Checkliste soll dabei unterstützen, im Vorfeld einer Zwischennutzung die wesentlichsten Rahmenbedingungen zur Nutzungsmöglichkeit eines Objekts abzustecken. Im nächsten Schritt lässt sich die Suche nach passenden Nutzer*innen effizient und zielgerichtet gestalten ([mehr zur Suche nach Nutzer*innen siehe S. 28](#)).

ZUM ZEITLICHEN RAHMEN

Ab welchem Zeitpunkt ist die Nutzung des Gebäudes, der Räume oder Flächen möglich?

Dabei sind auch im Vorfeld unter Umständen noch notwendige Maßnahmen, wie z.B. Gutachten, Abstimmungen etc., zu beachten.

Bis zu welchem Zeitpunkt ist eine Nutzung jedenfalls möglich?

Fast für jedes Gebäude, jede Fläche und ihre jeweiligen zeitlichen Verfügbarkeiten gibt es eine passende Nutzungsmöglichkeit. Denn die vielen verschiedenen Typen von Zwischennutzungen haben auch sehr unterschiedliche Bedarfe hinsichtlich der Nutzungszeiträume.

Einzelne Veranstaltungen, etwa künstlerische Darbietungen, benötigen eine Liegenschaft oft nur für wenige Tage, Veranstaltungsreihen wie z.B. die Wiener Festwochen oder die Biennale möglicherweise nur für einige Wochen.

Für mittel- bis langfristige Zwischennutzungen wie etwa Ateliers oder Büroräumlichkeiten ist ein Zeitraum von weniger als sechs Monaten aufgrund des Verhältnisses von Kosten, z.B. für Instandsetzung, zur tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit sowohl für die Eigentümer*innen als auch für die Nutzer*innen in der Regel nicht sinnvoll. Generell gilt: je höher der Aufwand, desto länger sollte eine Nutzung möglich sein.

Wichtig für die Ermittlung des zeitlichen Rahmens ist die Berücksichtigung von etwaigen Entwicklungsprozessen und damit verbundenen Fristen, z.B. hinsichtlich der Vergabe von Baurechten oder in Zusammenhang mit möglichen Folgenutzungen.

Der Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) und eine damit verbundene Mindestbefristung sollte in diesem Zusammenhang, insbesondere für Zwischennutzungen über sechs Monate, im Einzelfall vorab jedenfalls geprüft werden.

ZUM GEBÄUDE, ZUR FLÄCHE

Ist das gesamte Gebäude, die gesamte Fläche oder nur eine Teilfläche davon nutzbar?

Zu klären ist das mögliche Ausmaß

der Nutzung hinsichtlich der Nutzfläche sowie der verfügbaren Raumtypologien. Ebenso sollte abgeklärt werden, ob es auf der Liegenschaft eine weitere aktive Nutzung gibt, mit der eine Zwischennutzung kompatibel sein muss.

Ist die direkte Erschließung des Gebäudes bzw. der Fläche möglich?

Für verschiedene Nutzungsformen (z.B. Ateliers, Büros) ist es wesentlich, dass das Objekt direkt und zeitlich unabhängig erschlossen werden kann. In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob die Zugänge absperrenbar sind. Die genauen Zugangsregelungen, etwa die Verwaltung von Schlüsseln oder Zugangscodes, können vertraglich geregelt oder auch vollständig in die Verantwortung der Nutzer*innen übergeben werden.

! Moderne, digitale Systeme zur Zugangskontrolle und Raumbuchung können Organisation, Betrieb und Nutzer*innen-Management vereinfachen.

Ist die Erschließung barrierefrei möglich?

Die Herstellung von Barrierefreiheit ist grundsätzlich nur für Unternehmen verpflichtend, die Waren oder Dienstleistungen öffentlich anbieten. Die Möglichkeit zur Herstellung von Barrierefreiheit sollte aber jedenfalls geprüft werden, wenn öffentlich zugängliche Veranstaltungen als mögliche Nutzungen in Frage kommen.

Gibt es aufgrund der Lage und Umgebung einer Liegenschaft Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeit?

Eine Abwägung kompatibler Nutzungstypen im Vorfeld einer Vergabe beugt möglichen Konflikten vor. Liegenschaften ohne direkt angrenzende Wohnnutzung eignen sich beispielsweise besonders für Nutzungen, die mehr Lautstärke mit sich bringen.

ZU ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Gibt es fließendes Wasser, Strom und intakte Sanitäranlagen?

In Hinblick auf die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten sollte insbesondere die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Elektrik, Wasserleitungen sowie Sanitäranlagen geklärt werden. Sollte ein Gebäude

auch in der kälteren Jahreszeit nutzbar sein, ist eine funktionierende Heizanlage von Vorteil. Abhängig von Zustand, Alter und aktueller Nutzung müssen vor einer möglichen Nutzung möglicherweise technische Befunde eingeholt werden.

Gibt es größere Schäden oder Mängel?

Auch wenn im aktuellsten Gebäudebefund (sofern vorhanden) keine Schäden vermerkt sind, sollte das Gebäude oder die Fläche im Rahmen einer Begehung auf Schäden oder Mängel (z.B. undichte Stellen im Dach oder Feuchtigkeit) untersucht werden. Solche können unter Umständen nur Teilbereiche betreffen und verunmöglichen nicht per se die Nutzung. Je nach Verwertungsplänen und möglicherweise geplanten Folgenutzungen sollte geprüft werden, ob eine

interne Finanzierung der Instandsetzung möglich und sinnvoll ist. Aus städtischer Sicht kann der Erhalt der Gebäudesubstanz und technischen Infrastruktur in Hinblick auf zukünftige, aktuell noch nicht absehbare Folgenutzungen durchaus sinnvoll sein.

! Erleichternde Bedingungen für den Betrieb von Räumen und Flächen im Zuge von Zwischennutzungen zu schaffen, bedeutet nicht, die Standards der Wiener Bauordnung zu unterlaufen. Sie stellen eine, anhand der konkreten Gegebenheiten und Risiken wohlüberlegte Reaktion auf den kürzeren Zeitraum und die spezifischen Anforderungen der Nutzungen dar.



Blick von der architektonisch adaptierten Nordbahnhofhalle in Richtung des Stadtentwicklungsgebiets Nordbahnhof.

ZUM FINANZIELLEN RAHMEN

Welchen Instandhaltungsbedarf gibt es und wer ist aktuell für die Instandhaltung des Objekts zuständig?

Insbesondere sollte abgeklärt werden, ob die anfallenden Sicherheits- und Wartungsaufgaben, wie z.B. die regelmäßige Prüfung von elektrischen Anlagen, weiterhin über die bisher zuständigen Stellen abgewickelt und finanziert werden können. Es ist möglich, den Nutzer*innen vertraglich Teilzuständigkeiten für die Instandhaltungsmaßnahmen zu übertragen.

Welche Kosten fallen für die Nutzer*innen jedenfalls an?

Grundsätzlich sollte geprüft werden, ob in Anbetracht des Zustands des Objekts, des Nutzungszeitraums oder interner Vorgaben eine unentgeltliche Vergabe des Objekts möglich ist. Im Falle eines Leih- oder Prekariumsvertrags wäre die unentgeltliche Überlassung des Objekts ebenso wie die Verrechnung von Betriebskosten (pauschal oder verbrauchsabhängig) denkbar. Falls nur ein Mietvertrag in Frage kommt, sollte im Sinne einer möglichst kostengünstigen Vergabe (insbesondere für nicht-kommerzielle Nutzungen), der Gestaltungsspielraum des Mietzinses geprüft werden.

! Die Abwägung der Möglichkeiten zur Reduktion eines Mietzinses muss stets unter Berücksichtigung der zulässigen rechtlichen Möglichkeiten erfolgen und bedarf in der Regel einer entsprechenden rechtlichen Prüfung. Auf das [Förderhandbuch der Stadt Wien](#) als allgemeine Richtlinie zur Abwicklung von Förderungen und die darin enthaltenen europarechtlichen, nationalen sowie internen Vorgaben wird hingewiesen.

ZUM VERTRAGLICHEN RAHMEN UND ZUR HAFTUNG

Welches Vertragsmodell ist geeignet?

Abhängig vom Zustand des Objekts, den zeitlichen Fristen und weiteren Verwertungsplänen kommen unterschiedliche Vertragsmodelle in Frage, die im nächsten Kapitel „Der rechtliche Rahmen“ erläutert werden. Generell sei gesagt: Zwischennutzungen erfordern immer sehr individuelle vertragliche Lösungen, weshalb keine allgemeingültigen Empfehlungen abgegeben werden können.

Welche Versicherungen sind notwendig?

Generell ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung durch Zwischennutzer*innen immer sinnvoll und oft notwendig. Je nach Liegenschaft und Zustand kann auch der Abschluss weiterer, spezialisierter Versicherungen notwendig sein. Seitens der Liegenschaftseigentümer*innen sollte jedenfalls geklärt werden, wie das Objekt aktuell versichert ist und ob diese Versicherung auch im Falle einer Zwischennutzung des Objekts haftet. Diese Prüfung ist besonders dann wichtig, wenn absehbar ist, dass eine Zwischennutzung nicht mit dem ursprünglichen Nutzungszweck übereinstimmen wird. Die Verpflichtung zum Abschluss von Gebäude- und Haftpflichtversicherungen oder anderer möglicherweise notwendiger Versicherungen durch die Nutzer*innen kann vertraglich festgehalten werden.



Temporär als Urban-Gardening-Fläche und Abenteuerspielplatz genutzte Brachfläche in Wien Simmering.

Zum rechtlichen Rahmen

Die Begriffe „Zwischennutzung“ oder auch „temporäre Nutzung“ sind ausgesprochen vielfältig und begrifflich nicht eindeutig definiert. Die betroffenen öffentlich-rechtlichen sowie zivilrechtlichen Materien enthalten keine spezifische Legaldefinition.

Zwischennutzungen sind grundsätzlich nur mit Zustimmung und ausdrücklichem Willen der Liegenschaftseigentümer*innen möglich. Aufgrund des mangelnden rechtlichen Rahmens sowie der eingeschränkten Vergleichbarkeit unterschiedlicher Flächen und Nutzungen sind Fragen rund um Rechte, Pflichten, Haftung und Kosten nicht generalisiert beantwortbar. In der Regel sind sie im Rahmen von individuellen, auf die einzelnen Zwischennutzungen zugeschnittenen vertraglichen Vereinbarungen zwischen Eigentümer*in und Nutzer*in zu klären.

Generell können verschiedene Vertragstypen bei Zwischennutzungen zum Einsatz kommen – wobei die konkreten vertraglichen Grundlagen immer individuell ausgestaltet werden müssen. Jedenfalls bedarf es für die vertragliche Absicherung immer eines oder einer klar verantwortlichen Vertragspartner*in.

! In jedem Fall ist anzuraten, dass die Vereinbarungen ausschließlich schriftlich und befristet abgeschlossen werden. Zu beachten ist dies vor allem bei Mietverträgen gemäß dem Mietrechtsgesetz (MRG), da hier nur schriftliche Befristungen rechtswirksam sind.

Die **Kreativen Räume Wien** können bei der Abwägung der geeigneten Vertragstypen u.a. mit Vertragsvorlagen unterstützen, wobei diese die in der Regel notwendige individuelle rechtliche Beratung nicht ersetzen.

DER MIETVERTRAG

Ein Mietvertrag stellt eine Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt dar und kann auf bestimmte oder unbestimmte Zeit geschlossen werden. Für klassische Zwischenutzungen kommen in der Regel befristete Verträge zum Einsatz. Der Mietgegenstand (z.B. Wohnung oder Geschäftslokal) wird zu einem vertraglich vereinbarten Zweck genutzt. Der Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) ist jedenfalls im Einzelfall vorab zu prüfen.

- Die Verrechnung von Betriebskosten oder Kosten für Versicherungen ist möglich.
- Die Möglichkeit zur Untermiete kann vertraglich festgelegt werden.

Sonderform „Staffelmiete“

Im Mietvertrag kann eine schrittweise Erhöhung des Mietzinses zu festgelegten Zeitpunkten vereinbart werden. Bei Vertragsabschluss werden das Ausgangsniveau, die Schritte der Mieterhöhung und der maximale Mietzins festgelegt. Staffelmieten eignen sich z.B. bei der Erprobung von neuen Nutzungskonzepten und ihrer Ausreifung hin zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Neben dem klassischen Mietvertrag gibt es weitere zivilrechtliche

Vertragstypen, die sich für die Abwicklung von temporären Nutzungen eignen.

DER LEIHVERTRAG

Ein Leihvertrag stellt im Gegensatz zum Mietvertrag eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung für einen in der Regel befristeten Zeitraum dar und ist mit einer klaren Kündigungsregelung verbunden. Im Unterschied zu einem Mietvertrag bedarf es keiner Kündigungsgründe, aber der Leihgeber kann die Rückstellung nur zu den vereinbarten Fristen fordern.

- Die Verrechnung von Betriebskosten ist möglich.
- Nutzer*innen „leihen“ ein Gebäude oder eine Fläche und sind für die Erhaltung des ursprünglichen Zustands verantwortlich.

DER PREKARIUMSVERTRAG

Ein Prekariumsvertrag stellt eine Unterform des Leihvertrags dar, räumt aber im Gegensatz zum Leihvertrag ein jederzeit widerrufbares Recht zur unentgeltlichen Nutzung ein.

- Die Verrechnung von Betriebskosten ist möglich.
- Jederzeit und durch beide Seiten ohne Grund kündbar.

DIE NUTZUNGSVEREINBARUNG

Eine Nutzungsvereinbarung ist die loseste Form einer vertraglichen Vereinbarung und kann sehr individuell ausgestaltet werden. Nutzungsvereinbarungen sind gesetzlich nicht geregelt und kommen

nur in Ausnahmefällen in Frage – nämlich nur dann, wenn kein Raum zur Verfügung gestellt wird, sondern eine bestimmte Nutzung von Ressourcen (z.B. ein Arbeitsplatz in einem Co-Working-Space oder geteilten Atelier). Die gestattete Nutzung kann mündlich oder schriftlich, auf bestimmte oder unbestimmte Zeit, unentgeltlich oder entgeltlich vereinbart werden. Im Rahmen von Zwischennutzungen werden solche Vereinbarungen oft direkt zwischen einem Raumunternehmer und den Nutzer*innen geschlossen.

Bei Nutzungsvereinbarungen ist Vorsicht geboten, weil eine unrichtige Qualifizierung eines Mietvertrags als Nutzungsvereinbarung nachteilige Konsequenzen haben kann. Keinesfalls darf mit einer derartigen Vereinbarung ein Raum oder ein Gebäude zur Verfügung gestellt werden, weil dann die Bestimmungen für Miet- und/oder Leihverträge anzuwenden sind.

ZUM THEMA HAFTUNG

In Zusammenhang mit Zwischennutzungen lassen sich keine allgemeingültigen Aussagen rund um das Thema Haftung treffen. Die Bestimmungen zu Haftung und Versicherung müssen für jedes Gebäude, jede Fläche und das dort geplante Projekt individuell geregelt werden.

Die **Kreativen Räume Wien** können bei der Erarbeitung der Bestimmungen zu Rechten und Pflichten beraten.

Generell ist der/die Eigentümer*in einer Liegenschaft dazu verpflichtet, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und haftet daher für jene Schäden, die aus einer Vernachlässigung der Sorgfaltspflichten resultieren. Die Übertragung von Sorgfaltspflichten an die Nutzer*innen kann im Rahmen von Zwischennutzungen zulässig sein.

Zudem besteht für Objekte im Eigentum der Stadt Wien in der Regel eine Haftpflichtversicherung, die aber an einen bestimmten Nutzungszweck gebunden ist. Daher muss in jedem Einzelfall eine Abklärung des bestehenden Versicherungsschutzes sowie seiner möglichen Erweiterung auf abweichende oder temporäre Nutzungen erfolgen. In den meisten Fällen wird zum Abschluss einer umfassenden Versicherung durch die Nutzer*innen geraten.

Die Abklärung, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Objekt für Veranstaltungen geeignet ist (z.B. hinsichtlich Brandschutz und Barrierefreiheit), sowie auch die Einholung der entsprechenden Genehmigungen und der Abschluss der erforderlichen Versicherungen obliegt in aller Regel den Nutzer*innen.

! Die Übertragung von Sorgfalts- und Haftungs Pflichten an die Nutzer*innen kann zwar zulässig sein, jedoch sollte aus Perspektive der Stadt immer abgewogen werden, ob es auch vertretbar ist, diese an Privatpersonen zu übertragen. Gerade bei Zwischennutzungen kommen die Nutzer*innen oft aus dem kulturellen, sozialen, gemeinnützigen oder Bildungsbereich. Für diese Nutzer*innen wiegen die wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken besonders schwer.



Innenleben des Pavillons des ehemaligen Sophienspitals in Wien Neubau.



© Christian Fürthner | Stadt Wien

Das weitläufige Gelände der ehemaligen Trabrennbahn Krieau bot viel Platz für Design, Musik, Kunst und Kulturrevents.



...und jetzt?

Wege zur passenden Nutzung

Für die temporäre Nutzung von leerstehenden stadteigenen Gebäuden oder Flächen für städtische Bedarfe, etwa als Ausweichquartiere für Schulen während Sanierungsarbeiten, gibt es in Wien bereits zahlreiche gute Beispiele. Wird aber im Zuge der Prüfung des internen Bedarfs der städtischen Dienststellen oder Unternehmungen keine Kompatibilität festgestellt, kommt es immer wieder zu Leerständen.

Im Sinne der kreislauffähigen Stadt sollten aber auch diese Ressourcen effizienter genutzt werden – auch durch externe Akteur*innen und für neue Zwecke, die einen Beitrag zu den strategischen Zielen der Stadt leisten können. Sobald die wichtigsten Fragen ([siehe Checkliste ab S. 21](#)) geklärt sind, können die nächsten Schritte in Richtung Zwischennutzung gesetzt werden. Doch wie lässt sich die Vermittlung und Vergabe eines Gebäudes oder einer Fläche an externe Nutzer*innen eigentlich gestalten?

NUTZER*INNENTYPEN

Die vielfältigen Typen von Nutzer*innen können unterschiedlich kategorisiert werden. Dies betrifft zunächst die Art der Nutzung selbst. Zwischennutzungen decken ein breites Spektrum an kreativen, künstlerischen, kulturellen, sozialen und ökonomischen Aktivitäten ab. Dabei sind auch Hybridformen möglich und üblich.

Diverse Möglichkeiten bestehen auch hinsichtlich der Rechtsform. Zwischennutzungsprojekte können sowohl von Unternehmen als auch von Genossenschaften, Vereinen oder Einzelpersonen betrieben werden. Wichtig ist, dass stets eine klar benannte Rechtsperson als Vertragspartner*in fungiert.

Zudem gibt es sowohl Projekte, bei denen die Vertragspartner*innen (z.B. ein Verein) ein Objekt selbst zwischennutzen, als auch Projekte, bei denen Räume und Teilflächen durch ein Raumunternehmen an einzelne Nutzer*innen weitervermittelt werden.

! In den letzten Jahren hat sich aus den vermehrt kooperativen Nutzungen von Gebäuden und Flächen im künstlerisch-kreativen und sozialen Bereich ein neues Tätigkeitsfeld gebildet. Sogenannte „Raumunternehmen“ übernehmen bei Zwischennutzungen oftmals eine koordinative Rolle und vermitteln Teilflächen einer Liegenschaft an einzelne Nutzer*innen. Sie operieren dabei nicht zwangsläufig gewinnorientiert.

© Valentina Ilazi | CREATIVE CLUSTER

Möglichkeiten der Vergabe

DIREKTE VERGABE DURCH EIGENTÜMER*IN ODER VERWALTER*IN

Insbesondere für kleine Liegenschaften, bei denen kein besonderes öffentliches Interesse bei der Vergabe zu erwarten ist, besteht die Möglichkeit, diese direkt an Zwischennutzer*innen zu vergeben.

Teilweise liegen bereits konkrete Anfragen zu einem bestimmten Objekt vor, andernfalls ist auch die Verbreitung von Informationen über bestehende Kanäle und Online-Portale sinnvoll.

Es gibt aber auch die Option, über die **Kreativen Räume Wien** mit passenden Nutzer*innen vernetzt zu werden. Diese sind stets mit zahlreichen Akteur*innen, die sich aktuell in Wien auf Raumsuche befinden, in Kontakt.

NUTZER*INNEN-CALL

Bei größeren oder anderweitig besonders interessanten Liegenschaften sollte bei der Vergabe zur Zwischennutzung in verstärktem Maße Transparenz angestrebt werden. So lässt sich auch bereits im Vorfeld die Akzeptanz eines Projektes in der Öffentlichkeit erhöhen.

Die **Kreativen Räume Wien** bieten als Service-Schnittstelle der Stadt Wien an, einen Nutzer*innen-Call zur Aktivierung eines Objekts zu begleiten.

Ob ein solcher Call zielführend und sinnvoll erscheint, hängt von den Rahmenbedingungen der jeweiligen Liegenschaft ab (z.B. Nutzfläche, Dauer der Nutzung). Auch bei dieser Fragestellung können die Kreativen Räume Wien beraten.

Bei einem Nutzer*innen-Call handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren:

Vorbereitung: Klärung der Rahmenbedingungen

Stufe 1:

- Öffentliche Besichtigungstermine
- Einreichung von Nutzungskonzepten durch die Interessent*innen
- Auswahl jener Nutzungskonzepte, die weiter ausgearbeitet werden sollen

Stufe 2:

- Präsentation der ausgewählten Konzepte
- Auswahl des Siegerprojekts durch die Liegenschaftseigentümer*innen und Vergabe

! Sowohl bei einer direkten Vergabe als auch bei einem Nutzer*innen-Call obliegt die letztendliche Entscheidung, welche Akteur*innen eine Liegenschaft für welche Dauer, zu welchen Konditionen und für welchen Nutzungszweck erhalten, stets den Liegenschaftseigentümer*innen.

Zum Abschluss: Das Wichtigste auf einen Blick

WIESO ZWISCHENNUTZUNGEN?

Zwischennutzungen bergen wirtschaftliche, rechtliche und organisatorische Herausforderungen – für die Eigentümer*innen ebenso wie für die Nutzer*innen. Die Umsetzung und der laufende Betrieb solcher Projekte sind häufig nur mit viel ehrenamtlichem Engagement möglich und mit großem Koordinations- und Ressourcenaufwand verbunden. Umso mehr gilt dies, wenn die Flächen zeitweise öffentlich zugänglich sind, Veranstaltungen stattfinden oder auch Nachbarschafts- und Grätzlarbeit geleistet wird.

Doch der Einsatz lohnt sich! Für die Nutzer*innen, die durch Räume zur kreativen Entfaltung, für gemeinsames Engagement und zum Experimentieren profitieren. Für die Stadtbevölkerung, deren Grätz lebendiger und vielfältiger werden. Für die Stadtverwaltung, deren strategische Ziele näher rücken – im effizienten Umgang mit Ressourcen, in der Quartiersentwicklung wie auch in der Stärkung von Partizipation, Teilhabe und sozialer Innovation.

WELCHE GEBÄUDE UND FLÄCHEN EIGNEN SICH FÜR ZWISCHENNUTZUNG?

Im Bereich der Zwischennutzung gilt ganz besonders:

Alles ist interessant!

Die Eignung von oder das Interesse an Gebäuden und Flächen – und seien sie augenscheinlich noch so unattraktiv – lässt sich nicht vorhersagen und kann oft eine richtige Überraschung sein.

WO KANN ICH MICH INFORMIEREN UND BERATEN LASSEN?

Die Kreativen Räume Wien leisten als Servicestelle für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung im Auftrag der Stadt Wien umfassende Beratung – für Eigentümer*innen, Verwalter*innen und Nutzer*innen. Angefangen bei rechtlich-organisatorischen Rahmenbedingungen über die Konzipierung von geeigneten Nutzungskonzepten und die Vernetzung zwischen Akteur*innen bis hin zur Gestaltung des Vergabeprozesses – die Kreativen Räume können in allen Phasen unterstützend wirken ([siehe S. 11](#)).

Auskünfte zu strategischen Fragen rund um das Thema Zwischennutzung und die städtischen Rahmenbedingungen erhalten Sie bei den Referent*innen für Mehrfach- und Zwischennutzung der Magistratsabteilung für Stadtentwicklung und Stadtplanung.



Weiterführende Links

Infos zu den Hintergründen und anderen Projekten der Mehrfach- und Zwischennutzung der Stadt Wien finden Sie unter: wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/mehrfachnutzung/

2018 erschienen ist das **Buch „einfach-mehrfach**. Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht.“: wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008530.html

Das Instrument Zwischennutzung ist in vielen **strategischen Dokumenten der Stadt Wien** verankert, wie zum Beispiel in der Smart Klima City Wien Strategie (smartcity.wien.gv.at/strategie/), dem Stadtentwicklungsplan 2025 und den dazugehörigen Fachkonzepten Öffentlicher Raum und Fachkonzept Grün- und Freiraum (wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/)

Bei **Fragen zum Thema Zwischennutzung** wenden Sie sich am besten an: Kreative Räume Wien – Service für Leerstandsaktivierung und Zwischennutzung: kreativeraeumewien.at

Impressum:

Medieninhaberin und Herausgeberin: Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung

Redaktion: Lena Rücker und Julia Deistler, Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung;
Uli Fries, Thomas Kerekes und Harald Karl, Kreative Räume Wien; Uschi Dorau, UIV

Texte: Lena Rücker und Julia Deistler, Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung;
Uli Fries, Thomas Kerekes und Harald Karl, Kreative Räume Wien

Layout: Veronika Kovacsova, UIV; Lena Rücker, Stadt Wien – Stadtentwicklung und Stadtplanung,
stadt wien marketing; **Foto Cover:** Tim Dornaus | Garage Grande

© 2023 Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung