



Karina Brünner, BSc

UNGENUTZT

Reaktivierung von Leerständen

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Univ.Prof.Arch.Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

UNGENUTZT

Reaktivierung von Leerständen

Karina Brünner

DANKSAGUNG

Im Rahmen dieser Masterarbeit konnten einige aufschlussreiche und spannende Gespräche geführt werden. An dieser Stelle möchte ich mich recht herzlich bei meinen Gesprächspartnerinnen und Gesprächspartnern

DI Bernhard Inninger
DI Anna Resch
Anton Lederer
Jorien Gradenwitz
DI Mimi Nievoll

für die Zeit und wertvollen Informationen bedanken. Mein besonderer Dank gilt vor allem dem Team des Instituts für Wohnbau

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau
Dipl.-Ing. Thomas Kalcher
Dipl.-Ing. Dr.techn.Univ.Ass. Sigrid Verhovsek
und *Reni Ivanova Trendafilova-Lammer*

für die konstruktive Unterstützung, die organisatorische Hilfestellung und die zahl- und lehrreichen Gesprächen, die bei der Erstellung dieser Arbeit äußerst hilfreich waren. Auch möchte ich mich bei meiner Familie, besonders bei meinen Eltern bedanken, die während meiner gesamten Ausbildungszeit und in allen Lebenssituationen für mich da waren. Ein großes Dankeschön richtet sich auch an *Lia*, *Nici*, *Vanja*, *Laura*, *Luki* und *Johni*, die mich beim Verfassen dieser Masterarbeit so ausdauernd unterstützt haben. Zuletzt danke ich *Wolfgang*, für die moralische Unterstützung und Geduld in der gesamten Studienzeit.

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

Statutory Declaration

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from used sources. The text document uploaded to TUGRAZonline is identical to the present master's thesis dissertation.

Date

Signature

CASE STUDY

REFERENZEN

KONZEPTENTWICKLUNG

AKTION

INHALTSVERZEICHNIS

01	EINLEITUNG	
	Kurzfassung	16
	Abstract	17
02	GEMEINDEWOHNUNGEN	
	2.1. Allgemein	20
	2.2. Neue Richtlinien	20
	2.3. Szenarien	22
03	LEERSTAND	
	3.1. Definition	28
	3.2. Formen von Leerstand	28
	3.3. Wohnungsleerstand in Graz	29
	3.4. Dornbirner Modell	30
	3.5. Salzburger Modell	30
	3.6. Leerstandserhebung	30
	3.7. Hausbesetzung	33
04	ERDGESCHOSS	
	4.1. Definition	36
	4.2. Geschichte	36
	4.3. Gewerbe im Erdgeschoss	38
	4.4. Erdgeschosswohnung	39
05	ZWISCHENNUTZUNG	
	5.1. Leerstand als Zwischennutzung	42
	5.2. Zwischennutzer	42
	5.3. Hauswächter	44
	5.4. Lendlabor	45
	5.5. Raumbasis	45
	5.6. Zwischennutzungen in Graz	46

06	BAUGRUPPEN	
	6.1. Definition	58
	6.2. Geschichte	58
	6.3. Typologien	58
	6.4. Vorteile	59
	6.5. Nachteile	61
	6.6. Stadtentwicklung	62
	6.7. Rechtsformen	62
	6.8. Mitwirkende	64
	6.9. Fazit	66
	6.10. Les Palétuviers 5	67
	6.11. VinziRast - mittendrin	71
07	GEMEINSCHAFTSRÄUME	
	7.1. Definition	76
	7.2. Modell Einküchenhaus	77
08	KONZEPT ENTWURF	
	8.1. Fragestellung	82
	8.2. Schriftlicher Entwurf	82
09	LITERATURLISTE	
	Selbständige Publikationen	90
	Unselbständige Publikationen	92
10	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	100

*„Es gibt nur zwei Dinge in der Architektur:
Menschlichkeit oder keine.“
Alvar Aalto*

01 EINLEITUNG

Kurzfassung

In der vorliegenden Masterarbeit werden die neuen Vergaberichtlinien der Grazer Gemeindewohnungen, die ab Herbst 2017 in Kraft getreten sind, erläutert. Es soll durch Szenarien gezeigt werden, wie diese neue Gesetzesänderung armutsgefährdete Personen negativ treffen könnte. Daraus stellt sich die Frage, welche Möglichkeiten man den betroffenen Einzelpersonen oder Familien bieten kann, die vorerst keinen Anspruch auf eine Gemeindewohnung haben. Als etwaiger Lösungsansatz werden unterschiedliche Konzepte der Leerstandsnutzung erläutert, aus denen ein mögliches Modell für die Stadt Graz geformt wird. Anstatt neue Gebäude zu bauen und vorhandene Grünflächen zu zerstören, sollten bestehende Ressourcen genutzt werden. Um aufzuzeigen, dass es in Graz eine große Anzahl an ungenutzten Räumlichkeiten gibt, wurde die aktuelle Situation der Annenstraße geschildert. Vor allem leerstehende Geschäftsräume prägen diese ehemals attraktive Einkaufsstraße. Die Problematik des Leerstandes ist ein wichtiges Thema, das in den Medien durchaus diskutiert wird. In vielen Beiträgen geht hervor, dass eine Leerstandserhebung, um den Leerstand in der Stadt Graz beziffern zu können, durchaus erwünscht wäre. Dadurch hätte man einen direkten Weg zu leerstehenden Räumlichkeiten und könnte daraus vereinfacht Lösungsansätze gegen diese Problematik generieren. Unterschiedliche Strategien und Leitbilder wurden entwickelt, wobei das Konzept der Zwischennutzung zunehmend in den Fokus rückt. Trotz der diversen Ansätze zur Verringerung des Leerstandes, bleibt der Aspekt der Wohnnutzung, vor allem im Erdgeschossbereich, in vielen Diskussionen unberücksichtigt.

Anhand eines Experiments soll veranschaulicht werden, dass ehemalige Gewerbeflächen auch für andere Raumnutzungen, vor allem als Wohnraum, attraktiv gestaltet werden können. Ende März / Anfang April soll ein leerstehendes Geschäftslokal als eine temporäre Wohnung umfunktioniert werden, in der ich für mindestens zwei Wochen wohnen werde. Das Interesse der StadtbewohnerInnen zum Thema Leerstand und Wohnen auf Straßenniveau soll durch dieses Wohnexperiment geweckt werden. Fachleute und ExpertInnen wurden eingeladen eine Vortragsreihe in einem weiteren Leerstand zu halten, um diesen Themenbereich der Öffentlichkeit nahe zu bringen.

Ziel dieser Arbeit ist es, einen Bogen zwischen zwei Problemfeldern in Graz zu spannen und einen gemeinsamen Lösungsansatz zu finden. Die Aufmerksamkeit soll auf eine Bevölkerungsgruppe gerichtet werden, die aufgrund finanzieller Probleme einen erschwerten Zugang zu einem leistbaren Wohnraum finden, aber dennoch keinen Anspruch auf eine Gemeindewohnung haben. Mithilfe von Leerständen sollen neue Lösungswege geschaffen werden, um armutsgefährdeten Personen einen vorübergehenden Raum zum Wohnen und Leben zu ermöglichen.

Abstract

This master's thesis explains the new procurement guidelines of the council homes in Graz, which came into effect in autumn 2017. Certain scenarios will demonstrate how this new change in the law could negatively affect poverty-threatened people. This raises the question of what options can be offered to affected individuals or families who have no right to a council home at the moment. As a possible solution different concepts of using vacancies were approached and are researched from which a possible model for the city of Graz is created. Instead of building new buildings and destroying existing green spaces, existing resources should be used. To show that there is a large number of unused premises in Graz, the current situation of the Annenstraße was described. Especially vacant business premises characterize this formerly attractive shopping street. The problem of vacancy is an important topic which is well discussed in the media. Many contributions show that a vacancy elicitation in order to be able to number the vacancy in the city of Graz would be quite desirable. Thereby one would have a direct way to empty premises and could generate simplified solutions of this problem. Different strategies and models have been developed, whereby the concept of interim use moves increasingly in the focus. Despite the various approaches to reducing vacancy, the aspect of residential use, especially in the ground floor area, has been disregarded in many discussions. Based on an experiment should be demonstrated that former commercial spaces can also be made attractive for other uses of spaces, especially as living space. At the end of March / beginning of April, a vacant premise is to be converted into a temporary flat where I will live for at least two weeks. The interest of city dwellers should be aroused to the topic of vacancy and living at street level by this living experiment. Specialists and experts were invited to hold a series of lectures in another vacancy in order to bring this topic to the public.

The aim of this work is to draw a link between two problem areas in Graz and to find a common solution path. Attention should be directed to a population group, which find it difficult to access affordable housing, due to financial problems, but still have no claim to a council flat. Vacancies should be used to create new solutions to provide persons at risk of poverty with a temporary space to reside and live.

02 GEMEINDEWOHNUNGEN

2.1. Allgemein

Gemeindewohnungen sind Bauten, die von der jeweiligen Gemeinde vermietet werden. Für armutsgefährdete Personen sind sie besonders wichtig, da diese sich keine Wohnungen am privaten Wohnungsmarkt leisten können. Weil diese als sozialer Wohnungsbau verstanden werden, gibt es ein Angebot an kostengünstigerem Wohnraum. Je nach Gemeinde und Stadt sind die Vergaberichtlinien anders geregelt.

Die Voraussetzungen, um eine Gemeindewohnung zu erhalten, sind:

- ein Mindestalter von 18 Jahren
- den Hauptwohnsitz für eine bestimmte Zeit in der jeweiligen Stadt gemeldet zu haben
- eine Höchstgrenze des jährlichen Einkommens für alle Personen im Haushalt
- eine österreichische Staatsbürgerschaft, EU und EWR-Bürger, oder eine Daueraufenthaltsgenehmigung.¹

Laut Elke Kahr, sind bei Gemeindewohnungen keine Diskriminierungen jeglicher Art vorhanden, im Gegensatz zu Privatwohnungen.

2.2. Neue Richtlinien

Seit März 2017 steht die schwarz-blaue Zusammenarbeit in der Grazer Stadtregierung fest und ein Koalitionsprogramm, namens „Agenda Graz 22“, wurde für die nächsten fünf Jahre von ÖVP und FPÖ präsentiert. Somit verlor die KPÖ mit ihrer Stadträtin Elke Kahr das Wohnressort an die FPÖ und deren Stadtrat Mario Eustacchio.²

Ab Oktober 2017 war es dann so weit: Die neuen Vergaberichtlinien der Grazer Gemeindewohnungen sind in Kraft getreten.

Zurzeit stehen ca. 11.500 Gemeindewohnungen in Graz zur Verfügung. Bislang musste man den Hauptwohnsitz mindestens für ein Jahr in Graz gemeldet haben oder in Graz berufstätig sein.

Die Richtlinien, für die Vergabe der Gemeindewohnungen, wurden nun verschärft. Diese besagen, dass man fünf Jahre ununterbrochen in Graz gemeldet sein oder 15 Jahre in Graz gelebt haben muss.

Auch die Dauer der Berufstätigkeit wurde auf fünf Jahre erhöht.

Dies gilt jedoch nur für ÖsterreicherInnen, EU- und EWR-BürgerInnen. Drittstaatsangehörige oder Asylberechtigte müssen vorerst den Titel „Daueraufenthalt EU“ vorweisen, um einen Antrag für eine Gemeindewohnung stellen zu können.³

¹ Vgl. Immobilien Scout 24.

² Vgl. Scheriau 2017.

³ Vgl. Kloiber 2017.

Welche Ziele die FPÖ ansteuerte, ging durch den Folder „FREMDE im eigenen HAUS“ stark hervor. Dieser besagte, dass GrazerInnen benachteiligt werden und dass ein ungerechtes Vergabesystem für Gemeindewohnungen herrsche. *„Es kann nicht sein, dass sozial bedürftige Österreicher die Zeche für die unkontrollierte Zuwanderung der letzten Monate und Jahre zahlen. Schon jetzt leidet die Lebensqualität in vielen Grazer Gemeindebauten unter der stetig zunehmenden Überfremdung. Lärmbelästigung, Vermüllung, Mobbing und Integrationsunwilligkeit der Zuwanderer stehen auf der Tagesordnung.“*⁴ Durch die neuen Vergaberichtlinien sollen nun ÖsterreicherInnen, vor allem GrazerInnen, bevorzugt werden.

Doch Stadträtin Elke Kahr befürchtet, dass diese Maßnahmen hauptsächlich ÖsterreicherInnen treffen werden: *„Das würde eher jene, hauptsächlich Österreicherinnen und Österreicher, benachteiligen, die aus anderen steirischen Bezirken nach Graz ziehen. Migrantinnen und Migranten, die ja von der FP bestraft werden sollen, wohnen zumeist sowie so schon länger in Graz“*.⁵

Da die Mieten und Wohnungseinstiegskosten sehr hoch sind, trifft dies gerade junge Familien und GrazerInnen, die durch unvorhersehbare Ereignissen in Wohnungslosigkeit geraten sind. Laut Kahr wäre es demnach wichtig, dass *„[...] diese Menschen auch weiterhin unbürokratisch und rasch mit Gemeindewohnungen notversorgt werden müssen.“*⁶



Abb.1: FREMD im eigenen HAUS

⁴ FPÖ Graz 2016, 2.

⁵ KPÖ Graz 2017.

⁶ Ebda.

2.3. Szenarien

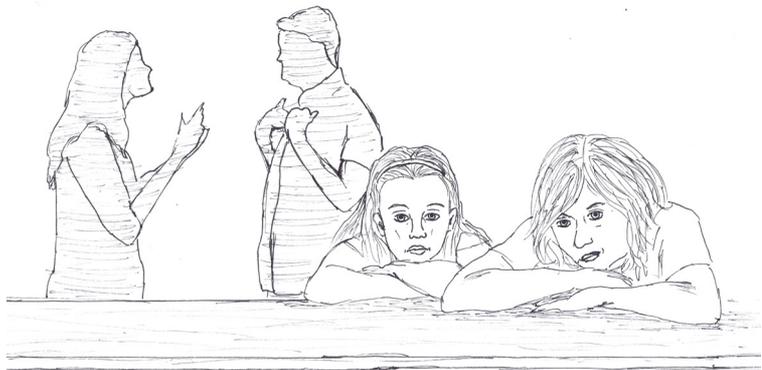
eins

Lucian 45 Jahre | Mariana 37 Jahre | Dorian 8 Jahre | Jasmina 7 Jahre

Die Familie stammt ursprünglich aus Rumänien und ist vor 20 Jahren nach Kapfenberg gezogen. Seit zwei Jahren wohnen sie in Graz, da Lucian eine bessere Arbeitsstelle angeboten wurde. Seit fünf Jahren sind sie anerkannte österreichische StaatsbürgerInnen.

Doch seit einem Jahr sind Lucian und Mariana geschieden. Lucian wohnt dennoch mit seinen Kindern und seiner geschiedenen Frau zusammen in einer Mietwohnung. Da er wegen der häufigen Streitigkeiten nicht mehr mit seiner Exfrau zusammenleben kann, sucht er eine eigene Wohnung. Aber leider wird er am privaten Wohnungsmarkt nicht fündig, da die Mietpreise zu teuer sind, er sich die Maklerprovision nicht leisten kann oder gewisse Vorurteile von den ImmobilieneigentümerInnen, gegenüber seiner Herkunft, herrschen.

Lucian würde gerne eine Gemeindewohnung beziehen, doch durch die neuen Richtlinien müsse er noch drei Jahre warten, um einen Antrag stellen zu können.



zwei

Rosa 78 Jahre

Rosa lebte mit ihrem Mann 50 Jahre lang in Gmunden in Oberösterreich. Vor Kurzem ist dieser leider verstorben und Rosa ist nun Witwe. Aus ihrer Ehe gingen 3 Kinder hervor: Markus 57 Jahre, Daniela 53 Jahre und Paul 43 Jahre. Markus wohnt mittlerweile mit seiner Familie in Liechtenstein, Daniela und Paul mit deren Familien in Graz. Nun möchte Rosa, um ihrer Familie näher und nicht so einsam zu sein, nach Graz ziehen. Leider kann sie sich keine Wohnung leisten, die ihren Vorstellungen entspricht, da die Mieten zu hoch sind oder sie sich die Provision oder bei Genossenschaftswohnungen den Finanzierungsbeitrag nicht leisten kann. Für kurze Zeit könnte sie bei Paul in das Gästezimmer einziehen. Doch da seine Frau ein Kind erwartet, müsste Rosa nach ca. einem Jahr, aufgrund des Platzbedarfs, ausziehen und dem Kind das Zimmer überlassen. Nach den alten Richtlinien hätte Rosa, nach diesem einem Jahr in Graz, einen Antrag für eine Gemeindewohnung stellen können. Den neuen Richtlinien zufolge muss sie sich nach alternativen Wohnungsmöglichkeiten umsehen.



drei

Bernhard 25 Jahre | Julia 23 Jahre

Bernhard studiert in Graz seit vier Jahren Molekularbiologie und arbeitet geringfügig bei einer Securityfirma. Julia ist gelernte Friseurin und arbeitet zurzeit in Vorau. Da die beiden in Vorau bei Julias Eltern wohnen, muss Bernhard fast täglich zwischen Arbeitsstätte, Universität und Wohnung pendeln. Doch nun bekommen die beiden unerwartet ein Kind. Bernhard möchte daher nach seinem Bachelorabschluss, sein Studium vorerst auf Eis legen und sich nach einer Vollzeitbeschäftigung in Graz umsehen. Auch Julia möchte nach Graz ziehen, da die beiden bislang in Julias ehemaligem Kinderzimmer geschlafen haben und im Elternhaus kein Platz für ein weiteres Zimmer ist. Jedoch verläuft die Wohnungssuche um eine günstige Zweizimmerwohnung äußerst schwierig, da sich die beiden durch Bernhards Studium noch nicht viel Geld angespart haben. Eine Gemeindewohnung wäre für die beiden optimal gewesen, doch nun müssen sie die ersten Jahre in einer weitaus kleineren Wohnung überbrücken.



03 LEERSTAND

3.1. Definition

Von einem Leerstand spricht man, wenn Flächen, Gebäude oder Wohnungen für einen längeren Zeitraum, für mindestens ein halbes Jahr, nicht genutzt oder vermietet werden. Dennoch ist Leerstand nicht gleich Leerstand. Man kann sie durch die Beweggründe ein Gebäude unbenutzt zu lassen und den Zeitraum des Leerstandes in unterschiedliche Arten unterteilen. So unterscheidet man überwiegend die Leerstände in drei Formen: konjunkturell, strukturell und spekulativ.⁷

3.2. Formen von Leerstand

*„Durch Schwankungen in der Nachfrage nach Gebäudeflächen entsteht der **konjunkturelle Leerstand**.“⁸ Vor allem, wenn ein Abschwung der Wirtschaft verzeichnet wird, nimmt die Nachfrage nach Gebäudeflächen ab. Aber in den Phasen der Hochkonjunktur sinkt die Zahl der Leerstände wieder. Doch auch bei einer Aufschwungphase ist der Ausgleich nicht immer machbar, denn gerade „...Büromärkte unterliegen häufig zyklischen Schwankungen“.⁹ In Aussicht auf eine ertragreiche Geldanlage investieren Kapitalgeber in Bürogebäude. Gerade deswegen kann es zu einem Überschuss von Bürogebäuden kommen, welcher einen negativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt hat.*

Von einem **strukturellen Leerstand** spricht man, wenn Gebäudeflächen länger als drei Monate unbenutzt sind und keine Rückgewinnung zu den marktüblichen Kosten bekommt. Diese Form des Leerstands lässt sich auch bei einer Hochkonjunktur nicht entfernen. Oftmals ist nur noch ein Abriss dieser Gebäude möglich, um eine Verminderung der Leerstände zu erzielen.

Ein **spekulativer Leerstand** ist eine Art des Leerstands, der zwar genutzt werden kann und bei der eine Nachfrage besteht, jedoch verkauft bzw. vermietet der/die EigentümerIn diese Gebäudefläche nicht. Die Ursache dafür ist, dass der/die EigentümerIn, zu einem späteren Zeitpunkt, auf eine höhere Einnahme hofft, die sich in später Zukunft ergeben könnte. Vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, die für längere Zeit nicht benutzt werden und ihr Zustand sich dadurch verschlechtert, gilt diese Form des Leerstands, da diese Gebäude trotz Denkmalschutz abgerissen werden dürfen.¹⁰

⁷ Vgl. Corpus Sireo 2018.

⁸ Paulke 2013, 7-8.

⁹ Rottke 2011, 119-139.

¹⁰ Vgl. Paulke 2013, 7-8.

3.3. Wohnungsleerstand in Graz

Ehemalige Handelsbetriebe oder gewerbliche (Erdgeschoss-) Leerstände fallen vermehrt als Leerstand auf. „*Wohnungsleerstände im Geschloßwohnbau fallen dagegen viel weniger auf.*“¹¹ Zu den Leerständen in Graz gibt es keine ausreichend fundierte Datengrundlage, um verlässlich Rückschlüsse zu ziehen. Teilforschungen zu den Leerständen der Gewerbebetriebe sind zwar vorhanden, aber keine ausführliche Leerstandserhebung für Wohnbauten. Aber nicht nur in Graz gibt es wenig Informationen zum Leerstand, auch in anderen Städten wird dieses Thema kaum behandelt.

Durch den „Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016“ geht hervor, dass man in Graz bei einem marktaktiven Leerstand mit etwa 6.000-7.000 Wohnungen rechnen kann und es bei dem nicht marktaktiven Leerstand ca. 3.000-3.500 Wohnungen sind.

Diese Werte gingen durch den Vergleich der Stadt Graz mit der Stadt Salzburg hervor, da diese Stadt, die aktuellste Erhebung des Wohnungsleerstands aufweisen kann.¹²

Mögliche Gründe, weshalb Wohnungen nicht vermietet oder verkauft werden, sind folgende:

- spekulativer Leerstand: man hofft zu einen späteren Zeitpunkt auf eine höhere Rendite; die Wohnung wird somit als Geldanlage betrachtet
- man besitzt keine finanziellen Mittel, um die Wohnung zu sanieren
- hält die Wohnung für den Eigenbedarf zurück: wird beispielsweise für Kinder / Enkelkinder zurückgehalten und steht somit für einen längeren Zeitraum leer
- Diskriminierung am Wohnungsmarkt: EigentümerInnen treten bestimmten Personengruppen skeptisch gegenüber. Gründe dafür sind die Angst vorm Mietausfall, schlechte Erfahrungen, Vorurteile gegenüber Menschen mit Migrationshintergrund, verwahrlosten Aussehen, keiner Arbeitsstelle, ...

Für die oben genannten Gründe wurde in Dornbirn ein Modell ausarbeitet, welches auch in Graz durchaus vorstellbar wäre.

¹¹ Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016, 45.

¹² Ebda., 49.

3.4. Dornbirner Modell

„2016 startete Vorarlberg ein Modellprojekt zur Reaktivierung leerstehende Wohnungen“. 50 leerstehende Wohnungen werden „...zu einem Mietzins, der 20 Prozent unter dem Vorarlberger Richtwert liegt“ vermietet. Alles, was über die Kautions hinausgeht, wird vom Land übernommen. Dies betrifft beispielsweise Mietrückstände und Renovierungskosten. Die Vogewosi (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.) gilt als Vertreter des Vermieters und es wird innerhalb der beiden Parteien ein „Mietverwaltungsauftrag“ abgeschlossen. Dieses Modell soll zur Entlastung der sozialen Wohnungen beitragen und den VermieterInnen mehr Sicherheit bieten.¹³ Auch in Salzburg gibt es ähnliche Überlegungen:

3.5. Salzburger Modell

Bei diesem Modell stehen dem/r EigentümerIn keine Bemühungen bevor, denn die Stadt Salzburg fungiert als Mieter und Vermieter. Wohnungen werden zu 70 Prozent des Marktpreises angemietet und dann um 80 Prozent weitervermietet. 100 Wohnungen sollen somit pro Jahr für Personen zur Verfügung gestellt werden, die einen günstigen Wohnraum suchen und keinen Platz in Gemeindewohnungen erhalten haben.¹⁴

3.6. Leerstandserhebung

Da in Graz keine Leerstandserhebung vorhanden ist, gibt es keine genaue Zahl von unbewohnten Wohnungen und leerstehenden Objekten. „In Graz sprechen Insider von ca. 40 % Leerstand im Bereich der neu gebauten Privatwohnungen.“¹⁵

Die folgenden Beispiele wurden aufgrund der interessanten Umgangsformen von Leerständen in europäischen Städten ausgewählt. Folgend werden die wichtigsten Aspekte der einzelnen Städte kurz beschrieben, die für die Auswahl entscheidend waren.

Amsterdam

Anders als in Graz werden in Amsterdam Angaben zu leerstehenden Objekten herausgegeben und ausgehändigt. Das Amsterdamer Rechtswesen besagt, dass ImmobilienbesitzerInnen verpflichtet sind, Leerstände zu melden, da sich diese ansonsten strafbar machen können. Weiters wird durch diese Verordnung die Erhebung der Daten äußerst vereinfacht und beschleunigt.

¹³ Ebd., 49.

¹⁴ Vgl. Ebd., 50.

¹⁵ Pollet-Kammerlander/Rosmann/Thümmel 2015, 8.

Ein weiterer Punkt ist, dass die Gemeinde beschließen kann, welche NutzerInnen zukünftig in das leerstehende Gebäude einziehen können. Aufgrund dessen kümmern sich EigentümerInnen oftmals selbst um die weitere Nutzung ihrer Gebäude, da sie einer Zuordnung entgehen wollen. Amsterdam stellt unter anderem auch Fördergelder für Maßnahmen bereit, die einen positiven Effekt für die Stadt einbringen. Gerade bei Umwidmungen von Objekten können Kosten entstehen, die von den Beteiligten nicht gedeckt werden können und um dies realisieren zu können unterstützt die Stadt Amsterdam die Initiative.

Basel

In Basel werden Daten zu den Leerstandserhebungen für die Öffentlichkeit online zugänglich gemacht. Um einzelne Gebiete in der Stadt aufwerten zu können, werden temporäre Nutzungen in den Leerständen initiiert. Auch die Politik befasst sich mit einem Teil ihres Programms mit den Zwischennutzungen, damit einzelne Viertel verbessert werden können.

Berlin

In Berlin werden einzelne Stadtbereiche ermittelt, um passende Konzepte und Bedürfnisse in dem jeweiligen Stadtteil erarbeiten zu können. Dies beinhaltet auch den Leerstand, der dann für das Quartier mit geeigneten Anliegen bearbeitet werden kann. Im Bezirk Neukölln gibt es eine Agentur für temporäre Nutzungen, die mit ImmobilienbesitzerInnen und möglichen NutzerInnen zusammenarbeitet. Diese Agentur hat Zugriff auf Informationen der Quartiersentwicklung. Diese Vermittlung zeigt auf, wie wichtig die Verbindung und Anbindung vor Ort ist, um ein gemeinschaftliches Leben in der Nachbarschaft gestalten zu können. Derartige Projekte verdeutlichen wie leerstehende Immobilien, die beispielsweise durch das Erbrecht entstanden sind, sinnvoll im jeweiligen Gebiet genutzt werden können.¹⁶

Bremen

In Bremen gibt es eine Agentur mit dem Namen ZZZ, Zwischenzeitzentrale, die darauf bedacht ist, nutzerorientierte Vermittlungen im urbanen Umfeld zu schaffen. Sie lässt auch viel Spielraum in der Gestaltung, damit sich zukünftige NutzerInnen entfalten können. Die ZZZ entstand aus einer Bottom-up Initiative, die mit der Öffentlichkeit zusammenarbeitet und kooperiert. Zudem wird die Finanzierung zwischen den einzelnen Gruppen und der Agentur aufgeteilt. Da es sich hierbei um Zwischennutzungen handelt, können NutzerInnen nicht langfristig zufrieden gestellt

¹⁶ Vgl. Pollet-Kammerlander/Rosmann/Thümmel 2015, 12-13.

werden. Allerdings werden einzelne Gebäude dadurch aufgewertet und das Umfeld wird neu belebt, zusätzlich sind die Zwischennutzungen kostengünstig. Vorteilhaft bei Nutzungen von Leerständen ist, dass private ImmobilienbesitzerInnen wieder vertrauen aufbauen und ihre bislang ungenutzten Immobilien an den Markt bringen. Außerdem wirken die Medien hinsichtlich auf dieses Thema auch unterstützend.

Kopenhagen

ImmobilienbesitzerInnen werden, wie in Amsterdam, angeordnet ihre leerstehenden Gebäude bei der zuständigen Behörde zu melden. Zahlen von Leerständen werden erfasst, aber sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Um einzelne Gebiete in Kopenhagen zu beleben und aufzuwerten, kommt es zu temporären Nutzungen in den Leerständen. In den meisten Fällen werden diese aber nur für einen kurzen Zeitraum genutzt, dennoch wird der Raumbedarf für kurze Zeit gedeckt. GivRum, eine Bottom-Up Raumagentur, weist nach, dass das Nutzen von leerstehenden Gebäuden einen positiven Effekt für die Stadtentwicklung darstellt.

Zürich

Auch in Zürich sind Leerstandserhebungen verpflichtend. Brachliegende Flächen und ungenutzte Gebäude werden jedes Jahr per Fragebogen analysiert. Da der Wohnungsmarkt auch in Zürich sehr angespannt ist, werden Hausbesetzungen nicht sofort unterbunden. So finden explizite Gemeinschaften, Räume zum Wohnen und Arbeiten, auch wenn diese nur kurzzeitig zur Verfügung stehen. Um einen temporären Wohnraum zu schaffen, kommt es zu sogenannten Gebrauchsleihverträgen. Einerseits kommt es zu keinen Kosten für MieterInnen, andererseits besteht kein Mietvertrag, indem man vor einer Kündigung geschützt wird. Schon in den 90er-Jahren wurden temporäre Nutzungen zur Aufwertung einzelner Stadtteile betrieben, was auch in heutiger Zeit wieder vermehrt umgesetzt wird.¹⁷

¹⁷ Ebd.,13.

3.7. Hausbesetzung

Unter einer Hausbesetzung versteht man ein widerrechtliches, gemeinschaftliches Einziehen in ein leerstehendes Gebäude um somit gegen die Wohnungspolitik zu protestieren. Man bezieht ein Gebäude, ohne es gemietet oder gekauft zu haben und meistens geschieht dies gegen den Willen des Immobilienbesitzers. Unter Umständen werden manche Hausbesetzungen zugelassen, wobei es sich hierbei oft um baufällige Objekte handelt. Gründe für solche Belegungen sind unter anderem: Wohnungsnot, Leerstand, Protest gegen hohe Mieten, Gebäude vor einem Abriss zu schützen oder ein Mangel an Flüchtlingsunterkünften.¹⁸

Ende der 1960er Jahre kam es zu den ersten Hausbesetzungen und besonders in den 1970er und 1980er Jahren war die Hausbesetzerszene besonders aktiv. So war es zu dieser Zeit nicht unüblich, dass Häuser oft länger als 10 Jahre besetzt wurden.

Auch in Wien wurden in den 70er und 80er Jahren zahlreiche Häuser besetzt und so wurden beispielsweise das heutige Veranstaltungszentrum „Arena“ und das „WUK“ durch eine Besetzung vor dem Abriss bewahrt und legalisiert.¹⁹

In Graz wurden von 2007-2009 einige leerstehende Gebäude, wie zum Beispiel in der Grazbachgasse, Annenstraße, Merangasse, Elisabethnergasse, Grendiergasse und Grabnerstraße, für einen kurzen Zeitraum besetzt. Durch die Finanz- und Wirtschaftskrise forderten die Aktivisten einen freien Wohnraum und die Nutzung der leerstehenden öffentlichen Gebäuden. Doch diese Forderungen blieben ergebnislos.²⁰ 2016 kam es zu einer erneuten Hausbesetzung in der Idlhofgasse 9. Die Aktivisten wollten durch ihre Belegung auf die steigenden Mieten im Grieser-Viertel aufmerksam machen, so hieß es *„Ergreifen wir die Initiative in unseren Grätzln, um die Konflikte, denen wir scheinbar ausgeliefert sind, in Angriff zu nehmen“*.²¹ Aber auch wie bei anderen Hausbesetzungen in Graz zuvor, gelang es den Aktivisten, das Gebäude nur wenige Tage zu belegen.



Abb.2: Hausbesetzung Idlhofgasse 9



Abb.3: „A KIWARA IS KA HAWARA“

¹⁸ Vgl. amantine 2012, 4-6.

¹⁹ Vgl. Frey, 11-12.

²⁰ Vgl. Andrej/ Winter-Pölsler 2014.

²¹ Schauer 2016.

04 ERDGESCHOSS

Leerstehende Erdgeschossräumlichkeiten treten vermehrt in vielen Teilen Europas auf und werden als Problem für die Stadtentwicklung angesehen. Erdgeschossbereiche sind ein wichtiger Bestandteil des urbanen Lebens und dienen als Kommunikationsebene und Schauplatz der gesellschaftlichen, ökonomischen und kulturellen Ebene. Das städtische Erdgeschoss fungiert als Schnittstelle zwischen öffentlichen und halböffentlichen bzw. privaten Raum und spiegelt somit das Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage wider. Sie bestimmen das Straßenbild und haben einen Einfluss auf die Attraktivität einzelner Gebäude und sogar auf das Image eines ganzen Stadtviertels.

Dieses Kapitel soll einen Einblick in den geschichtlichen Werdegang des Erdgeschosses geben und kurz erläutern, warum Erdgeschosszonen vermehrt leer stehen.

4.1. Definition

Unter einem Erdgeschoss oder Parterre (französisch ‚par terre‘ = auf dem Boden) versteht man die Etage, die sich in einem Gebäude auf ebener Erde befindet. Erdgeschosse müssen sich nicht zwingend auf dem Straßen- oder Nullniveau befinden, oder ihr Höhenniveau an den benachbarten Bauten anpassen.²²

4.2. Geschichte

Piano nobile & Bel étage

Die Bezeichnungen Piano nobile (ital. ‚das edle Geschoss‘) und Bel étage (franz. ‚das schöne Geschoss‘) stammen aus dem 17. Jahrhundert. In ganz Kontinentaleuropa findet man Saalgeschossbauten. So bezeichnet man all jene Bauten, die durch ein ansehnliches Obergeschoss gekennzeichnet sind. Die Räume dieser repräsentativen Wohnhäuser waren direkt miteinander verbunden und kamen ohne einen Gang aus. Zwischen dem 15. Jahrhundert und späten 17. Jahrhundert waren Korridore äußerst unüblich. Vor allem im vornehmen Obergeschoss erblickte kein Gast je einen Flur. Erst zu Beginn des 18. Jahrhunderts wurden in Frankreich Gänge gebaut. Dies fand auch in der Bel étage statt, wobei die Korridore in dieser Ebene versteckt in den dicken Wänden entlangliefen. Im Obergeschoss, das die größte Raumhöhe des Gebäudes besaß, befanden sich die Wohnräume und der repräsentative Saal.

²² Vgl. Zlanabnitig 2013, 10.

Das Erdgeschoss hingegen hatte eine geringe Raumhöhe, häufig mit gewölbtem Eingangsbereich und in dem das Lager, Wirtschaftsräume und Läden zu finden waren.

Leon Battista Alberti hatte auch großen Einfluss mit seinem Werk „*De Re Aedificatoria*“ (dt. Zehn Bücher über die Baukunst) aus dem Jahre 1452, auf die Vermeidung von Gängen im repräsentativen Obergeschoss. Die *Villa Medici Poggio a Caiano* wurde unter Albertis formuliertem Architekturtraktat baulich umgesetzt. Nach den Ratschlägen von Alberti wurde die Villa an einer ansehnlichen Lage errichtet. Im Erdgeschoss wurden Versorgungs- und Nutzräume untergebracht und das Obergeschoss war nur für den Villenbesitzer bestimmt. In der Mitte befand sich ein Hauptsaal, an dem die zwei Hauptachsen und vier Raumgruppen angeordnet waren. Die Türen der einzelnen Räume befanden sich in einer Flucht.

In vielen innerstädtischen, französischen Hotels, wie etwa dem *Hôtel de Rothelin-Charolais* (ein Herrenhaus im Jahr 1703) und dem *Palais Bourbon* (Fertigstellung im Jahr 1728), kam es zu großen Entwicklungen in der Hofarchitektur. Die *Bel étage*, die ab dem 19. Jahrhundert im deutschsprachigem Raum als Beletage bezeichnet wurde, wurde vom Obergeschoss ins Erdgeschoss verlegt. Der Ausblick ins Unendliche, der in den ländlicheren Regionen gegeben war, entfiel im städtischen Umfeld. Da sich in den Innenhöfen die einzigen Grünflächen der *hôtels* befanden, sollten diese leicht erreichbar sein und nicht erst durch große Treppenanlagen erschlossen werden.

Mit der Verschiebung der Beletage ins Erdgeschoss und kurz vor der Französischen Revolution, findet das noble Obergeschoss sein Ende.²³

Gestapelte Architektur

Im 18. und 19. Jahrhundert kam es zu neuen Grundrisstypologien und so nahm die gestapelte Architektur den Platz der Beletage ein. Paris galt als Vorreiter der Etagenwohnungen, worauf der Rest Europas folgte. Ein Treppenhaus zog sich durch das ganze Gebäude hindurch und verband so die einzelnen Geschosse, damit diese separat vermietet werden konnten. Dieses Wohnmodell findet sich heute weltweit wieder. Um 1850 wurden in New York, aufgrund der großen Wohnraumnachfrage, emporragende Bauten errichtet, sogenannte „tenement houses“, in denen mehrere Familien ein zu Hause fanden. Doch kam es durch den Anstieg der Bevölkerungsdichte und der überwiegend fehlenden Sanitäreinrichtungen zu stetig andauernden Seuchengefahr. Dazu waren die Zimmer klein, fensterlos und die Belüftung folgte ausschließlich durch Kamine. 1878 wurden aufgrund eines Architekturwettbewerbes die „tenements“ allmählich von den „dumb-bell“ Häuser (dt. „Hantel-Häuser“) abgelöst.

²³ Vgl. Trüby 2014, 16-22.

Diese Wohntypologie beinhaltet in der Mittelachse ein kleines Stiegenhaus. Mit der Erfindung des Aufzuges im Jahre 1853 durch Elisha Graves Otis und seiner gleichnamigen Firma „Otis Elevator Company“, brach, vor allem auch durch den getriebelosen Aufzug, das Zeitalter des Wolkenkratzers an. Der von Rem Koolhaas 1930 errichtete Downtown Athletic Club in Manhattan war ein prägendes Beispiel für die gestapelte Architektur. In diesem Hochhaus wurde nicht nur gewohnt, sondern auch andere Funktionen wie etwa ein Schwimmbad, ein Fitnessraum, ein Partyraum, eine Lounge und vieles mehr fanden sich übereinander gereiht wieder. Als besonderes Vorbild galt hier allerdings die neunte Etage, in der sich neben einer Auster-bar, eine Umkleidekabine und ein Boxing befanden.²⁴ *„Eating oysters with boxing gloves, naked, on the nth floor– such is the plot of the ninth story, or the 20th century in action.“*²⁵ In der Architekturmoderne nahm die x-te Etage immer mehr an Bedeutung ein und so kam es, dass das Erdgeschoss entfernt wurde und ganze Gebäudekomplexe in die Luft gehoben wurden. Dies zeigte sich vor allem in der Generation von Le Corbusier. Durch das fehlende Erdgeschoss wurde dieser Raum nun als Verkehrsfläche genutzt und erst in den darüber liegenden Etagen befanden sich die Wohnungen. Die Dachterrasse nahm zu dieser Zeit auch eine wichtige Rolle ein, da sich in diesem Geschoss viele Funktionen entwickeln konnten.²⁶

Nachmoderne Erdgeschoss

Mit der Postmoderne kam das Erdgeschoss zurück und dadurch entstanden in den Zentren der Städte Orte für Konsum und Erlebnis. Vor allem für Touristen und Bevölkerungsgruppen mit einem guten Einkommen sind solche Stadtzentren attraktiv. Aufgrund dessen folgte eine Aufwertung urbaner Erdgeschossbereiche in den Shoppingkernstädten.²⁷

4.3. Gewerbe im Erdgeschoss

Gründe für leerstehende Geschäftsflächen in Gründerzeithäuser sind unter anderem die kleinteilige und starre Struktur der Räumlichkeiten, die den gegenwärtigen Standard nicht entsprechen und so für GroßhandelsunternehmerInnen unattraktiv sind. Zudem sind viele dieser Geschäftslokale sanierungsbedürftig, da die EigentümerInnen finanziell nicht in der Lage sind diese instand zu halten oder zu sanieren. Auch halten einige ImmobilienbesitzerInnen die Vermietung ihrer Geschäftsräume für unrentabel, da die Mühen zu groß für den Profit scheinen und so kommt es auch häufig zu übersteuerten Mietvorstellungen.

²⁴ Ebda., 22-24.

²⁵ Koolhaas, 155.

²⁶ Vgl. Trüby 2014, 26.

²⁷ Ebda., 26-28.

Die kleinteilige Struktur der Gründerzeithäuser wird zwar den Anforderungen für Kreativ-, Kleinst- und Start-up-Unternehmen gerecht, doch sind die Mieterwartungen der BesitzerInnen für diese Unternehmen meist unerschwinglich.²⁸

4.4. Erdgeschosswohnung

In einem Erdgeschoss zu wohnen und zu leben beruht noch heute auf einem schlechten Image. Schlägt man im Wörterbuch unter dem Begriff ‚parterre sein‘ nach, findet man Erklärungen wie ‚deprimiert, kränklich, erschöpft, müde sein‘, die in der Umgangssprache angewendet werden. Diese Begriffsbestimmung weist wiederum auf die negativen Eigenschaften hin, die dem Wohnen im Erdgeschoss zugeschrieben werden.²⁹

Mit einer Erdgeschosswohnung assoziiert man unter anderem schlechte Luft- und Lichtverhältnisse, hohe Heizkosten, größere Lärmbelästigung, eine erhöhte Einbruchgefahr und kaum Privatsphäre, durch den Einblick in den Wohnraum von passierenden Menschen. Das sind unter anderem Gründe, was das Wohnen in einem Erdgeschoss für MieterInnen unattraktiv macht. Daher werden Erdgeschossflächen oft als Lager, Garagen, Fahrradabstellplätze und Müllräume umgenutzt.

Es gibt aber auch positive Aspekte, die mit einer ebenerdigen Wohnung mit sich bringen. Gründerzeitbauten besitzen oft keinen Fahrstuhl, eine Barrierefreiheit ist daher für die Obergeschosse nicht gegeben. Auch liegen in diesen Bauten die Erdgeschosswohnungen meist im Halbggeschoss, welche für eine bestimmte Personengruppe eine Hürde darstellt, die nahezu nicht zu überwinden ist. Zu diesen Personen zählen: RollstuhlfahrerInnen, Menschen mit einem eingeschränkten Gehvermögen und Familien mit Kleinkindern, die auf einen Kinderwagen angewiesen sind. Ebenerdig liegende Räumlichkeiten, die ohne Hindernisse zu erreichen sind, würden daher den Alltag für Menschen mit besonderen Anforderungen erleichtern. Auch besitzen die innerstädtischen Blockrandbebauungen im Allgemeinen einen begrünten Hof, welcher von den EigentümerInnen und MieterInnen in der Regel in Gebrauch genommen werden darf. Diese Freifläche kommt vor allem den ErdgeschossbewohnerInnen zugute. Der Wohnraum wird durch die hofseitige Grünfläche aufgewertet und die Lebensqualität dadurch verbessert.³⁰

²⁸ Vgl. Fohringer 2012, 9-11.

²⁹ Ebda., 42.

³⁰ Vgl. Zlanabitz 2013, 11-15.

05 ZWISCHENNUTZUNG

5.1. Leerstand als Zwischennutzung

Leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen, die für eine längere oder kürzere Spanne nicht genutzt werden, sind die Basis für eine Zwischennutzung. Im Städtebau und in der Immobilienwirtschaft werden leerstehende Bauten und Areale als Fehlentwicklung angesehen, doch aus der Sicht anderer stellen diese Chancen dar, um ihre Ideen und Vorhaben zu entwickeln. Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges lagen größtenteils durch den Krieg geschädigte Bereiche brach. Seit den 1960er Jahren kam es durch den wirtschaftlichen Strukturwandel der Deindustrialisierung zu Leerständen, vor allem in den Industriegebieten. Leerstehende Industriebereiche, öffentliche Bauten und Wohngebäude, einstige Flughäfen und Bahnhöfe, ebenso wie brachliegende Flächen formen funktionslose städtebauliche Regionen, die über einen langen Zeitraum unbenutzt bleiben. Dieses Phänomen kann man heutzutage in nahezu allen Städten beobachten. Da die Zahl der Leerstände und Brachen zunimmt, ist für deren Nutzbarmachung eine spezifische Zielgruppe, die *Zwischennutzer*, entstanden.³¹ Zwischennutzer fügen sich Leerständen, obwohl die Beschaffenheit der Räume oftmals prekär ist, ziehen sie den bestmöglichen Vorteil aus dem Bestand, und das zu geringen Kosten.³²

5.2. Zwischennutzer

ZwischennutzerInnen eignen sich Flächen an, die sich in einem Übergangsstadium zwischen eingestellter und zukünftiger Verwendung befinden. Sie entdecken ungenutzte Bereiche neu, beleben Leerstände und fügen sich den gegenwärtigen Gegebenheiten an. Im Vordergrund dabei stehen die geringen Kosten, da ZwischennutzerInnen meist nur wenig finanzielle Mittel zur Verfügung haben. Leerstände erfahren meist keine Umnutzung von den dort lang lebenden Ortsansässigen, sondern von den neu Hinzugezogenen oder von Personen, deren Leben sich in einer Veränderung befindet. Man unterscheidet grundsätzlich zwischen drei Gruppen von ZwischennutzerInnen:

Die erste Gruppe besteht aus JungunternehmerInnen, welche durch Zwischennutzungen ihre Ideen und Vorhaben mit einem geringen Kapital austesten. Ist die Geschäftsidee erfolgreich, besteht die Möglichkeit, die Räumlichkeiten für eine länger andauernde Verwendung zu erweitern. Zu dieser Gruppe zählen meist junge Personen mit guter Ausbildung, die sich zwischen Schulabschluss und Berufsbeginn befinden, wie etwa StudentInnen und Migranten.

³¹ Vgl. Oswald / Overmeyer / Misselwitz 2013, 52.

³² Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2007, 36.

In der zweiten Gruppe werden temporäre Nutzungen als Freizeitbeschäftigung, ergänzend zur gewohnten Lebenssituation, angesehen. Personen in diesem Kreis verfügen über ein geregeltes Einkommen und erhoffen sich, durch zwischenzeitliche Projekte, Erfahrungen zu sammeln. In der dritten Gruppe findet man Akteure wie Obdachlose oder HausbootbesitzerInnen. Personen in dieser Gruppe suchen einen Weg von der Gesellschaft auszusteigen, um in einer alternativen Lebensform zu leben.

Auch wenn sich die Gründe für eine Zwischennutzung unterscheiden, haben alle Akteure jedoch eines gemeinsam: die Bereitschaft sich an den Gegebenheiten des Leerstandes einzulassen. Die Räumlichkeiten werden durch experimentelle, oftmals auch durch provisorische Ansätze an den eigenen Anforderungen angepasst. Damit ZwischennutzerInnen ein Gebäude bzw. eine Fläche kostengünstig oder sogar umsonst beziehen, wird eine zeitlich begrenzte Ungewissheit hingenommen. Meist wird in Zwischennutzungs-Mietverträgen festgehalten, dass die MieterInnen binnen kurzer Zeit ausziehen müssen. In manchen Fällen sind keine Mietverträge vorhanden, oder die NutzerInnen beziehen das Gebäude illegal. Eine länger andauernde Nutzung ist zu Beginn des Einzuges kaum relevant, aber kann sich im Zuge eines Erfolges ergeben.

Die Zeitspanne einer Zwischennutzung reicht von einer Veranstaltung, über saisonale Vorhaben, bis hin zu Projekten, die anfänglich nur für eine kurze Zeitspanne gedacht waren, sich aber aufgrund des Erfolges als dauerhaft erwiesen.³³

Man sollte das Wort „zwischen“ nicht nur als einen zeitlichen Übergang interpretieren, sondern auch als eine Vermittlung unter den unterschiedlichen Akteuren ansehen. Es kommt zu Zusammenfügungen auf politischer, wirtschaftlicher, sozialer und künstlerischer Ebene, welche einen positiven Effekt auf die Stadtentwicklung haben. Durch das Aufwerten einzelner Stadtgebiete kommt es gelegentlich zu einer Bodenwertsteigerung, welche wiederum zu der Problematik einer Segregation führt.³⁴

³³ Vgl. Oswalt / Overmeyer / Misselwitz 2013, 53-54.

³⁴ Vgl. Ziehl / Oßwald / Hasemann / Schnier 2012, 42-44.

5.3. Hauswächter

CAMELOT EUROPE ist eine Hauswächter Agentur und wurde in den 90er-Jahren in Niederlande gegründet. In den Niederlanden besagt das Gesetz: Wenn ein Gebäude länger als ein Jahr leersteht, ist es erlaubt, dieses zu besetzen. Aus diesem Grund wurde das Unternehmen gegründet. Mittlerweile sind sie auch schon in Deutschland, Irland, Belgien, Großbritannien und Frankreich vertreten.

Ein/e HauswächterIn hat Vorteile für EigentümerInnen und BewohnerInnen. Die ImmobilienbesitzerInnen lassen ihr Gebäude nicht unbewacht stehen, sie müssen also keine Alarmanlage einbauen oder Türen und Fenster verbarrikadieren. Auch wird Außenstehenden symbolisiert, dass in dem Gebäude jemand wohnt und ein bevorstehender Vandalismus fällt aus, ohne einen Wachdienst ordern zu müssen. Die EigentümerInnen entscheiden auch, welche Räume benutzt werden dürfen und ob es erlaubt ist, das Gebäude im Inneren zu verändern z. B. ob es erlaubt ist Räume zu streichen, Löcher in die Wände zu bohren, ob Schlösser ausgetauscht werden können oder ob man mitgebrachte Möbel aufstellen darf. Der/Die ImmobilienbesitzerIn trägt auch die Kosten für Wasser, Strom und Gas; was wieder einen Vorteil für den/die HauswächterIn ist. Der/Die HauswächterIn bezahlt weder Nebenkosten noch Miete. Bei Camelot Europe ist jedoch eine monatliche Verwaltungsgebühr zu bezahlen, die derzeit 190 € beträgt. Auch ist der/die BewohnerIn dazu verpflichtet ein Brandschutzpaket (Feuerlöscher, Rauchmelder und Löschdecke) zu besorgen und einen Sicherheitsleistung von 375 € zu bezahlen, der aber nach ordnungsgemäßen Ablauf wieder zurückerstattet wird. Den HauswächterInnen ist es erlaubt so lange in der Immobilie zu wohnen, bis der/die BesitzerIn es verkaufen/vermieten will bzw. weiß, was er/sie damit anfangen möchte. Trifft dies ein, beträgt die Kündigungsfrist vier Wochen. Dasselbe tritt in Kraft, wenn BewohnerInnen den Vertrag kündigen möchten. Wenn diese jedoch das Gebäude vor den vier Wochen verlassen, bekommen sie ihre Kautions nicht zurück, es sei denn, sie haben einen geeigneten Ersatz, der in das Objekt einziehen möchte.³⁵

³⁵ Vgl. CAMELOT EUROPE

5.4. Lendlabor

2012 schrieben Enzenhofer Lisa und Resch Anna eine Diplomarbeit mit dem Titel „Lendlabor <vom Leerstand zur Ressource>“. Die Arbeit behandelte das Thema der Leerstände im Bezirk Lend und mittels Feldforschung wurden brachliegende Grundstücksflächen, unbenutzte Geschäftsflächen, unbewohnte Wohnbauten und baufällige Objekte herauskristallisiert. Diese Leerstände sollen zweckgemäß renoviert werden und wieder zum Einsatz kommen, um ein sogenanntes „upcycling“ zu ermöglichen. Anstatt einer Nachverdichtung am Stadtrand, sollen vorhandene Ressourcen verwendet werden, um den Landverbrauch zu verringern.³⁶

5.5. Raumbasis

Mitte 2016 gründeten Resch Anna und Lammer Franz die Plattform *Raumbasis*. Hier werden die Ideen zu der Diplomarbeit umgesetzt: Leerstände werden wiederbelebt. Momentan werden Leerstände in den Bezirken Lend, Gries und Innere Stadt ausfindig gemacht und ImmobilienbesitzerInnen werden mit Raumsuchenden verbunden. Mithilfe der A15, Abteilung für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung der Stadt Graz, wird das Ganze möglich gemacht. Vor allem für temporäre Nutzungen ist diese Plattform vom Vorteil, da die Mietkosten gering und die Kündigungsfristen kurz sind, aber es kommt dennoch vor, dass diese kurzzeitig gedachten Nutzungen zu langfristigen Sichtweisen führen. Besonders für Vereine, Start-Ups, Kreative, Kunst- und Kulturschaffende, soziale Vorhaben, Selbstständige und viele mehr, kann sich eine Zwischennutzung für Nützlich erweisen, da diesen ein Raum geboten wird um ihre Ideen zu realisieren und auszutesten.

So wandeln sich unbenutzte Räume in Galerien, Seminarräume, Co-Working-Spaces, Studios, Proberäume, Werkstätten, Veranstaltungsräume, Arbeitsflächen und zu vielem mehr um.

Raumbasis stellt eine Bereicherung für alle Parteien dar: EigentümerInnen überbrücken die ungenützte Zeit ihrer Immobilien, ihre Räume werden belebt und instand gehalten und Raumsuchende stehen günstige Flächen zur Verfügung, wobei die Organisation keinen Eigengewinn anstrebt.³⁷

³⁶ Vgl. Resch / Enzenhofer 2012.

³⁷ Vgl. RAUMBASIS 2016.

5.6. Zwischennutzungen in Graz

Übersicht M 1:15000

- Raumbasis
- ehem. Fabriken & Lagerhallen
- Citybeach







Abb.4: Schaufenster Schmiede 36

1_SCHMIEDE 36

Adresse: Schmiedgasse 36
8010 Graz

Laufzeit: Oktober 2016 - Februar 2017



Abb.5: Ivydesign



Abb.6: Street Cinema Graz

Das ehemalige Geschäft für Kindermode, das eine Fläche von ca. 750 m² hat und sich über drei Etagen erstreckt, stand für einen längeren Zeitraum leer, bevor die sogenannte *SCHMIEDE 36* es temporär belebte. Insgesamt 17 ZwischennutzerInnen teilten sich in den fünf Monaten die Kosten und sorgten für ein abwechslungsreiches Programm in den Bereichen Kunst, Kultur, Bildung, Wirtschaft und Kreativwirtschaft. Das Raumbasis-Team sorgte für die Vermittlung zwischen den einzelnen Gruppen und EigentümerInnen und arbeitete ein Konzept für die Nutzung aus. Zudem gelang es durch die temporäre Nutzung, die Räumlichkeiten der Schmiedgasse 36 für länger andauernde Nutzungen attraktiv zu gestalten.³⁸

³⁸ Vgl. Raumbasis 2016.



Abb.7: Vvolke 4-6

2_VVOLKE 4-6

Adresse: Volksgartenstraße 4-6
8020 Graz

Laufzeit: Februar 2018 - Juni 2018



Abb.8: Innenraum



Abb.9: Zw.Nutzung_Schau Rein

Die damalige Geschäftsfläche, die für einen längeren Zeitraum leer stand, wurde für ein paar Monate von der Raumbasis zur Verfügung gestellt. In der sogenannten *Vvolke*, wurden Räumlichkeiten für temporäre Projekte geschaffen. Man konnte sich in einem beliebigen Raum in der Zeitspanne eines Tages bis hin zu acht Wochen, auf geringe Kosten einmieten. Ob für Ausstellungen, Präsentationen, Co-Working Space oder nur um seine Ideen kurzzeitig zu testen standen die Türen in der Volksgartenstraße 4-6 offen.³⁹ Im November 2018 bezog der Vintage-Store „*Dogdays of Summer*“ die Räumlichkeiten. Aufgrund der guten Lage und der Größe planen die GründerInnen eine langfristige Nutzung der Location.⁴⁰

³⁹ Vgl. Raumbasis 2018.

⁴⁰ Vgl. Marx 2018.



3_Reininghausgründe

Adresse: Reininghausstraße 1-11
8020 Graz



Abb.11: Reininghausgründe



Abb.12: WIKI Kinderkrippe

Die Gesamtfläche der Reininghausgründe, die sich im Westen von Graz befinden, umfasst ca. 100 Hektar und gehört somit zu den größten Planungsgebieten der Stadt Graz.

Die ehemalige Brauerei, die von den Brüdern Reininghaus gegründet wurde, war bis zum Beginn des 2. Weltkrieges in Betrieb. Die Nationalsozialisten nahmen die Reininghausgründe ein und fusionierten diese unter Zwang mit der Puntigamer-Brauerei.

Daraufhin wurden einige Vorhaben am Areal geplant, die jedoch nie realisiert wurden. Im Jahr 2005 ging schließlich ein 52ha großer Bereich in den Besitz der Immobilienentwicklungs AG *Asset One*. Durch anfängliche Schwierigkeiten, aufgrund von finanziellen Problemen zog sich die *Asset One* zurück.⁴¹ Jedoch scheiterte der Verkauf an eine deutsche Firmengruppe unter der Leitung von Douglas Fernando. 2011 erfolgte ein Neuverkauf an die *Asset One*.

⁴¹ Vgl. Jagersbacher 2011, 9.



Abb.10: Ausstellung Roter Keil



Abb.13: garden.lab Reininghaus



Abb.14: OPEN.LAB Reininghaus

Da die GrazerInnen gegen einen Ankauf durch die Stadt sind „erfolgt der Verkauf des Areals an private Bauträger und Genossenschaften.“⁴²

Einige Einrichtungen siedelten sich auf den Reininghausgründen ein, wie die Firma *Griehser*, ein Ausbildungszentrum für Berufskletterer. Diese waren ab 2010 im Brunnenhaus, sowie einem Seminarraum und einer 100 m² großen Kletterhalle beheimatet. 2017 übernahm jedoch die Asset One die Räumlichkeiten und so musste die Firma *Griehser* ihr Quartier verlassen.

Weiters wird die Reininghaus Villa, Villa Keil, von der *WIKI Kinderkrippe* genutzt und auch im Gerstenboden siedelten sich das *Open.lab* und das dazugehörige *Garden.lab* an.⁴³ Ebenfalls fanden im Gerstenboden einige Veranstaltungen, wie etwa das *Livin' Streets Festival 2017* und Ausstellungen vom Kunstverein *Roten Keil* statt.

⁴² Reininghausboard 2015/2016.

⁴³ Wagner 2017.



Abb.15: Taggerwerk

4_Tagger Werke

Adresse: Puchstraße 17-21
8020 Graz



Abb.16: Livin' Streets Festival

Das seit Anfang der 90er-Jahre bestehende Krafftutterwerk Hans Tagger & Co., wurde im September 2004, nach jahrelanger Beschwerden der AnwohnerInnen aufgrund von Geruchsbelästigung, geschlossen.⁴⁴ Nach einigen Jahren des Leerstandes wird das Gebäude nach und nach zu einem wesentlichen Bestandteil für KünstlerInnen und Kunstschaffende. Zu den Veranstaltungen wie *Livin' Streets Festival*, *Designmonat 2011* oder diversen Party's werden auch seit 2015 Künstlerateliers zu geringen Kosten vermietet.⁴⁵



Abb.17: Atelierhaus Tagger

⁴⁴ Vgl. Laukhardt 2017.

⁴⁵ Vgl. Schleich 2014, 4.



Abb.18: Designhalle Frontansicht

5_designHalle

Adresse: Lazarettgürtel 62
8020 Graz



Abb.19: Ausstellung



Abb.20: Warenpräsentation

Die ehemalige Lagerhalle des Einkaufszentrum Citypark umfasst rund 2.000 m² und schafft somit viel Raum für diverse Veranstaltungen und Ausstellungen. Die Halle liegt an einer verkehrsreichen Straße, an einem etwas abgelegenen Stadtteil von Graz. So entstand ein Raum, der durch seine Exklusivität geprägt ist und sich auf ein gezieltes Publikum ausrichtet. Alljährlich bietet der Leerstand, im Zuge des Designmonats Graz, einen optimalen Rahmen zur Warenpräsentation.⁴⁶ Auch für weitere temporäre Nutzungen, wie für den *Street Food Market* oder Ausstellungen von Kunstvereinen, ist die Halle ein Gewinn.

⁴⁶ Vgl. Pöllauer 2014, 91.



Abb.21: Gestaltung von atelier le balto

6_Ex-Zollamt /Halle: Steirischer Herbst Festivalzentrum 2013

Adresse: Bahnhofgürtel 57
8020 Graz
Laufzeit: 05.10.2013-13.10.2013



Abb.22: Festivalzentrum Innenraum

2009 übersiedelte das ehemalige Zollamt vom Bahnhofgürtel 57 in die Conrad v. Hötzendorf Straße, woraufhin das Gebäude für einige Jahre leer stand.⁴⁷ Im Zuge des *Steirischen Herbst Festivals 2013* wurde das Areal, das 7200 m² umfasst, neu bespielt. Der Baukörper beherbergte Ausstellungen, Installationen, eine Textilwerkstatt, eine Bar und einen Tauschbasar. Auch der Wildwuchs, der in den Jahren des Leerstandes entstand, wurde von den Landschaftsarchitekten *atelier le balto* in ihre Installation, die schwebende Glashäuser darstellen, integriert.⁴⁸ 2015 mussten jedoch die Zolllager für das Studentenwohnheim *Milestone* weichen.⁴⁹



Abb.23: Installation am Abend

⁴⁷ Vgl. Der Bartholomäer 2009, 5.

⁴⁸ Vgl. Schafferhofer 2013.

⁴⁹ Vgl. Rodler 2014.



Abb.24: Citybeach

7_Pop-up Bar: Citybeach

Adresse: R2 Murradweg
8010 Graz

Laufzeit: saisonal (seit Sommer 2005)



Abb.25: Citybeach am Tag



Abb.26: Citybeach am Abend

Der Citybeach befindet sich unter der Erzherzog-Johann-Brücke, zwischen Franziskanerkirche, Kunsthaus und Murinsel.

Anfänglich war der städtische Strand, der 2005 von Stadtrat Kurt Hohenegger und PUBLIC LIFE eingeführt wurde, nur für ein Wochenende geplant. Nun zählt der Citybeach schon mehr als zehn Jahre zu der Grazer Sommer-Veranstaltungsszene. Der von der Mur umfasste Bereich bildet eine Bühne für Veranstaltungen, die im innerstädtischen Raum ermöglicht werden.⁵⁰

⁵⁰ Vgl. Mundpropaganda GmbH 2014.

06 BAUGRUPPEN

6.1. Definition

Eine Baugruppe, Baugemeinschaft oder Bauherrngemeinschaft ist eine Vereinigung mehrerer Personen, die aufgrund derselben Wünsche und Vorstellungen einen Wohnraum planen, bauen oder umbauen. Gemeinschaftliche Entscheidungen in der Gruppe sind beispielsweise: zukünftige Bewohner, das Entwurfskonzept, der Standort, das Erscheinungsbild, die Rechtsform und vieles mehr.⁵¹ Auch wird darauf geachtet, dass der Bau relativ kostengünstig wird, damit spezifische Wohnformen die am freien Wohnungsmarkt zu kostspielig angeboten werden, leistbar sind. Beispiele hierfür wären generationenübergreifende Wohnhäuser, das kinderfreundliche Bauen, besonders ökologische Gebäude und viele mehr. Die Größe einer Baugruppe kann verschiedenste Ausmaße annehmen; die Projekte variieren zwischen kleine mit nur fünf Wohneinheiten bis zu den größten mit über 100 Wohnungen. In Großstädten liegt der Durchschnitt etwa bei 15 bis 30 Haushalte.⁵²

6.2. Geschichte

Die Entstehung von Baugruppen liegt lange zurück. Schon früher haben sich Menschen aus verschiedensten Gründen zusammengeschlossen und gemeinsam gelebt bzw. gewohnt. In den 20er Jahren herrschte Wohnungsmangel aufgrund der Folgen des Ersten Weltkrieges. Daraufhin entwickelte sich die Genossenschaftskultur. Ende der 60er Jahre entstand die 1968er-Bewegung und die Idee der Hausbesetzung fand mehr und mehr Zuspruch.⁵³

Aus heutiger Sicht treffen diese Punkte zwar nicht unbedingt zu, allerdings stehen die Prioritäten für einen erschwinglichen Wohnraum immer noch sehr hoch. Hausbesetzungen gegen hohe Mieten und Proteste aufgrund eines Mangels an bezahlbaren Wohnungen sind daher auch heute nicht unüblich.

6.3. Typologien

Bei einer Baugruppe unterscheidet man zwischen zwei Typologien: *Top Down*, von Fachleuten initiierte Vorhaben oder *Bottom-Up*, von den BewohnerInnen selbst organisierte und entwickelte Projekte. Der größte Unterschied liegt beim Mitspracherecht; indem bei der Bottom-Up Typologie die Selbstbestimmung im Vordergrund steht, wird bei einem Top Down Projekt das Konzept vorgegeben.

⁵¹ Vgl. Keinert/Büschnig 2012, 8.

⁵² Vgl. Gruber / Weiser.

⁵³ Vgl. Rietz / Schütz 2008, 6.

Top Down

Top Down Projekte sind organisierte Vorhaben, die von einem/einer Architekten/In, BauträgerIn oder ProjektentwicklerIn gegründet werden. Wird das Projekt von einem/r BauträgerIn in Gang gesetzt, so ist das finanzielle Risiko zwar geringer, jedoch gibt es kaum ein Mitspracherecht für die zukünftigen BewohnerInnen. ProjektentwicklerInnen hingegen helfen bestehenden Baugruppen ein passendes Grundstück zu finden und bringen Einzelpersonen mit denselben Interessen zu einer Gruppe zusammen. Gründet ein/e ArchitektIn die Baugruppe, so kann diese/r selbst bestimmen, wie hoch das Mitspracherecht der zukünftigen BewohnerInnen ist. Diese sind immer mehr darauf bedacht, Wohnwünsche mit den Baugruppenmitgliedern zu realisieren, woraus individuelle Projekte entstehen. In dieser Baugruppentypologie können zukünftige BewohnerInnen zwar nicht selbst entscheiden wie das Projekt verläuft, jedoch werden sie von Fachleuten in den einzelnen Phasen unterstützt und beraten.

Bottom-Up

Bei Bottom-Up kommt ein Projekt von den zukünftigen BewohnerInnen selbst zustande. Aufgrund selber Interessen und Wohnvorstellungen bildet sich eine Gemeinschaft, die von Beginn bis zur Fertigstellung ihr Ziel gemeinsam verfolgen. Daraus entstehen individuelle Entwürfe, in denen die Gruppenmitglieder ein großes Mitspracherecht bei den Gemeinschaftsräumen sowie für ihre eigene Wohneinheit haben. Besonders wichtig für die BewohnerInnen ist die Gemeinschaftlichkeit und die Selbstbestimmung in allen Projektphasen. Im Laufe des Entstehungsprozesses wenden sich die Mitglieder an Fachleute und ExpertInnen, doch anders als beim Top Down Prinzip, arbeiten diese für die Baugruppe. Die Baugruppenmitglieder tragen weiterhin die Verantwortung und entscheiden daher wie in Zukunft gelebt und gewohnt werden soll.⁵⁴

6.4. Vorteile

individuelle Bau- und Wohnformen

Aufgrund eines Wunsches, wie man gerne wohnen würde und diese Wohnvorstellungen am freien Wohnungsmarkt zu kostenintensiv sind oder nicht angeboten werden, finden sich Menschen zusammen die ähnlichen Bedürfnissen nachgehen. So entstehen individuellste Projekte wie sehr kostengünstige, besonders ökologische oder barrierefreie Gebäude oder das kinderfreundliche und altersgerechte Bauen.

⁵⁴ Vgl. Hendrich 2010, 22-37.

Mitbestimmung

Die Mitglieder der Baugruppe können nach ihren eigenen Bedürfnissen bestimmen, wie sie in Zukunft leben und wohnen möchten. Dabei entscheiden sie über das Erscheinungsbild des Gebäudes, dem Konzept und welche ökonomischen und energetischen Qualitäten das Wohnhaus aufweisen soll. Da die zukünftigen BewohnerInnen ihre Wohnungen weitgehend selbst nach ihren Wünschen gestalten können, entsteht ein innovativer Wohnbau mit verschiedensten Wohneinheiten. Nicht nur in der Planungsphase haben die BewohnerInnen ein Mitspracherecht, auch werden sie in Zukunft das Gebäude möglichst selbst verwalten.

Gemeinschaft

Da sich die MitbewohnerInnen schon vor der Bauphase kennenlernen, entsteht eine aktive Nachbarschaft, die viele Vorteile mit sich bringt. Vor allem ältere Menschen würden von der Nachbarschaftshilfe profitieren, da sie so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen könnten und somit selbst über ihr Leben bestimmen. Baugruppen erleichtern das Integrieren in die Gemeinschaft, gerade bei Randgruppen, die oftmals in Einsamkeit oder Isolation leben, haben diese einen positiven Effekt.

Kostengünstig

Baugruppenprojekte sind im Vergleich zu einem Kauf einer Wohnung von einem Investor oder Bauträger oder einer gewöhnlichen Miete meist günstiger, weil es keinen Aufschlag für Risiko und Gewinn gibt. Weiteres fallen auch die Vermarktungskosten eines Bauträgers weg, da die Tätigkeiten eines Bauherren oftmals selbst von den Mitgliedern übernommen werden.⁵⁵ Kosteneinsparungen sind auch durch die Eigenorganisation der BewohnerInnen möglich. So könnten verschiedenste Tätigkeiten an einzelne Haushalte vergeben werden und durch diese Eigeninitiative würden wieder Kosten eingespart werden. Nutzungsmischungen wären ein weiterer Punkt um Kosten zu senken. Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone könnten an Außenstehenden vermietet werden, oder würden von den BewohnerInnen selbst betrieben werden.⁵⁶

⁵⁵ Vgl. Temel 2009, 24-25.

⁵⁶ Vgl. Rietz / Schütz 2008, 7.

6.5. Nachteile

lange Realisierungsphase

Ein Problem ist die fehlende Praxis in den österreichischen Städten von Baugruppenprojekten, dies erstreckt sich von der Politik bis hin zu den Banken. Zudem kommt noch die nicht vorhandene Bau Erfahrung der Baugruppenmitglieder. Diese Kenntnis fehlt nicht nur bei den Mitgliedern, sondern auch Fachleute, von der Verwaltung bis hin zu den ArchitektInnen, haben wenig Erfahrung mit solchen Projekten.

Besonders wenn die Mitglieder auf eine baldige Verbesserung ihrer Wohnumstände hoffen, kommt es zu einer frühzeitigen Auflösung der Gruppe.⁵⁷

Gruppenkonflikte

In der Gruppe ist es oft schwer sich auf einen architektonischen Entwurf festzulegen, daher müssen die Mitglieder eine gewisse Offenheit für andere Ideen mitbringen und kooperieren.⁵⁸

Daher treten Konflikte auf, die gemeinsam in der Gruppe gelöst werden müssen. Es muss darauf geachtet werden, dass man auf ein Ergebnis kommt, mit dem der Großteil der Mitglieder zufrieden ist, da sonst die Gefahr eines Projektabbruches besteht.

Risiko von Kostenerhöhung

In der Bauphase kann es zu einer Kostenerhöhung kommen, die man in der Planungsphase nicht eingerechnet hat. Da man keinen Risikoaufschlag bezahlen muss, muss man diese Kosten selbst tragen. Dies führt dazu, dass Mitglieder aussteigen, da sie sich diese zusätzlichen Kosten nicht leisten können.⁵⁹

⁵⁷ Vgl. Temel 2009, 25-26.

⁵⁸ Vgl. Soehlke 2010, 46.

⁵⁹ Vgl. Schloffer 2015, 20-21.

6.6. Stadtentwicklung

Oftmals gestaltet sich das Leben in der Stadt sehr anonym: kaum jemand kennt seine Nachbarn und man ist auch nicht gewillt daran etwas zu ändern. Baugruppen wirken dem jedoch entgegen. Durch das frühe Kennenlernen in der Planungsphase stabilisiert sich das soziale Miteinander unter den BewohnerInnen und breitet sich sogar positiv auf das nachbarschaftliche Umfeld aus. Es ist nicht unüblich, dass dadurch Nachbarschaftsfeste oder öffentliche Räume in den Erdgeschosszonen, wie etwa Cafés oder Veranstaltungsräume, entstehen. Es wird darauf bedacht, eine nachbarschaftliche Kommunikation zu ermöglichen, damit es zu einer Verbesserung im Stadtviertel kommt. Grundstücksgrenzen werden aufgehoben, um somit Raum für die Öffentlichkeit zu schaffen. Baugruppenmitglieder legen auch großen Wert auf Nachbarschaftshilfe und kümmern sich dadurch selbstständig um ältere Menschen und Kinder. Aufgrund dieser räumlichen und sozialen Vorteile kann man einer Zersiedelung entgegenwirken. Baugruppenprojekte entstehen oftmals in ungewollten Baulücken, Brachen und leerstehenden Gebäuden und tragen somit zu einer Aufwertung von bisher vernachlässigten Gebieten bei. Somit schaffen sie neue attraktive Stadtquartiere, die neue BewohnerInnen anlockt.⁶⁰

6.7. Rechtsformen

In einer Baugruppe ist es notwendig, sich auf eine passende Rechtsform zu einigen, die von den Bedürfnissen und Interessen der zukünftigen BewohnerInnen abhängt. Um eine geeignete Rechtsform für die Gruppe zu finden, sollte ein/e Experte/In für eine steuerliche, rechtliche und finanzielle Beratung herangezogen werden. Hat man sich nun für eine geeignete Rechtsform entschieden, kann die Gemeinschaft Verträge unterzeichnen und sichert sich somit in der Planungs- und Bauphase sowie für das zukünftige Zusammenwohnen rechtlich ab.

Man entscheidet sich zwischen folgenden Rechtsformen:

Verein

In Österreich ist der Verein eine häufig verwendete Rechtsform bei Baugruppen, da diese Form gewisse Vorteile mit sich bringt. Die Gründung des Vereins ist kostengünstig und einfach und die Weiterführung erfordert kaum einen Aufwand. Anbei ist der Verein nicht auf eine Gewinnerzielung ausgerichtet, wobei gewinnbringende Leistungen nicht ausgeschlossen werden, solange sie einem ideellen Vereinszweck unterstellt sind. Die Finanzierung des Vereins beruht daher auf Spenden,

⁶⁰ Vgl. Ebda., 24-25.

Sponsoren und Einzahlungen von Mitgliedern. Die Verwaltung des Gebäudes übernimmt der Verein selbst und „vermietet als Eigentümer die Wohnungen an die Vereinsmitglieder.“⁶¹ Die Aufnahme neuer Mitglieder, der Auszug von Personen, die Weitergabe von Wohnungen sowie das gemeinschaftliche Wohnen werden in den Vereinsverordnungen bestimmt.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR)

In einer GesbR ist kein Grundkapital erforderlich, wie es beispielsweise bei einer Kapitalgesellschaft der Fall wäre. Bei der Gründung muss kein Geld zusammengebracht werden. In den Verträgen werden das zukünftige Leben in der Gemeinschaft und gemeinsame Vorhaben geregelt. Im Falle einer Haftung bürgern die Gesellschaftler nicht nur mit dem Betriebsvermögen, sondern auch mit ihrem privaten Besitz.⁶²

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Um einer WEG beitreten zu können, muss man eine Eigentumswohnung erwerben und/oder besitzen. Die Eigentümergesellschaft wählt eine juristische Person mit Rechtsfähigkeit oder ein Verwalter wird bestellt. Diese Person kümmert sich um die Angelegenheiten und Interessen der Gemeinschaft. Bei einem Wohnkauf in einer WEG, muss einem im Vorhinein bewusst sein, dass man kompromissfähig sein sollte. Man darf zwar über seine eigene Immobilie entscheiden, aber bei den Gemeinschaftsflächen entscheidet die Mehrheit. Auch müssen die EigentümerInnen den Betrieb und die Pflege bzw. Neuanschaffungen bei Allgemeinflächen mitfinanzieren, auch wenn diese nicht von allen genutzt werden.⁶³

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eine Rechtsform, die in Österreich bei einer Unternehmensgründung, vor allem bei kleinen und mittleren Unternehmen, sehr beliebt ist. Es ist eine Haftungsbeschränkung gegeben: „Die Gesellschaftler haften nicht für die Gesellschaftsschulden, sondern ausschließlich die Gesellschaft selbst.“⁶⁴ Diese Rechtsform würde auch für Baugruppen infrage kommen, jedoch ist davon abzuraten, da die Gründungskosten sehr kostspielig sind.

⁶¹ Schloffer 2015, 34.

⁶² Vgl. Rietz / Schütz 2008, 16.

⁶³ Vgl. Wohnungseigentümergeinschaft.

⁶⁴ Gruber / Weiser.

Genossenschaft

Eine Genossenschaft wäre die optimalste Rechtsform für eine Baugruppe, da die Wohnangelegenheiten der Mitglieder an primärer Stelle stehen und man keine Gewinne erzielen möchte. Jedoch ist die Gründung von Wohnungsgenossenschaften in Österreich, im Gegensatz zu der Schweiz und Deutschland, nicht mehr möglich. Dies könnte daran liegen, dass diese durch die Wohnungsgemeinnützigkeit ersetzt wurde. Weiters gingen in Österreich kleine Genossenschaften eine Fusion mit größeren ein, sodass kaum Vorbilder für Kleingenossenschaften vorhanden sind.

Sonstige Rechtsformen

In Baugruppen sind folgende Rechtsformen zwar eher unüblich aber in manchen Fällen dennoch in Betracht zu ziehen: Offene Gesellschaft, Kommanditgesellschaft, stille Gesellschaft, Stiftung, Fonds und Aktiengesellschaft.⁶⁵

6.8. Mitwirkende

Baugruppe

Die Mitglieder einer Baugruppe sind die Hauptakteure/Innen eines Bauvorhabens. Sie sind vom Beginn bis zur Realisierung am Projekt beteiligt, wobei in der Zeit der Projektphase Fachleute und BeraterInnen hinzugezogen werden. Sinnvoll wäre es, eine Person in der Gruppe zu bestimmen, der diese bei förmlichen Angelegenheiten repräsentiert und die Finanzen regelt.

ModeratorIn

Um interne Konflikte zu vermeiden und schneller voran zu kommen wäre es ratsam eine außenstehende Person zu engagieren, der die Gruppe nach außen hin vertritt. Der/Die ModeratorIn trifft keine Entscheidungen für die Gemeinschaft, sondern hilft ihnen lediglich dabei, gewisse Vorhaben zu dem passenden Zeitpunkt zu beschließen.

ArchitektIn

Die Aufgaben eines/r ArchitektIn reichen von der (Mit)Gründung einer Baugruppe, über fachliche Beratungen bis hin zu den Entwürfen. Da die Baugruppenmitglieder/Innen bis zu einem gewissen Grad selbst mitbestimmen, müssen viele Gruppenversammlungen und Absprachen abgehalten werden, um sich auf Bauvorhaben zu einigen.

⁶⁵ Vgl. Gruber/Weiser.

Daher wäre es vom Vorteil eine/n Architekten/in heranzuziehen, der/die Erfahrungen mit Gruppenprojekten und Bauverfahren hat.

Administration

Da noch keine festgelegten Richtlinien für Baugruppen existieren, hängt viel von der Verhandlungskunst der Mitglieder ab. Hier werden Themen wie die Vergabe des Grundstückes, Wohnbauförderung, Baubewilligung usw. behandelt.⁶⁶

Bank

Die Finanzierung von Baugruppenprojekten könnte sich als schwierig erweisen, da österreichische Banken kaum Kenntnisse in diesem Bereich besitzen.

„Eine klare Struktur und vertragliche Fixierung aller wichtigen Aspekte, klare Verhältnisse zwischen den KreditnehmerInnen und gegenüber Dritten und Kontinuität und Verlässlichkeit bei den Ansprechpersonen sind grundlegend für den Erfolg bei der Bank, ebenso wie die Beauftragung erfahrener PartnerInnen für die oben genannten Rollen.“⁶⁷

Baufirmen

Für die Entstehung des Projektes werden Baufirmen, von GeneralunternehmerInnen oder BaubetreuerInnen, mit den unterschiedlichsten Fachrichtungen eingesetzt. Diese übernehmen zwar die Hauptverantwortung, wodurch sich das Risiko und der Aufwand für die Mitglieder verringert, jedoch wird das Vorhaben dadurch kostspieliger.

BeraterInnen

Zu den genannten Fachleuten werden noch weitere BeraterInnen, wie etwa für Steuern, Finanzen, Rechtsschutz etc., zum Projekt hinzugezogen. Da es bei den ExpertInnen im selben Fachgebiet auch zu Meinungsverschiedenheiten kommen kann, müssen die Mitglieder Vor- und Nachteile abwägen und gemeinsam zu einer Entscheidung gelangen.⁶⁸

⁶⁶ Vgl. Temel 2009, 31-34.

⁶⁷ Temel 2009, 33.

⁶⁸ Vgl. Ebda., 33-34.

6.9. Fazit

Baugruppenprojekte sind ein spannendes Wohnmodell der letzten Jahrzehnte und Zukunft, die sich gerade in Großstädten mit der gemeinschaftlichen Nachbarschaft positiv gegen die Vereinsamung und Anonymisierung auswirken. Nachbarschaftshilfe ist für Baugruppen äußerst wichtig, so unterstützt sich die Gemeinschaft beispielsweise bei der Kinderbetreuung, im Alltag - gerade für die ältere Generation äußerst hilfreich, durch Fahrgemeinschaften und bei vielen mehr. Durch Gemeinschaftsflächen wird die alltägliche Kommunikation unter den BewohnerInnen gefördert und das Miteinander gestärkt. Die Gruppe muss während der Bauphase einige Konflikte bewältigen und lösen. Nur in den schlimmsten Fällen kommt es zu einem Zerwürfnis der Gemeinschaft, wodurch das zukünftige Projekt gefährdet wird. Die Finanzierung des gesamten Projektes wird unter den Baugruppenmitgliedern aufgeteilt. Es benötigt auch Hilfestellungen von kommunaler und politischer Ebene um Baugruppenprojekte zu realisieren, gerade bei der Grundstückssuche, die sich als schwierig erweisen kann. Auch schrecken einige zurück, einen Kredit in höhere Summen aufzunehmen, da es zu gewissen Risiken kommen könnte.

Abschließend ist zu erwähnen, dass bei Baugruppenprojekten ein gewisser Maßstab an Kultur, Bildung und Einkommen erforderlich ist, und sie daher für manche Bevölkerungsgruppen nicht infrage kommen.⁶⁹

⁶⁹ Vgl. Prosser 2017.

6.10. Les Palétuviers 5

Projektdaten:	Architekt:	Fritz Matzinger
	Bauzeit:	1978-1979
	Grundstücksgröße:	12.145 m ²
	ausgebaute Wohnfläche:	3.316,18 m ²
	Freifläche:	9.400 m ²
	Geschossflächenzahl:	0,59

Der Name des Projekts basiert auf ein Aufeinandertreffen einer Dorfgemeinschaft in *Côte d'Ivoire* und heißt übersetzt „Mangrovenbäume“, da eine Zusammenkunft der BewohnerInnen unter den Bäumen stattfindet. Die Idee des Konzepts war es ein nachbarschaftliches Wohnen zu schaffen, indem mehrere Familien gemeinsam ein Haus planen, dies entspricht dem Baumstamm, und sich darin wohlfühlen. Daraus wachsen nachbarschaftliche Beziehungen, was wiederum die Baumkrone symbolisieren sollte.⁷⁰

Im Jahr 1976 schlossen sich mehrere Familien zusammen und gründeten den Verein P.K.W. (Projekt Kooperatives Wohnen). Diese Vereinigung folgte aus dem Wunsch heraus, individuelle Anliegen zur Wohnform äußern zu können und eine gemeinschaftliche Nachbarschaft entstehen zu lassen.⁷¹

So wurde 1979, in Graz-Raaba eine Wohnanlage aus 24 Wohneinheiten um drei Höfe errichtet. Acht Wohneinheiten gruppieren sich um einen Atriumhof, der mittels eines transparenten Schiebedachs geschlossen werden kann und somit als Gemeinschaftsraum genutzt wird. Da die Wohnungen durch den Innenhof erschlossen werden, dient dieser auch als Begegnungsraum. Dennoch gibt es die Möglichkeit sich auf seiner privaten Terrasse oder Garten zurückzuziehen, die auf der Außenseite liegen. Somit entstehen verschiedenste soziale Kontakte: die Beziehung zu den Menschen im eigenen Wohnhof, zu den Nachbarhöfen und nach außen.⁷²



Abb.27: LP5 Raaba



Abb.28: Innenhof

⁷⁰ Vgl. Seiß 2016, 20-23.

⁷¹ Vgl. Reiter, 13-17.

⁷² Vgl. Zöchmeister 2003, 16-17..

Die wichtigsten sozialen Anforderungen des Wohnmodells sind:

die Mitbestimmung in der Planungsphase

Seit 1975 wurden 36 Atriumhäuser mit mehr als 500 Wohnungen zusammen mit den BewohnerInnen errichtet. Alle Projekte haben zwar dieselbe Herangehensweise, dennoch ist das Erscheinungsbild immer ein anderes. Der Grund dafür ist, dass der Architekt mit den zukünftigen BewohnerInnen gemeinsam plant und somit unterschiedlichste Entwürfe entstehen. Die Struktur der Gebäude wird vom Architekten zwar vorgegeben, wohingegen die Wohnungen auf die einzelnen BewohnerInnen abgestimmt wird und somit unterschiedlichste Grundrisse entstehen.⁷³

Gemeinschaftsräume

Wie vorhin schon erwähnt, ordnen sich die einzelnen Wohnungen um einen zentral gelegenen Innenhof an. Dieser Hof soll einen „Dorfplatz“ symbolisieren und somit Platz für gemeinschaftliche und öffentliche Tätigkeiten schaffen. Anders als bei einem externen Gemeinschaftsraum wird hier die Kommunikation und Kooperation vereinfacht.⁷⁴ Zudem verfügt die Anlage eine Waschküche und Kellerabteile, die von mehreren Familien genutzt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt wurde eine Sauna errichtet, die nur von manchen BewohnerInnen finanziert und demnach nur von diesen benutzt wird.⁷⁵

Eigenverwaltung

Der Verein verwaltet das Gebäude und entscheidet somit die Aufnahme neuer Mitglieder, Weitergabe von Wohnungen, Auszug von Personen und vieles mehr. Auch wird die Finanzierung im Haus vom Verein verwaltet. Darunter fallen die Gesamtkosten des Vereins, Kosten der einzelnen Häuser aber auch Kleinigkeiten für den Haushalt wie Müllsäcke oder Putzmittel.⁷⁶ Der Vorsitz des Vereins wird jährlich neu gewählt und vertritt den Verein nach außen hin. Da es keine/n HausmeisterIn gibt, verteilt das Gremium Aufgaben wie Putzen und das Instandhalten der Gemeinschaftsräume. Jedoch wird der Großteil der Siedlungsverwaltung von den einzelnen Hoforganisationen, die jährlich eine/n HofsprecherIn wählen, übernommen. Die Einteilung der Aufgaben, wie Reinigungen, kleine Reparaturen oder Schneeräumen, erfolgt über ein Punktesystem, welches der/die HofsprecherIn mit den BewohnerInnen alljährlich erstellt. Die Arbeiten werden je nach Schwierigkeitsgrad mit einer gewissen Punktzahl eingestuft und an die einzelnen Wohneinheiten verteilt. Am Ende einer Durchrechnungsperiode sollen alle Wohneinheiten dieselbe Anzahl der Punkte erzielt haben. Um dabei einen Überblick zu erhalten führt

⁷³ Vgl. Seiß 2016, 20-23.

⁷⁴ Vgl. Reiter, 13-17.

⁷⁵ Vgl. Raab/Spudich 1992, 58.

⁷⁶ Vgl. Reiter, 13-17.

der/die HofsprecherIn ein Arbeitsbuch, in dem er/sie das Erledigen der Aufgaben kontrolliert. Kommt es zu Problemen oder Beschwerden werden diese bei den Sitzungen, die vom/von der HofsprecherIn einberufen werden, behandelt.

Damit auch Jugendliche eine Chance bekommen ihre Ideen einzubringen, wurde ein Jugendplenum gegründet. So erhalten sie in den Siedlungssitzungen Gehör und bringen die Wünsche und Anliegen der jüngeren Generation ein.⁷⁷

Kinderfreundlichkeit

Vor allem das Atrium, das im Sommer wie ein „Dorfplatz“ und im Winter, dank des Schiebedaches, als günstiger Raum für Spiel, Sport und als Begegnungsraum dient, ist für Kinder besonders reizvoll. Nach der Schule wird mit den Nachbarskindern gespielt, ohne eine große Aufsichtsperson zu benötigen, da die Anlage recht überschaubar ist. Auch profitieren die Kinder von der Nachbarschaftshilfe: so wird man des Öfteren von den Nachbarn zum Spazieren gehen, Schwimmen oder zum Spielplatz mitgenommen.⁷⁸

Kostengünstig

Um die Kosten möglichst gering zu halten, wählte Matzinger einen Holzskelettbau, der so konstruiert wurde, dass die BewohnerInnen bei der Realisierung des Projekts möglichst viel durch Eigenleistung verrichten konnten. Damit auch auf langer Sicht Kosten eingespart werden konnten, wurden Grundwasserwärmepumpen und Niedertemperatur-Heizkörper, welche weniger Energie verbrauchen, eingesetzt.⁷⁹

⁷⁷ Vgl. Raab/Spudich 1992, 60-61.

⁷⁸ Vgl. Reiter, 13-17.

⁷⁹ Vgl. Seiß 2016, 20-23.

Konfliktpunkte

In der Wohnanlage Raaba kam es besonders bei zwei Punkten zu Unannehmlichkeiten.

Zu einem war es die Teilung der BewohnerInnen in zwei Gruppen: jene deren Anforderung an Ordnung hoch sind und jene, die nur einen geringen Wert darauf legten. Diese Problematik wurde gelöst, in dem sich die Personen, die auf einen höheren Standard bestanden, der Aufgabe der Repräsentativität der Wohnsiedlung annahmen. Dies wiederum führte zu einem weiteren Konfliktpunkt, nämlich der ungleichen Verteilung der Aufgaben. So kam es dazu, dass bei einer unerledigten Arbeit eine Geldstrafe (damals 500 Schilling) zu bezahlen war.

Der zweite Problempunkt fand zwischen den Eltern und Gründergeneration und den Jugendlichen statt. So wurde beispielsweise die Wohnstraße von Jugendlichen, die ein Motorrad besaßen, gelegentlich als Rennstrecke benutzt. Dies löste bei der älteren Generation Unmut aus, da Kleinkinder dadurch in Gefahr gerieten. Man versuchte durch das Errichten eines Jugendparlaments die Konflikte zu beseitigen, jedoch blieb dies ohne Erfolg.⁸⁰

⁸⁰ Vgl. Raab/Spudich 1992, 66,

6.11. VinziRast-mittendrin

Projektdaten:	Architekt:	gaupenraub +/-
	Bauzeit:	2010-2013
	Gesamtnutzfläche:	1.500 m ²

Da sich viele Leute das normale Wohnen nicht mehr leisten können und durch Gesetze, Richtlinien und Vorschriften das Bauen massiv verteuert wird, finden sich viele Personen im Wohnungsmarkt nicht mehr zurecht und werden im schlimmsten Fall aufgrund dessen obdachlos. Das Angebot für obdachlose Menschen ist qualitativ eher schlecht. Quantitativ gibt es allerdings recht viel: es gibt Notschlafstellen und viele Angebote von der Caritas, in denen man über Nacht einen Schlafplatz bekommt, aber diese Einrichtung am nächsten Tag wieder verlassen muss. Ein Kritikpunkt an solche Notschlafstellen ist jedoch, dass viele Obdachlose verlernt haben in der Gemeinschaft zu leben und es für sie eine psychische Belastung darstellt, wenn man sich mit 20 weiteren Personen einen Schlafsaal teilen muss.

2009 kam es dann zur ursprünglichen Idee des VinziRast-mittendrin: StudentInnen der Uni Wien besetzten drei Monate lang das Auditorium, um für bessere Studienbedingungen zu kämpfen. In dieser Zeit fanden auch einige Obdachlose Unterschlupf im Audimax, damit sie ein Dach über den Kopf haben. Nach anfänglichen Problemen entwickelte sich eine Arbeitsgemeinschaft zwischen den Obdachlosen und Studierenden. So halfen die Obdachlosen beispielsweise bei der Gestaltung der Plakate, beim Kochen oder wirkten bei den Demonstrationen mit. Daraus entstanden persönliche Beziehungen und als die Besetzung vorbei war, war viele StudentInnen klar, dass sie sich weiter um die Obdachlosen kümmern werden. So entdeckten sie im 9. Wiener-Bezirk ein leerstehendes Biedermeierhaus in der Währinger Straße. Dieses Gebäude war trotz seiner guten Lage für Investoren uninteressant, da es sehr weit in die Straßenflucht hineinragt und im Falle eines Abbruchs hätte das neue Gebäude zu den geltenden Baufluchtlinien zurück rücken müssen, sodass die Gebäudegrenzen erheblich kleiner geworden wären. So kam dieser Leerstand, mit seiner ungünstigen Ausgangslage, den StudentInnen zugute.

Nach Gesprächen mit Obdachlosen-Einrichtungen kamen die StudentInnen zu Hans Peter Haselsteiner und VinziRast. Dank Herrn Haselsteiner, der eine soziale Stiftung betreibt und das Grundstück kaufte, konnte das Projekt realisiert werden. Die anfängliche Idee war es eine Tagesstätte mit Werkstätten für die Obdachlosen zu errichten, doch diese Idee wurde dann verworfen. Schlussendlich wurden Wohngemeinschaften zwischen Studierenden und Obdachlosen realisiert, da beide Parteien auf einen leistbaren Wohnraum angewiesen sind. Damit es zu keinem hierarchischen Gefälle kommt, bezahlen alle BewohnerInnen denselben Preis, der zwischen 280 € und 350 € liegen kann. In dem Augenblick, indem man eine Adresse bezieht, hat man einen Zugang zu den sozialen Beiträgen, wie etwa der Mindestsicherung und so können sich auch zuvor Obdachlose die Miete leisten.

Von Beginn der Bauphase an versuchte man die zukünftigen BewohnerInnen möglichst viel miteinzubeziehen. Sie halfen mit ehrenamtlichen Menschen beispielsweise beim Entrümpeln des Leerstandes bis hin zum Ausbau der Inneneinrichtung. Da nicht viel Geld aber viel Zeit vorhanden war, wurden Materialien und Möbelspenden verwendet, die ansonsten im Müll gelandet wären. So wurden beispielsweise eine Menge Obstkisten zerlegt und für die Wand- und Deckenverkleidung verwendet.



Abb.29: VinziRast damals



Abb.30: VinziRast heute

Räumlichkeiten

Das VinziRast-mittendrin besteht aus zehn Wohngemeinschaften mit je drei Zimmern, einer kleinen Teeküche, Bad und WC. Da die Zimmer relativ klein sind (10 m² - 12 m²), teilen sich jeweils drei Wohngemeinschaften eine große Gemeinschaftsküche, ein großes Wohnzimmer und einen angeschlossenen Laubengang, der als Freiraum dient.

Aufgrund des exzellenten Standortes und der guten Infrastruktur des Gebäudes wollte man der Stadt etwas zurückgeben. Demnach entstand ein Restaurant mit Gastgarten in der Erdgeschosszone, einen Veranstaltungsraum im Untergeschoss, in den darüber liegenden Geschossen befinden sich Beratungsräume und Studierzimmer und im Dachgeschoss ein Atelier mit Dachgarten.

Anfangs wurde dieses Studio im Dachgeschoss kritisiert, da ein solcher Luxus nicht mit einem Sozialprojekt zusammenpassen würde. Mittlerweile wird dieser Raum sehr oft für Pressekonferenzen, private Geburtstage und dergleichen vermietet und bringt somit Geld zurück in die Kassa, sodass die Kredite in der Hälfte der gedachten Zeit zurückgezahlt werden können. Weiters gibt es Holz-, Metall- und Textilwerkstätten für ein gemeinschaftliches Arbeiten, in denen auch Außenstehende willkommen sind.⁸¹

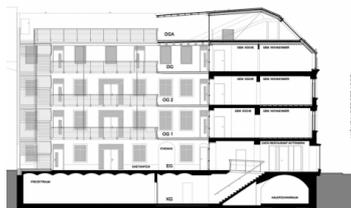


Abb.31: Schnitt



Abb.32: Dachstudio



Abb.33: Restaurant



Abb.34: Gastgarten

⁸¹ Vgl. Schartner 2016.

07 GEMEINSCHAFTSRÄUME

Dieses Kapitel soll kurz erläutern, was man unter einem Gemeinschaftsraum versteht. In dem von mir später angeführten Raumprogramm (nächstes Kapitel) geht hervor, dass sich das Auslagern einzelner Funktionen, in manchen Fällen durchaus als sinnvoll erweisen kann. Dass das Verlagern einzelner Wohnelemente in Gemeinschaftsräumen keine neue Idee ist, zeigt das historische Modell des Einküchenhauses, das später im Kapitel beschrieben wird.

7.1. Definition

Unter Gemeinschaftsräume versteht man Räume, die sich innerhalb eines Wohnungsbaus befinden und für unterschiedlichste Nutzungen verwendet werden. Beispiele für derartige Gemeinschaftsräume sind: Waschküchen, Werkstätten, Gemeinschaftsküchen, Gästezimmer, Veranstaltungsräume und viele mehr.⁸² Sämtliche BewohnerInnen des Gebäudes dürfen diese Räumlichkeiten in Gebrauch nehmen, wodurch die Kommunikation der Nachbarschaft gefördert wird. So dient beispielsweise eine Waschküche nicht nur zum Wäsche waschen, sondern wird auch zu einem sozialen Treffpunkt der BewohnerInnen.⁸³ Auch kann ein Gemeinschaftsraum als eine Erweiterung der eigenen vier Wände angesehen werden. Ist der Platz wenn man beispielsweise Besuch erwartet in der eigenen Wohnung nicht ausreichend, kann man in die Gemeinschaftsküche oder in das gemeinschaftliche Wohnzimmer ausweichen. Man unterscheidet zwischen „Allgemeine Gemeinschaftsräume“ und „Selbstorganisierte Gemeinschaftsräume“. Beim allgemeinen Gemeinschaftsraum wird die Reinigung und Instandhaltung von der Hausverwaltung durchgeführt, wobei beim „Selbstorganisierten Gemeinschaftsraum“, dies von den BewohnerInnen erledigt wird.⁸⁴

⁸² Vgl. Wissenswertes, <https://www.wissenswertes.at/immo-gemeinschaftsraum>, 22.12.2017

⁸³ Vgl. Weeber+Partner Stuttgart 1975, 34.

⁸⁴ Vgl. so.vie.so, 12-15.

7.2. Modell Einküchenhaus

Entstehung

Im Laufe der Lebensreform, die sich gegen die Industrialisierung aussprach, entstanden um 1900 die ersten Einküchenhäuser.⁸⁵ Die Grundidee stammt von der deutschen Sozialdemokratin und Frauenrechtlerin Lily Braun, die sich mit neuen Wohnformen, gegensätzlich von Massenwohnungsbauten, auseinandersetzte. Ihr Anliegen, das sie 1901 in Berlin präsentierte, war es, Frauen von der Hausarbeit zu befreien und somit Zentralküchen und zentrale Waschräume zu errichten. Von 1903 bis zu den 1950er Jahren entstanden in mehreren Städten Europas einige Einküchenhäuser, wie beispielsweise in Kopenhagen, Berlin und Wien.

Konzept

Das Einküchenhaus-Modell sollte vor allem erwerbstätigen Frauen zugutekommen. Durch das Auslagern einzelner Küchen von den separaten Wohnungen sollten Arbeiterinnen von der Hausarbeit entlastet werden. Anstatt täglich selbst am Herd zu stehen, gab es eine Zentralküche, die sich meist im Keller oder Erdgeschoss befand und von dieser die Speisen mittels Aufzug zu den Wohnungen befördert wurden. Die einzelnen Wohneinheiten waren unter anderem mit einem Telefon ausgestattet, um mit der Zentralküche Kontakt aufnehmen zu können. Auch beinhalteten die Wohnungen Kochgelegenheiten mit Anrichte und Gaskocher, einen Wasseranschluss, eine Zentralheizung und einen Staubsauger. Die Gemeinschaftsküche sowie die Waschräume wurden von einem bezahlten Hauspersonal betrieben.⁸⁶

Kritik

Schon zu Beginn wurde die Idee des Einküchenhauses von den Anhängern der Konservativen stark kritisiert. Dass in den Wohneinheiten keine eigene Küche vorhanden sein sollte, war für sie unvorstellbar. Die Küche symbolisierte für die frühere Gemeinschaft den Grundpfeiler für ein stabiles Familienleben.⁸⁷ Auch Arbeiterfamilien bemängelten das Konzept einer Zentralküche. Dass Tätigkeiten wie Wäsche waschen und Heizen von einem bezahlten Personal betätigt werden, sahen die ArbeiterInnen als positiv an, dennoch wollten sie das Kochen und Essen im privaten Haushalt aufrechterhalten.⁸⁸ Noch dazu kam, dass sich Arbeiterfamilien die Wohnungen in den Einküchenhäusern nicht leisten konnten, obwohl diese anfänglich für derartige Familien gedacht wurde. Eine Ablehnung der Einküchenhaus-Idee fand auch bei den SozialdemokratInnen statt. So kritisierte unter anderem Clara Zetkin in der Zeitschrift „Die Gleichheit“, dass Zentralküchenhäuser zu teuer und erst für die

⁸⁵ Vgl. Uhlig 1981, 8.

⁸⁶ Vgl. Yazdanpanah/Bauer 2015, 46-51.

⁸⁷ Vgl. Sethmann 2008.

⁸⁸ Vgl. Eibach/Schmidt-Voges 2015, 380.

Arbeiterobererschicht erschwinglich wären, wobei hier wiederum die Frauen keinen Beruf ausübten. Zudem werden laut Zetkin die Angestellten, die zumeist Frauen waren, ausgebeutet. Selbst seitens der Frauenbewegung kam es zu negativen Äußerungen. Käthe Schirmacher sah die häusliche Arbeit als bedeutend und gesellschaftlich an und forderte eine gesellschaftliche Anerkennung als auch eine Vergütung der Arbeit. Elly Heuss-Knapp sprach sich zwar positiv über die technischen Neuerungen aus, dennoch war sie gegen das Konzept des Einküchenhauses, „da die emotionale und geistige Beanspruchung der Hausfrau zunehme.“⁸⁹ So wurde die Idee des Einküchenhauses vom Großteil der BDF (Bund Deutscher Frauenvereine) abgelehnt.

Das Wiener Einküchenhaus: Heimhof

Bereits 1911 errichtete die „Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Heimhof“ ein Gebäude für unverheiratete Arbeiterinnen, die auf die Maßnahmen der Sozialreformerin Auguste Fickerts beruhen. Infolgedessen wurde zwischen 1921 bis 1923 in der Pilgerimgasse im 15. Wiener Bezirk ein Familienküchenhaus erbaut.⁹⁰ Aufgrund finanzieller Probleme der Genossenschaft war der erste Bauabschnitt auf 24 Wohnungen begrenzt. Neben den Ein- und Zweizimmerwohnungen beherbergte das Gebäude unter anderem auch eine Zentralküche, einen Speisesaal, einen Gesellschaftsraum, eine Dachterrasse, eine Badeanlage und einen Wäscheraum im Untergeschoss. Ein Speiseaufzug beförderte auch hier das Essen zu den einzelnen Wohnungen, wenn man sich nicht in den Speisesaal setzen wollte. Auch wie bei anderen Einküchenhäusern zuvor, war das Konzept berufstätigen Frauen von der Hausarbeit zu entlasten. So wurden auch hier die häuslichen Aufgaben von einem bezahlten Personal verrichtet.⁹¹

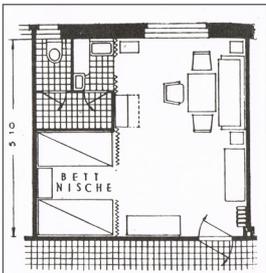


Abb.35: GR Einzimmerwohnung

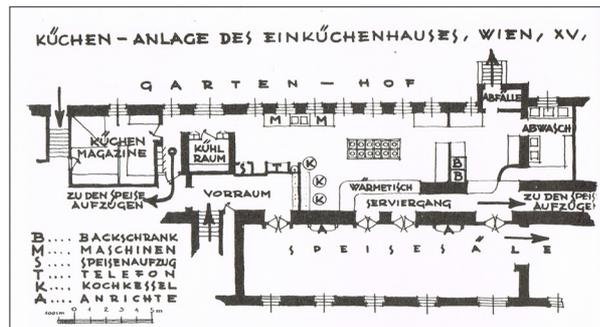


Abb.36: Grundriss Zentralküche und Speisesaal

⁸⁹ Deutsch Wikipedia 2011.

⁹⁰ Vgl. SPÖ Wien.

⁹¹ Vgl. Uhlig 1981, 42-47.

Einziehen durfte man in das Gebäude nur, wenn bei Familien oder Paaren, Mann und Frau einen Beruf nachgingen. Meist lebten im Heimhof Angehörige der Mittelschicht, da die Mietpreise höher als bei anderen sozialen Bauten waren. Aber da das Einküchenhaus-Konzept ursprünglich für Arbeiterklassen gedacht war, genehmigte die Parteiorganisation keine Förderung. Vier Jahre darauf wurde der Heimhof der Stadt Wien übertragen und auf 246 Wohnungen ausgebaut und als eine Blockbebauung erweitert. Der Zubau beinhaltete nun auch einen Kindergarten und die neuen Wohnungen wurden größer. Im Jahr 1938 wurde dann schließlich das Zentralküchenhaus von den Nationalsozialisten abgeschafft und die separaten Wohnungen wurden mit kleinen Küchen und Bädern ergänzt. Da viele der BewohnerInnen jüdisch und Sozialdemokraten waren, wurden diese delogiert und verschleppt. So verlor auch das Gebäude an Glanz und wurde nur mehr als Notunterkunft verwendet. In den neunziger Jahren wurde das Gebäude zwar renoviert, aber von der ursprünglichen Idee des Einküchenhauses blieb nichts erhalten.⁹²

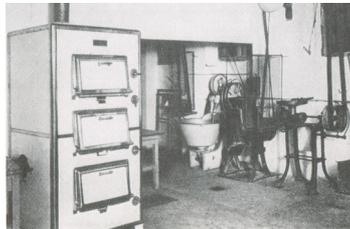


Abb.37: Zentralküche

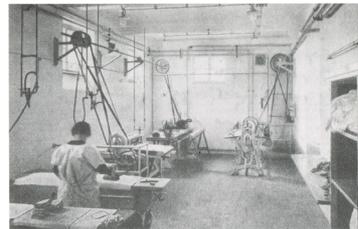


Abb.38: Wasch- und Bügelraum



Abb.39: Dachterrasse

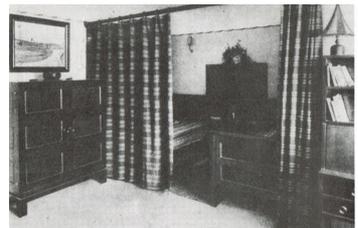


Abb.40: Bettnische

⁹² Vgl. SPÖ Wien.

08 KONZEPT | ENTWURF

8.1. Fragestellung

Aus diesen Themen ergeben sich folgende Fragestellungen:

- Welche Personen profitieren von einer Verlängerung der Wartezeit der Gemeindewohnung und welche Personen sind negativ betroffen?
- Mit welchen Folgen für armutsgefährdete Personen, die eine Wohnung suchen, ist zu rechnen?
- Wie könnte man Leerstände in Graz, ergänzend zu der Organisation Raumbasis, noch sinnvoll nutzen?

8.2. Schriftlicher Entwurf

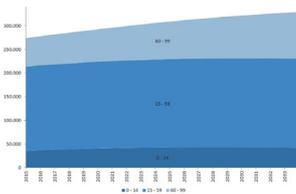


Abb.41: Bevölkerungsentwicklung

Leerstandserhebung & Zwischennutzung

Da in der Stadt Graz die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2034 um etwa 22 % (59.000 Personen) zunehmen soll, ist es wichtig, ein auf die Zukunft eingehendes Konzept für die Stadtentwicklung zu errichten, welches auf die zwischenmenschlichen, ökonomischen sowie ökologischen Bedürfnisse eingeht.⁹³

In Graz gibt es viele brachliegende Flächen, die für etliche Bauvorhaben unattraktiv sind. Diese Brachen könnten Baugruppen zugutekommen. Um nun solche Vorhaben ermöglichen zu können, muss die Stadt Graz Baugruppenprojekte unterstützen und passende Rahmenbedingungen schaffen. Infolgedessen sollte auch ein Anspruch auf die Wohnbauförderung für solche Projekte gegeben werden.

Neben den Brachflächen gibt es in Graz auch eine große Zahl an Leerständen. Damit diese vor dem Verfall geschützt werden, wäre eine Zwischennutzung die Lösung. Auch bei leerstehenden Gebäuden fallen Betriebskosten an, die durch temporäre Nutzungen gedeckt werden könnten. Dass temporäre Nutzungen in leerstehenden Gebäuden einen positiven Effekt auf die Stadt haben, zeigte sich bereits in den Ländern wie Amsterdam, Basel, Berlin, Bremen, Kopenhagen und Zürich.

ImmobilienbesitzerInnen stehen Zwischennutzungen oftmals skeptisch gegenüber, jedoch bringen diese meist Vorteile für alle Beteiligten. Um BesitzerInnen, als auch NutzerInnen abzusichern, sollten Verträge aufgesetzt werden, die auch die Haftungsfrage klären. Die Stadt sollte dabei beide Parteien unterstützen und als Vermittler fungieren. Um nun einen passenden Raum / ein passendes Gebäude zu finden, sollten Leerstände ermittelt und diesen dann passende Nutzungskonzepte zugewiesen werden.

⁹³ Vgl. Hanika, 2015, 10.

Wie in anderen Städten sollte auch in Graz eine Leerstandserhebung durchgeführt werden. Diese sollte jedoch nicht öffentlich zugänglich sein, da es schlimmsten Falls nur für etwaige InvestorInnen zugute kommt. Eine Agentur die Zwischennutzungen vermittelt wäre optimal um Interessierten einen Zugang zu den bestehenden Leerständen zu ermöglichen.

Damit in Graz nun eine Leerstandserhebung und Zwischennutzungsvermittlung realisiert werden kann, benötigt man die Mithilfe seitens der Politik. Diese Unterstützung könnte sich jedoch als schwierig erweisen, da sich Bgm-Stv. M. Eustacchio bei einer Diskussionsrunde am 24.10.2017 an der TU Graz gegen eine Leerstandserhebung aussprach. Ihm nach, wäre es nicht zu verantworten, wenn alle ImmobilienbesitzerInnen ihr Eigentum vermieten müssen.

Hierbei ist zu erwähnen, dass eine Vermietung seines Eigentums nicht zwingend ist, jedoch eine Möglichkeit besteht seinen Besitz, auch wenn nur für einen kurzen Zeitraum, für eine Zwischennutzung zur Verfügung zu stellen. Wie vorhin schon erwähnt, würde das einige Vorteile mit sich bringen. So würde in etwa das leerstehende Gebäude wieder instand gesetzt werden und auch die anfallenden Betriebskosten wären gedeckt.

Idee 1

Durch die Wiederinstandsetzung von leerstehenden Gebäuden soll ein neuer und günstiger Wohnraum geschaffen werden. Die Qualität der leerstehenden Immobilien soll aufgezeigt werden, damit man demnach entscheiden kann, welche Gebäude für Wohnungen geeignet sind. Anbei ist zu erwähnen, dass nicht nur leere Wohngebäude, sondern auch ungenutzte Bürogebäude für dieses infrage kommen. In Bürogebäuden könnten angefertigte Sanitärzellen zum Einsatz kommen, damit diese bewohnbar werden. Da diese keine dauerhaften bzw. langfristigen Wohnräume darstellen, kann man in solchen umfunktionierten Bürogebäuden die ersten fünf Jahre in Graz günstig überbrücken, bis man einen Antrag für eine Gemeindewohnung stellen kann. Dies gilt auch für unbewohnte Wohnungsbauten.

Die Stadt Graz mietet die leerstehenden Gebäude an und vermietet diese unter einem geringeren Mietzins weiter. Sie kümmert sich auch um die Sanierung und Brauchbarmachung der Gebäude (Vorbild hierfür sind das Dornbirner und Salzburger Modell). Dies bringt Vorteile

für ImmobilienbesitzerInnen und MieterInnen und die EigentümerInnen wären somit abgesichert. Eine weitere Möglichkeit wäre, dass die Stadt Graz als Käufer für unbenutzte Immobilien auftritt und diese, wie auch vorhin erwähnt, günstig vermietet. Die MieterInnen werden von einer unerwarteten Erhöhung der Miete bewahrt und haben einen gesicherten Wohnraum, bis sie eine Gemeindewohnung beziehen können. Die BewohnerInnen können die Wohnung nicht dauerhaft beziehen, da sie nach einem Anspruch für eine Gemeindewohnung, den Wohnraum abtreten müssen. Der Grund dafür ist, dass Platz für weitere armutsgefährdete Personen zur Verfügung gestellt wird, die noch keine Möglichkeit haben eine Gemeindewohnung zu beziehen, da sie noch keine fünf Jahre in Graz gemeldet sind. Auch wie bei den Gemeindewohnungen, werden die Wohnungen durch ein Punktesystem vergeben. Jene Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder keine Wohnung aufgrund von persönlichen oder sozialen Umständen finden, rücken je nach Dringlichkeit an vorderste Position.

Idee 2

Hier wird die Idee des Hauswächters aufgegriffen. Auch wie bei *Camelot Europe* werden Immobilien von HauswächterInnen bewohnt, damit diese nicht verfallen. Die EigentümerInnen dürfen auch hier entscheiden welche Räume bewohnt werden und wie diese umgestaltet werden können, solange diese für einen Wohnraum geeignet sind. Die ImmobilienbesitzerInnen tragen die Kosten für Wasser, Strom und Gas und die Hauswächter müssen weder Miete noch Nebenkosten bezahlen, dafür aber eine Verwaltungsgebühr und Sicherheitsleistung.

Ebenfalls dürfen die EigentümerInnen entscheiden, wie lange ihre Immobilie bewohnt werden darf und eine Kündigungsfrist von vier Wochen tritt in Kraft. Aber anders als bei *Camelot Europe* werden die BewohnerInnen nicht von einer Agentur ausgewählt, sondern wie auch bei der Idee 1, durch ein Punktvergabesystem bestimmt, damit es hierbei zu keiner Diskriminierung oder Ähnlichem kommen kann.

Anbei noch einige Anregungen zu Idee 1, die das Leben von armutsgefährdeten Menschen erleichtern würden.

Konsumraum

Personen mit finanziellen Einschränkungen können nur bedingt ihren Wünschen nachgehen und können ihren Alltag nicht frei bestimmen. Was für viele als selbstverständlich angesehen wird, stellt für einige schon ein finanzielles Problem dar. Einen Kaffee bei Tribeka trinken, ein Gebäck beim Bäcker holen, die Sonne im Freibad genießen oder mit Freunden abends eine Bar besuchen, sind Ausgaben, die sich ein Mensch, der in Armut lebt nicht einfach so leisten kann.

Um nun die Ausgaben etwas zu verringern, würde sich bei einigen Leerständen ein Grünraum anbieten, der als Gemeinschaftsgarten dienen könnte. Auch eine Gemeinschaftsküche wäre von Vorteil, da die Aufteilung der Essenskosten unter einer Großgruppe ökonomischer und „geldbörsenfreundlicher“ ist als für die Kleingruppe oder gar die Einzelperson. Auch die Online-Plattform „Foodsharing“ wäre für armutsgefährdete Menschen sehr hilfreich, da Personen übrig gebliebene Lebensmittel verschenken. Weil sich der Zugang zum Internet für Menschen mit finanziellen Problemen als schwierig erweisen kann, wäre in der Erdgeschosszone des Wohngebäudes ein „Fair-Teiler“ noch sinnvoller. Alle „Fair-Teiler“ sind auf einer Karte gekennzeichnet. Das sind Orte, an denen Regale oder Kühlschränke stehen und zu denen „Foodsharer“ ihr nicht gebrauchtes Essen hinbringen können. Diese sind selbstverständlich wieder zur freien Entnahme und armutsgefährdete Menschen würden ihre Ausgaben verringern.

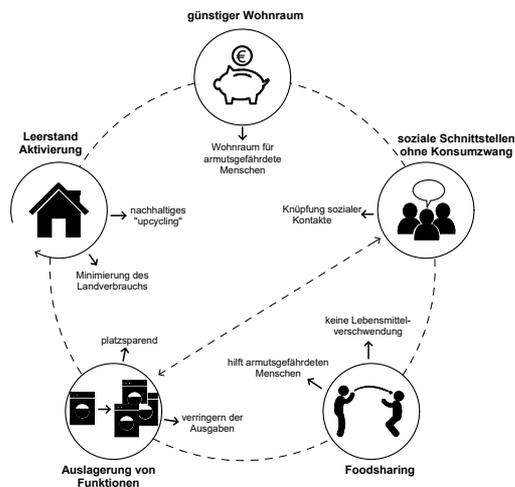


Abb.42: Foodsharing

Raumprogramm

Anstatt in jede Wohnung eine Küche zu integrieren, wäre, wie vorhin schon erwähnt, eine Gemeinschaftsküche vom Vorteil. In den einzelnen Wohnräumen würden jedoch kleinere Kochnischen bzw. Teeküchen vorhanden sein. So würde in den einzelnen Wohneinheiten Platz gespart und das soziale Miteinander gefördert werden. Gerade bei Personen mit finanziellen Problemen verringert sich die Zahl ihrer Vertrauten und sie entziehen sich der Gesellschaft. Deshalb ist es wichtig neue Kontakte zu knüpfen, um zum gesellschaftlichen Leben zurückzufinden. Auch das Auslagern von manchen Funktionen wäre von Nutzen, wie zum Beispiel eine Waschküche, die für alle BewohnerInnen zugänglich ist. Hier kommt zum gesparten Platz in der Wohnung wieder ein soziales Zusammentreffen der Nachbarschaft zustande. Zudem werden durch eine gemeinsame Waschküche die Ausgaben verringert, da sich nicht jeder eine eigene Waschmaschine kaufen muss.

Eine weitere Funktion, die ausgelagert werden könnte, wäre der Arbeitsbereich. Wie schon zuvor wäre es platzsparend, ein soziales Miteinander und Geld sparend, da nicht jeder die finanziellen Mittel aufbringen kann, sich einen Laptop oder Computer zu leisten. So könnten pro Wohnungsbau, je nach Größe, zwei, drei oder mehrere Computer zusammen finanziert werden. Wie sich hier also erkennen lässt, kann das Auslagern von Funktionen äußerst sinnvoll und nützlich sein, da es zu finanziellen Einsparungen kommt, die soziale Komponente wird gestärkt und Platz wird in den eigenen vier Wänden gespart. Weitere Auslagerungen wären beispielsweise: Gemeinschaftsbibliothek, gemeinschaftliches Wohnzimmer, Kinderspielräume, usw.



Eigensanierung

Da das Budget gering ist, wäre es vom Vorteil, dass zukünftige BewohnerInnen möglichst viel Selbst renovieren könnten. Die Idee wäre, eine Baugruppe zu gründen, in der Fachleute und BewohnerInnen zusammen leerstehende Gebäude sanieren. Natürlich wären ExpertInnen während der Sanierungsarbeiten anwesend, damit keine Mängel entstehen können. Von der ersten Idee bis zur Fertigstellung sollen zukünftige BewohnerInnen integriert werden, damit sie bereits in der Planungsphase eigene Wünsche einbringen können. Es würde nicht nur das Budget entlastet, sondern auch das soziale Miteinander der späteren Nachbarschaft gefördert werden. Vor allem bei Menschen, die aus verschiedensten Gründen arbeitslos sind, würde sich eine Baugruppe positiv auswirken, da ihnen somit das Gefühl vermittelt wird, gebraucht zu werden. Sie hätten somit eine Aufgabe zu bewältigen und würden nicht in den täglichen Alltagstrott fallen.



BAUGRUPPE



ZUSAMMEN
PLANEN



EIGENSANIERUNG



GEMEINSCHAFTLICHES
WOHNEN

09 LITERATURLISTE

SELBSTÄNDIGE PUBLIKATIONEN

_BÜCHER

[9] Rottke, Nico: Funktionsweise des Immobilienmarktes, In: Rottke, Nico / Thomas, Matthias (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre, Band I: Management, Köln 2011, 119-139

[11-14] Hagauer, Anna / Rettensteiner, Günther / Prabitz, David / Winkler, Franziska / Zitz, Edith: Wohnungsbericht der Stadt Graz 2016, Graz 2016, 45-50.

[23/24/26/27] Wüstenrot Stiftung (Hg.) / Trüby, Stephan: Architekturtheorie des Erdgeschosses, In: Herausforderung Erdgeschoss, Berlin 2014, 16-28

[25] Rem, Koolhaas, Delirious New York : A Retroactive Manifesto for Manhattan (Anm. 7), 1977, S. 155

[31/33] Oswald, Philipp / Overmeyer, Klaus / Misselwitz, Philipp: Urban Catalyst. Mit Zwischennutzungen Stadt entwickeln, Berlin 2013, 52-54

[32] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hg.): Urban Pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung, Berlin 2007, 36

[34] Ziehl, Michael / Oßwald, Sarah / Hasemann, Oliver / Schnier, Daniel: Second Hand Spaces. Über das Recyceln von Orten im städtischen Wandel, Berlin 2012, 42-44

[51] Keinert, Steffen / Büsching, Andreas: Handbuch Baugemeinschaften. Der Wegweiser in das Zuhause mit Zukunft, o.O. 2012, 8

[55/57/66-68] Temel, Robert: Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2. Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe, Wien 2009, 24-26, 31-34

[58] Soehlke, Cord: Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse - Tübinger Erfahrungen, in: Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands, Baden-Württemberg 2010 ,46

[75/77/80] Raab, Peter / Spudich, Helmut: Sozio-ökonomischer Nutzen von Gemeinschaftseinrichtungen. Endbericht des Forschungsprojekts F1267 der Wohnbauforschung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten, Wien 1992, 58

[83] Weeber + Partner: Gemeinschaftseinrichtungen. Bauliche, organisatorische und soziologische Aspekte, Stuttgart 1975, 34

[85/91] Uhlig, Günther: Kollektivmodell Einküchenhaus. Wohnreform und Architekturdebatte zwischen Frauenbewegung und Funktionalismus 1900-1933, Werkbund Archiv 6, Anabas Verlag, Gießen 1981, 8, 42-47

[86] Yazdanpanah, Marie-Noëlle / Bauer, Irene: „Die Wohnung ist nur eine Schutzdecke ...“. Wohnungslosigkeit von Frauen in Wien, in: Frauen. Wissen.Wien, Wien 2015, 46-51

[88] Eibach, Joachim / Schmidt-Voges, Inken (Hg.): Das Haus in der Geschichte Europas, Berlin/ Boston 2015, 380

_UNVERÖFFENTLICHTE ABSCHLUSSARBEITEN

[22/30] Zlanabitznig, Mario: Zukunft Stadt – Urbanes Erdgeschoss. Die Erdgeschosszone als wichtiger Planungsaspekt im Städtebau, Masterarbeit, TU Graz 2013, 10-15

[28/29] Fohringer, Katharina: Hinter der Auslage. Wohnen in Gassenlokalen in Wien, Diplomarbeit, TU Wien 2012, 9-11, 42

[36] Resch, Anna / Enzenhofer, Lisa: LENDLABOR. <VOM LEERSTAND ZUR RESSOURCE>, Diplomarbeit, TU Graz 2012

[41] Jagersbacher, Johannes: Altbestand Graz - Reininghaus. Eine Transformation, Diplomarbeit, TU Graz 2011, 9

[46] Pöllauer, Pia: POP UP. temporäre Nutzungen im städtischen Raum, im Kontext zwischen kulturellen und ökonomischen Interessen, Diplomarbeit, TU Graz 2014, 91

[54] Hendrich, Petra: Baugruppen. Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien., Masterarbeit, TU Wien 2010, 22-37

[59-61] Schloffer, Barbara: Baugruppe Gries. Gemeinsam Bauen | Wohnen | Leben in Graz, Masterarbeit, TU Graz 2015, 20-21, 24-25, 34

UNSELBSTÄNDIGE PUBLIKATIONEN

_AUFSÄTZE

[4] FPÖ Graz: Fremd im eigenen Haus. Gemeindewohnungen zuerst für Grazer!, Graz 2016, Abrufbar unter: http://www.gemeindebauvergabe-neu.at/dokumente/folder_gemeindebau_16.pdf (24.07.2017)

[15-17] Pollet-Kammerlander, Doris / Rosmann, Heinz / Thümmel, Erika: Bauboom trotz Leerstand. Über den Wert von Nachhaltigkeit im Städtebau, Graz 2015, 8-13. Abrufbar unter: <http://www.unverwechselbaresgraz.at/wp-content/uploads/2015/12/Bauboom-und-Leerstand-Doku-09-12-15-klein.pdf> (12.09.2017)

[18] amantine (Hg.): „Die Häuser denen, die drin wohnen !“. Kleine Geschichte der Häuserkämpfe in Deutschland, Münster 2012, 4-6, Abrufbar unter: <https://newyorck.net/files/2014/08/Die-H%C3%A4user-denen-die-drin-wohnen.pdf> (25.07.2017)

[19] Frey, Oliver: Perspektive Leerstand. Erster Teil einer dreiteiligen Studie zum Themengebiet Leerstandsnutzung, Zwischennutzungen und Freiräume., Wien o.J., 11-12, Abrufbar unter: <http://www.igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/Studien/ig-kultur-wien-perspektive-leerstand-modul-1.pdf> (25.07.2017)

[45] Schleich, Verena: Stadt schafft günstige Ateliers im Tagger-Werk, in: BIG. BürgerInnen-Information Graz, Graz 2014, 4, Abrufbar unter: https://www.graz.at/cms/dokumente/10226433_7747759/cba06ea9/big_november2014_web.pdf (18.02.2018)

[47] Birnstingl, Josef / Kahr, Rainer: Der Bartholomäer. Amtliche Mitteilung der Gemeinde Sankt Bartholomä, Ausgabe 5/2009, St. Bartholomä 2009, 5, Abrufbar unter: http://www.st-bartholomae.gv.at/_lccms_/downloadarchive/00011/derBartholomaeer_Dezember09_WebSite_01.pdf (17.05.2018)

[53/56/62] Rietz, Andreas / Schütz, Heidemarie: Baugemeinschaft. Bauen und Wohnen in der Gemeinschaft, Berlin 2008, 6-7, 16 Abrufbar unter: <https://schneeflaeren.kehl.de/media-schneeflaeren/docs/baugemeinschaften.pdf> (10.09.2017)

[70/73/79] Seiß, Reinhard: Ein Baum als Modell für den Wohnbau, in: Bauwelt, Wien 2016, 20-23, Abrufbar unter: http://www.bauwelt.de/dl/1049015/20_bis_23_3>Weitere_Haeuser.pdf (18.09.2017)

[71/74/76/78] Reiter, Rudi: Wohnen in Familiengruppen - wie ist das?, in: kreativiTaten, Wien o.J., 13-17, Abrufbar unter: http://www.schulheft.at/fileadmin/1PDF/112-1/sh21_kreativiTaten.pdf (18.09.2017)

[72] Zöchmeister, Judith: Gemeinschaftliches Wohnen in der Stadt. Lebensform mit Zukunftschance?, Wien 2003, 16-17, Abrufbar unter: http://www.umweltbildung.at/uploads/tx_hetopublications/zeitschrift/pdf/4_2003_16.pdf (18.09.2017)

[84] so.vie.so: Organisation der Gemeinshaftsräume & Mitbestimmungsstatut, o.O. 2012, 12-15, Abrufbar unter: http://www.sovieso.at/downloads/Praesentation_der_SO.VIE.SO-Infoveranstaltung_am_2012-11-07.pdf (26.02.2019)

[93] Hanika, Alexander: Bevölkerungsprognose 2015-2034 für die Landeshauptstadt Graz, Graz 2015, 10, Abrufbar unter: http://www1.graz.at/Statistik/bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerungsprognose_2015_2034.pdf

_ONLINEQUELLEN

[1] Gemeindewohnung. Wer hat Anspruch auf sie, in: Immobilien Scout 24, o.O., o.J., Abrufbar unter: <https://www.immobilienscout24.at/immobilienlexikon/gemeindewohnung.html>, in: <https://www.immobilienscout24.at> (24.07.2017)

[2] Scheriau, Erwin: ÖVP und FPÖ präsentieren „Agenda Graz 22“, in: Die Presse, Graz 2017, Abrufbar unter: <http://diepresse.com/home/innenpolitik/5191832/OeVP-und-FPOe-praesentieren-Agenda-Graz-22>, in: <https://diepresse.com> (24.07.2017)

[3] Kloiber, Michael: Wer künftig Anspruch hat. Die Grazer FPÖ ändert die Regeln für den Gemeindebau massiv, Graz 2017, Abrufbar unter: http://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/5237923/Wer-kuenftig-Anspruch-hat_Die-Grazer-FPOe-aendert-die-Regeln-fuer, in: <https://www.kleinezeitung.at> (24.07.2017)

[5] KPÖ Graz: Droht Graz die Privatisierung der Gemeindewohnungen?. Elke Kahr warnt vor Schwarz-Blauer Wohnungspolitik, Graz 2017, Abrufbar unter: <https://www.kpoe-graz.at/droht-graz-die-privatisierung-der-gemeindewohnungen.phtml>, in: <https://www.kpoe-graz.at> (24.07.2017)

[6] KPÖ Graz: Gemeindewohnungen: Änderung trifft auch ÖsterreicherInnen. Stadträtin Elke Kahr: „Der Schuss wird nach hinten losgehen.“, Graz 2017, Abrufbar unter: <https://www.kpoe-graz.at/gemeindewohnungen-aenderung-trifft-oesterreicherinnen.phtml>, in: <https://www.kpoe-graz.at> (24.07.2017)

[7] Corpus Sireo: Leerstand, Köln 2018, Abrufbar unter: <https://www.corpussireo.com/CORPUSSIREO/Glossar/Leerstand.aspx>, in: <https://www.corpus-sireo.com> (09.03.2018)

[8/10] Paulke: Leerstände, o.O. 2013, 7-8, Abrufbar unter: <https://babgis.wordpress.com/leerstandepotenzialflachen/>, in: <https://babgis.wordpress.com> (26.07.2017)

[20] Anderj, Hans / Winter-Pölsler, Gerald: Was wurde aus den Hausbesetzern?, in: Kleine Zeitung, Graz, 30.07.2014, Abrufbar unter: http://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/4176571/Graz_Was-wurde-aus-den-Hausbesetzern, in: <https://www.kleinezeitung.at> (25.07.2017)

[21] Schauer, Stefan: Die „Mietrebellen“ vom Gries, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 25.10.2016, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2016/10/25/die-mietrebellen-vom-gries/>, in: <http://www.annenpost.at> (25.07.2017)

[35] CAMELOT EUROPE: FAQs – Häufig gestellte Fragen, Abrufbar unter: <http://de.cameloteurope.com/faq>, in: <http://de.cameloteurope.com> (07.07.2017)

[37] Resch, Anna / Lammer, Franz: RAUMBASIS, Graz 2016, Abrufbar unter: <http://raumbasis.at/ueber/>, in: <http://raumbasis.at/> (07.07.2017)

[38] Raumbasis. Leerstandsaktivierung durch Zwischennutzung: Schmiede 36, Graz am 15.12.2016, Abrufbar unter: <http://raumbasis.at/2016/12/15/eintrag-01-schmiede-36/>, in: <http://raumbasis.at> (24.02.2018)

[39] Raumbasis. Leerstandsaktivierung durch Zwischennutzung: Auf der Suche nach temporären Raum?, Graz am 13.02.2018, Abrufbar unter: <http://raumbasis.at/2018/02/13/auf-der-suche-nach-temporaeren-raum-hier-findest-du-ihn/>, in: <http://raumbasis.at> (13.02.2019)

[40] Marx, Martina: Dogdays of Summer: Der Grazer Vintage-Shop hat eine neue Heimat, in: Futter., o.O. 23.11.2018, Abrufbar unter: <https://futter.kleinezeitung.at/dogdays-of-summer-der-grazer-vintage-shop-hat-eine-neue-heimat/>, in: <https://futter.kleinezeitung.at> (13.02.2019)

[42] Reininghausboard: Reininghaus findet Stadt. Bewegte Geschichte, Graz 2015/2016, Abrufbar unter: <http://www.reininghaus-findet-stadt.at/reininghaus/geschichte/>, in: <http://www.reininghaus-findet-stadt.at> (20.02.2018)

[43] Wagner, Roman: Reininghaus: Neue Entwicklungen und alte Fragen, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 05.07.2017, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2017/07/05/neue-entwicklungen-in-reininghaus/>, in: www.annenpost.at (20.02.2018)

[44] Laukhardt, P.: Puchstraße 17, Bearbeitungsstand: 01.Jänner.2017, Abrufbar unter: http://www.grazwiki.at/Puchstra%C3%9Fe_17, in: <http://www.grazwiki.at> (18.02.2018)

[48] Schafferhofer, Julia: Steirischer Herbst. Es wächst und wuchert, in: Kleine Zeitung, Graz 2013, Abrufbar unter: https://www.kleinezeitung.at/steiermark/graz/4084742/steirischer-herbst_Es-waechst-und-wuchert, in: <https://www.kleinezeitung.at> (17.05.2018)

[49] Rodler, Gerhard: ARE baut für Milestone. Studentenwohnheim in Graz in Bau, Graz 2014, Abrufbar unter: https://www.immobiliemagazin.at/artikel/are_baut_studentenheim/2014.2334/, in: <https://www.immobiliemagazin.at> (17.05.2018)

[50] Mundpropaganda GmbH: City Beach Graz. Summer in the City, Graz 2014, Abrufbar unter: <http://www.publiclife.at/CBG/der-beach/>, in: <http://www.publiclife.at> (18.02.2018)

[52/64-65] Gruber, Ernst / Weiser, Constance: FAQs zum Thema Baugruppen, in: GEMEINSAM BAUEN WOHNEN. INITIATIVE FÜR GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN UND WOHNEN, Abrufbar unter: <https://gemeinsam-bauen-wohnen.org/uber-baugruppen/faq/#13>, in: <https://gemeinsam-bauen-wohnen.org> (10.09.2017)

[63] Wohnungseigentümergeinschaft. Welche Rechte und Pflichten Wohnungseigentümer eingehen, Abrufbar unter: <https://www.immobilienscout24.at/eigentuemlexikon/wohnungseigentuemergemeinschaft.html>, in: <https://www.immobilienscout24.at> (11.09.2017)

[69] Prosser, Susanne: Baugruppen: Wir planen unser Wohnhaus selbst!, in: Stadtmarketing Austria, Salzburg am 23.01.2017, Abrufbar unter: <http://www.stadtmarketing.eu/baugruppen-wohnhaus-selbst-planen/>, in: <https://www.stadtmarketing.eu> (01.03.2018)

[81] Schartner, Ulrike: Soziale Ausrichtungen von Baugemeinschaften, Wien 2016 (Tagung: Videoproduktion von Yilmaz Vurucu), Abrufbar unter: <https://gemeinsam-bauen-wohnen.org/infoabend/tagung-soziale-ausrichtung-von-baugemeinschaften/>, in: <https://gemeinsam-bauen-wohnen.org> (20.09.2017)

[82] N.N.: Gemeinschaftsraum, in: Wissenswertes, o.O., o.J., Abrufbar unter: <https://www.wissenswertes.at/immo-gemeinschaftsraum>, in: <https://www.wissenswertes.at> (22.12.2017)

[87] Sethmann, Jens: 100 Jahre Einküchenhäuser. Gescheitertes Reformexperiment, in: Berliner Mieterverein, Berlin, Bearbeitungsstand: 28.01.2008, Abrufbar unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0108/010824.htm>, in: <https://www.berliner-mieterverein.de> (22.12.2017)

[89] Einküchenhaus. in: Deutsch Wikipedia, Bearbeitungsstand: 16.Juni.2011, Abrufbar unter: http://deacademic.com/dic.nsf/dewiki/2340796#Die_Kritik_der_Sozialdemokratie, in: <http://deacademic.com> (22.12.2017)

[90] SPÖ Wien: Heimhof. 15., Pilgerimgasse 22-24, in: dasrotewien.at Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie, Wien o.J., Abrufbar unter: <http://www.dasrotewien.at/seite/heimhof>, in: <http://www.dasrotewien.at> (22.12.2017)

[92] SPÖ Wien: Heimhof. 15., Pilgerimgasse 22-24, in: dasrotewien.at, Weblexikon der Wiener Sozialdemokratie, Wien o.J., Abrufbar unter: <http://www.dasrotewien.at/seite/heimhof>, in: <http://www.dasrotewien.at> (22.12.2017)

10 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sämtliche Darstellungen und Grafiken, die im Folgenden nicht extra angeführt sind, stammen aus eigener Produktion. Copyright und geistiges Eigentum der Grafiken und selbst aufgenommenen Fotos liegen bei der Autorin: Karina Brünner

[1] Abb.1: FREMD im eigenen HAUS

<http://www.gemeindebauvergabe-neu.at/sites/petition/images/header-resp.jpg> (24.07.2017)

[2] Abb.2: Hausbesetzung Idlhofgasse 9

http://static.kleinezeitung.at/images/uploads_520/f/e/5/5107685/haus_14773742788229_v0_h.jpg (25.07.2017)

[3] Abb.3: „A KIWARA IS KA HAWARA“

<http://www.annepost.at/2016/10/25/die-mietrebelln-vom-gries/> (25.07.2017)

[4] Abb.4: Schaufenster Schmide 36, Foto: Raumbasis am 12.10.2016

<https://www.facebook.com/Raumbasis/photos/a.1001163110001577.1073741828.963298000454755/1044784748972746/?type=3&theater> (24.02.2018)

[5] Abb.5: Ivydesign, Foto: Ivydesign - Picture Table am 27.10.2016

<https://www.facebook.com/PictureTable/photos/a.218478654999469.1073741828.218436165003718/639425162904814/?type=3&theater> (24.20.2018)

[6] Abb.6: Street Cinema Graz, Foto: Jakob Trivia am 06.12.2016

<https://www.facebook.com/streetcinemagraz/photos/a.738648512949181.1073741845.171946082952763/738649189615780/?type=3&theater> (24.02.2018)

[7] Abb.7.: Vvolke 4-6, Foto: Raumbasis am 23.05.2018

<https://www.facebook.com/Raumbasis/photos/a.1001163110001577/1647014715416410/?type=3&theater> (13.02.2019)

[8] Abb.8.: Innenraum, Foto: Raumbasis am 27.02.2018

<https://www.facebook.com/Raumbasis/photos/a.1001163110001577/152606331523916/?type=3&theater> (13.02.2019)

[9] Abb.9.: Zw.Nutzung_Schau Rein, Foto: Raumbasis am 25.01.2018

<https://www.facebook.com/Raumbasis/photos/a.1001163110001577/1521745031276713/?type=3&theater> (13.02.2019)

[10] Abb.10: Ausstellung Roter Keil, Foto: Kunstverein Roter Keil am 14.10.2017

<https://www.facebook.com/KunstvereinRoterKeil/photos/a.1453965811390843.1073741851.310769169043852/1453968088057282/?type=3&theater> (20.02.2018)

[11] Abb.11: Reininghausgründe, Foto: Christine Kipper am 21.09.2012

https://austria-forum.org/af/Bilder_und_Videos/Stadtansichten/Graz_im_Bild/Eggenberg/Reininghausgr%C3%BCnde (20.02.2018)

[12] Abb.12: WIKI Kinderkrippe, Foto: GiP Gemeinnützige Projekt GmbH, Stand: 20.02.2018

<http://www.gip.st/de/kindergarten-reininghausstrasse.html> (20.02.2018)

[13] Abb.13: garden.lab Reininghaus, Foto: OPEN.LAB Reininghaus am 16.08.2017

<https://www.facebook.com/openlabreininghaus/photos/a.1198014730298387.1073741829.1197952306971296/1198018703631323/?type=3&theater> (20.02.2018)

[14] Abb.14: OPEN.LAB Reininghaus, Foto: OPEN.LAB Reininghaus am 16.08.2017

<https://www.facebook.com/openlabreininghaus/photos/a.1198014730298387.1073741829.1197952306971296/1198018433631350/?type=3&theater> (20.02.2018)

[15] Abb.15: Taggerwerk, Foto: PICKS am 05.05.2014

https://www.facebook.com/picksmagazine/photos/br.Abofb-Ld0x-DyIlg311NGXHoY45z5XZATtNuReEOAm21f0_zKs6dBGPLk4-ng-3pNFbsiJrbZsdwUedZEathN0qDUVphApVRHLou8DxJ-u9jhmtJcQ9S-FJK2D-2KrPh6p9Yy_VSHNNb6DCZRNedCT9pnJINXGOI5MdQA7pp-mxIxmPl2i9h3QBYW1_dttlhCEa1wGTFQFXBIIz7KNyem0hiz1A4Gw_9-JRYFojmk4-at3w-ZdNe2ZluiAC8wmAM4huce1eU/345898662233766/?type=3&theater (18.02.2018)

[16] Abb.16: Livin' Streets Festival, Foto: Livin' Streets Festival am 07.10.2014

<https://www.facebook.com/226452454214874/photos/a.283420725184713.1073741830.226452454214874/283428401850612/?type=3&theater> (18.02.2018)

[17] Abb.17: Atelierhaus Tagger, Foto: Richard Griletz am 11.11.2017
<https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10209339581557482&set=pcb.1989597827990481&type=3&theater> (18.02.2018)

[18] Abb.18: Designhalle Frontansicht, 03.06.2013
<http://www.creative-nagoya.jp/en/report/design-monat2013/>
(02.02.2018)

[19] Abb.19: Ausstellung, Foto: Miriam Raneburger, Graz am 01.05.2016
<https://www.facebook.com/designmonat.graz/photos/a.495023267374059.1073741868.340300369513017/495023454040707/?type=3&theater>
(02.02.2018)

[20] Abb.20: Warenpräsentation, Foto: Miriam Raneburger, Graz am 01.05.2016
<https://www.facebook.com/designmonat.graz/photos/a.495023267374059.1073741868.340300369513017/495023364040716/?type=3&theater>
(02.02.2018)

[21] Abb.21: Gestaltung von atelier le balto, Foto: Wolfgang Silveri am 20.09.2013
http://editions.steirischerherbst.at/2013/english/press/press_photos.php
(29.03.2018)

[22] Abb.22: Festivalzentrum Innenraum, Foto: Philip Winkelmeier am 20.09.2013
http://editions.steirischerherbst.at/2013/english/press/press_photos.php
(29.03.2018)

[23] Abb. 23: Installation am Abend, Foto: Philip Winkelmeier am 20.09.2013
http://editions.steirischerherbst.at/2013/english/press/press_photos.php
(29.03.2018)

[24] Abb.24: Citybeach, Foto: Citybeach Graz am 05.07.2014
<https://www.facebook.com/citybeachgraz/photos/a.342211465821066.73914.180216145353933/743188125723396/?type=3&theater>
(02.02.2018)

[25] Abb.25: Citybeach am Tag, Foto: i love ibiza – the houseclub am 13.07.2013
http://www.iloveibiza.at/wp-content/uploads/2013/07/img_2178.jpg
(02.02.2018)

[26] Abb.26: Citybeach am Abend, Foto:Citybeach Graz am 13.06.2013
<https://www.facebook.com/citybeachgraz/photos/a.556329074409303.1073741831.180216145353933/556329881075889/?type=3&theater>
(02.02.2018)

[27] Abb.27: LP5 Raaba,
<http://nica-wm.com/-media/matzinger.at/post/12015/3Dachlandschaft-SW.jpg> (18.09.2017)

[28] Abb.28: Innenhof
<http://nica-wm.com/-media/matzinger.at/post/12015/8Atrium.jpg>
(18.09.2017)

[29] Abb.29: VinziRast damals
https://experimentdayswien.files.wordpress.com/2011/10/gaup_vinzi-rast_bild1.jpg?w=600&h=400 (20.09.2017)

[30] Abb.30: VinziRast heute
http://www.gat.st/sites/default/files/imagecache/Vollbild/images/gaup-penraub_gat_vinzirast-mittendrin-01.jpg (20.09.2017)

[31] Abb. 31: Schnitt
http://referenzbauten.de/system/html/VinziRast-mittendrin_plan-schnitt-e5d6c2e3.png (20.09.2017)

[32] Abb.32: Dachstudio
https://www.bauforumstahl.de/upload/galleries/VinziRast_mittendrin_L1160082_ (20.09.2017)

[33] Abb.33: Restaurant
<http://www.casaflorencio.es/wp-content/uploads/2016/02/muebles-restaurante.jpg> (20.09.2017)

[34] Abb.34: Gastgarten
http://www.gat.st/sites/default/files/imagecache/Vollbild/images/gaup-penraub_gat_vinzirast-mittendrin-04.jpg (20.09.2017)

[35] Abb.35: GR Einzimmerwohnung
In: Uhlig, Günther: Kollektivmodell Einküchenhaus. Wohnreform und Architekturdebatte zwischen Frauenbewegung und Funktionalismus 1900-1933, Werkbund Archiv 6, Anabas Verlag, Gießen 1981, S.43

[36] Abb.36: Grundriss Zentralküche und Speisesaal
Ebda., S.46

[37] Abb.37: Zentralküche
Ebda., S.45

[38] Abb.38: Wasch- und Bügelraum
Ebda., S.45

[39] Abb.39: Dachterrasse
Ebda., S.44

[40] Abb.40: Bettnische
Ebda., S.44

[41] Abb.41: Bevölkerungsentwicklung
In: Magistrat Graz - Präsidualabteilung Referat für Statistik: Bevölkerungsprognose 2015 - 2034 für die Landeshauptstadt Graz, Juli 2015, S.12, Abrufbar unter: http://www1.graz.at/Statistik/bev%C3%B6lkerung/Bev%C3%B6lkerungsprognose_2015_2034.pdf (28.02.2019)

[42] Abb.42: Foodsharing
<https://www.muttererde.at/motherearth/uploads/2016/10/Fairteiler.jpg>
(28.02.2019)



Karina Brünner, BSc

UNGENUTZT

Reaktivierung von Leerständen

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Univ.Prof.Arch.Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

Statutory Declaration

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from used sources. The text document uploaded to TUGRAZonline is identical to the present master's thesis dissertation.

Date

Signature

CASE STUDY

REFERENZEN

KONZEPTENTWICKLUNG

AKTION

INHALTSVERZEICHNIS

01	HAUSBESETZUNG	
	Hotel Cambridge	12
02	ERDGESCHOSS	
	Grätzlhotel	28
	probewohnen parterre	30
03	AKTIONSKUNST	
	Bed-In	34
	The House with the Ocean View	36
	168 Stunden	38
	„Ohmeingottbinichfroh,...“	40
	airpnp	42
	BLOON	44
04	LITERATURLISTE	
	Selbständige Publikationen	48
	Unselbständige Publikationen	48
05	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	52

01 HAUSBESETZUNG



Abb.1: Hotel Cambridge

Hotel Cambridge

Projektdate:	Gesamtfläche:	7.851m ²
	ehemalige Funktion:	Hotel
	Besitzer:	COHAB
	Architekt:	Francisco Bak
	leerstehend seit:	2002
	besetzt seit:	24.11.2012
	Bewegungen:	FLM MSTC
	Anzahl der Familien:	170
	monatliche Miete: 1	50 R\$
	Koordinator:	Carmen da Silva Ferreira

Das Hotel Cambridge wurde 1946, unter der Planung des Architekten Francisco Bak, an der Avenida Nove de Julho erbaut. Einer von Hochhäusern flankierten Ausfallstraße, die das historische Zentrum mit den neuen wirtschaftlichen Zentren im Südwesten der Stadt verbindet. Zudem befinden sich in der Nähe eine U-Bahn Station und ein Busbahnhof. Aufgrund der hohen Überlastung verlor die Straße ab den 1970er Jahren an Attraktivität. Nach und nach verließen EigentümerInnen und MieterInnen die Straße, sodass viele Gebäude leer standen, die von der FLM regelmäßig belegt wurden.¹

¹ Vgl. Bosmans/De Beukelaer 2016,194-197.



Abb.2: Meeting im Hotel Cambridge

MSTC - Movimento Sem Teto do Centro

MSTC ist eine 2001 gegründete Institution, die sich für die Mobilisierung und Organisation von obdachlosen Familien und menschenwürdige Unterkünfte einsetzt.

Die Bewegung fördert gemeinsam mit der Regierung und der Zivilgesellschaft Aktionen und Debatten, sodass das verfassungsmäßige Recht auf Zugang zu Wohnraum vom Staat erfüllt wird. Sie wollen somit die Versäumnisse der öffentlichen Macht, hinsichtlich der Wohnungsverteilung der brasilianischen Metropole, korrigieren.

Derzeit hat das MSTC 10 Gebäude in São Paulo, in denen ArbeiterInnen, Kinder, Jugendliche, Erwachsene und ältere Menschen, darunter Einwanderer und Flüchtlinge, wohnen. Sie verwandeln verlassene, benachteiligte und sozial ausgegrenzte Orte in ein organisiertes Zuhause. Es werden Maßnahmen in den Bereichen Bildung, Kultur, Politik, Umwelt und Sport entwickelt, die es den Bewohnern ermöglichen, einen vollständigen Kreis von Beruf, Widerstand und sozialer Ermächtigung zu durchlaufen. Jede/r BürgerIn kann an diesen sozialen Aktionen teilnehmen.

Der MSTC begleitet die FRONT OF FIGHT FOR HOUSING (FLM) und das CENTRAL OF SOCIAL MOVEMENTS (CMP) und ist der Meinung, dass der Kampf gegen Immobilienspekulationen so lange andauern sollte, wie es einen/r ArbeiterIn gibt, der/die kein Zuhause haben kann.²

FML - Frente de Luta por Moradia

Die Front of fight for Housing (FLM) ist eine Organisation, die das Ziel des kollektiven Kampfes für eine Verbesserung des Wohnungswesens verfolgt. Sie setzt sich aus verschiedenen Vertretern autonomer Bewegungen zusammen. Die Bewegung regt und artikuliert auch die Volkskämpfe im Allgemeinen unter intensiver Beteiligung der Familien.

FML beteiligt sich an anderen Organisationen des sozialen Kampfes auf internationaler, nationaler, staatlicher, regionaler und kommunaler Ebene, mit dem Ziel, die Bemühungen zur Entwicklung von Wohn- und Sozialprogrammen für einkommensschwache Familien zu verstärken.³

² MSTC.

³ FML.



Abb.3: Valley Anhangabaú, 1892

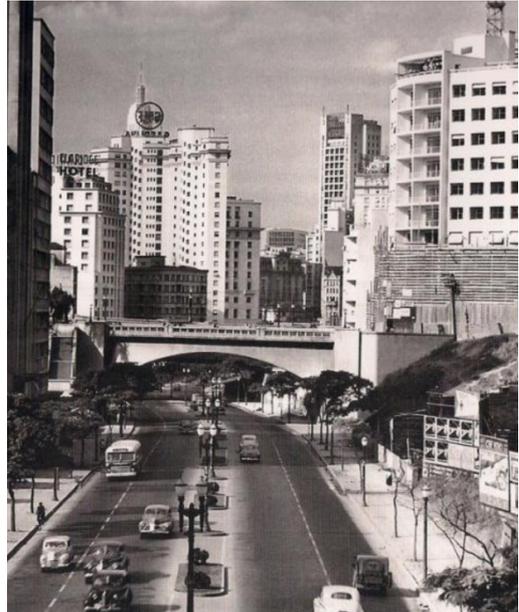


Abb.4: Avenida Nove de Julho, 1940

Entwicklung

Der Bau des Viaduto do Chá, eine Überführung über dem Park von Anhangabaú, wurde 1877 errichtet und leitete die städtebauliche Entwicklung auf beiden Seiten des Flusses. In der sich verdichtenden Stadt blieben die Flussauen leer und fungierten als produktives Land. Im frühen 20. Jahrhundert modernisierte sich das Stadtzentrum mit der Durchführung von Großprojekten. Das Tal wurde in einen Park verwandelt und diente als beliebtes Ziel für die städtische Elite.

1930 kam es zur Einführung des *Plano de Avenidas* und eröffnete mit der Straße *Avenida Nove de Julho* Raum für die Mobilität und zog den Bau von Hochhäusern an, darunter auch das Hotel Cambridge. Diese neue Struktur markierte die Grenze zwischen dem *Centro Velho* und dem *Centro Novo*.

Durch die zentrale Entwicklung der *Avenida Paulista* begannen Verkehrsstaus die Straßen zu lähmen. Daraufhin gingen in diesem Gebiet die Investitionen zurück und die *Avenida Nove de Julho* wurde nach und nach geräumt. Wie viele andere Gebäude entlang der *Avenida Nove de Julho* schließt das Hotel schließlich im Jahr 2002 seine Pforten.²³



Abb.5: Nachtclub
Die Lobby des Hotels
war von 2002-2003 ein
beliebter Nachtclub

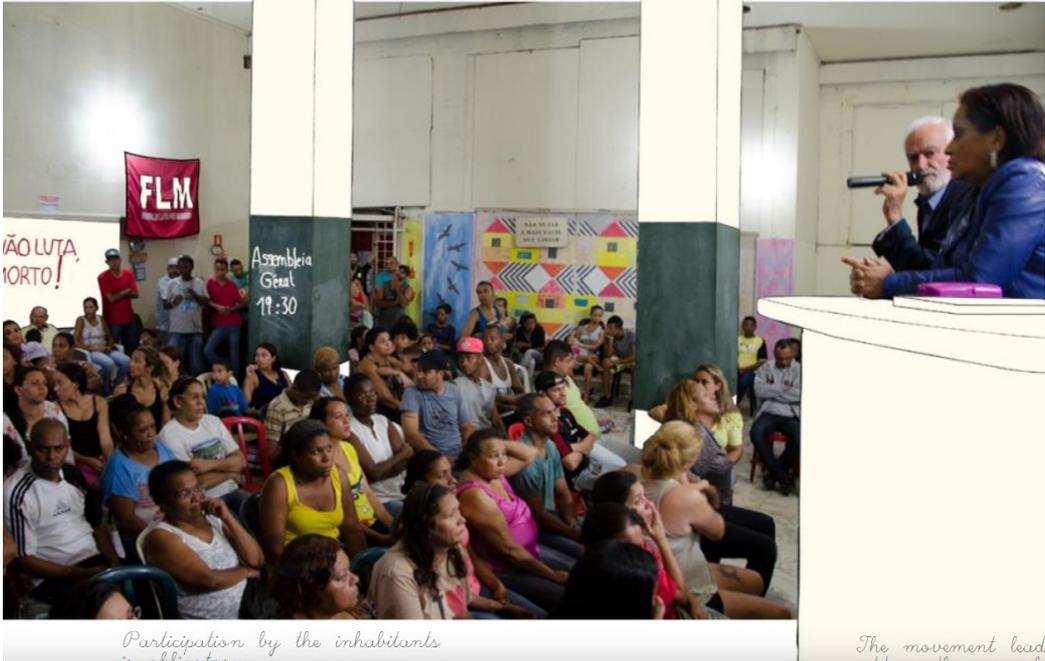
Abb.6: 2. Stock - ehemali-
ges Restaurant
Die seit fast 10 Jahren frei
gewordene Immobilie hat
im Zustand des Gebäudes
Spuren hinterlassen.
Nichtsdestotrotz halfen
die nachhaltigen, teuren
Materialien, die zum
Aufbau seines Prestige-
Charakters verwendet
wurden, zur Erhaltung der
Qualität.



Zwischen den Phasen des Leerstandes wurden die größten Räume des Hotels, wie die Lobby und das Restaurant, für neue Nutzungen umfunktioniert. So wurde das Hotel Cambridge zu einem beliebten Nachtclub. 2011 kaufte COHAB, eine Wohnungsgesellschaft, das Gebäude für 6,5 Mio. R\$ (ungefähr 26 Mio. Euro). Um die Kosten und Machbarkeit abschätzen zu können, wurde ein erster Entwurf mit 119 Wohneinheiten erstellt. Doch MSTC besetzte das Hotel um COHAB zu einer Zusammenarbeit mit der Bewegung zu zwingen. 2015 wollte COHAB, aufgrund der hohen Kosten für die Nachrüstung von Sozialwohnungen, einen Teil der geplanten Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt verkaufen. Daraufhin kampierten MitgliederInnen der Bewegung FLM vor dem Rathaus und forderten einen vollständigen sozialen Wohnbau, womit sie schließlich zum Erfolg gelangten. Nun kommt es zu einem endgültigen Sozialwohnungsprojekt, indem die Wohnungseinheiten an FLM-Mitglieder vergeben werden.

movement flag and
als are spread all over
building, reminding the
bitants of the fight.

The previous hotel structure
provided a rich lobby, today
used for large meetings.



Participation by the inhabitants
in assemblies

The movement leads
the assemblies

Abb.7: Assembleias

Das bereits im Hotel vorhandene Pult erlaubt es der Anführerin Carmen, sich klar im Raum zu positionieren und ihre Mitglieder energisch anzusprechen.

Räumlichkeiten

Die Gemeinschaftsräume befinden sich auf der untersten Etage des ehemaligen Hotels, die sich durch ihre Größe und ihrer doppelten Raumhöhe auszeichnen. Die anderen Stockwerke besitzen eine Reihe von Einheiten, die um einen Korridor organisiert sind, der von den verschiedenen Familien, die auf derselben Ebene leben, gemeinsam genutzt wird. Auf dem Dach werden gemeinschaftliche Projekte für die BewohnerInnen geschaffen, allerdings ist der Dachzugang größtenteils verschlossen, da es von der Koordination als unsicher angesehen wird.

Die Räume der Lobby und des Restaurants erinnern an die ehemalige Pracht des Hotel Cambridge. Ihre großzügigen Dimensionen können umfangreich angelegte Aktivitäten beherbergen. Dies spiegelt sich in der wechselnden Gebäudefunktion wider: vom Hotel zum Nachtclub, zum Kino, zur Bibliothek, zum Capoeira-Unterricht usw. Heute leben, wohnen, treffen und arbeiten mehr als 170 Familien in dem besetzten Bauwerk. Auf der einen Seite ist die Struktur des Gebäudes unveränderlich. Auf der anderen Seite hängt es von der Bewegung ab sie effektiv zu nutzen und Raum für Freizeit, Arbeit und Familie zu schaffen. Die Gemeinschaft innerhalb des Gebäudes wird dank der gemeinschaftlichen Aktivitäten stärker: von großen Treffen über Kinderfilmnacht bis zu einem Markt und vieles mehr. Es ist ein schrittweiser Lernprozess, in dem die Organisation ständig neue räumliche Möglichkeiten entdecken und erproben kann. Die Lobby des Hotels Cambridge erlaubt, große wöchentliche Versammlungen, genannt „*Assembleias*“, unter die BewohnerInnen zu bringen. Wöchentliche Treffen sind durchaus wichtige Ereignisse, um Mitglieder zu mobilisieren. Bei diesen Anlässen wenden sich die LeiterInnen, KoordinatorenInnen und MitgliederInnen an dringende Fragen und tauschen sich über die nächsten Strategien aus. Die Anwesenheit aller EinwohnerInnen ist verpflichtend und wird durch ein Punkte-System belohnt.



Abb.8: Während den Dreharbeiten

Film – Era o Hotel Cambridge & seine Folgen

Im Jahr 2010 wurde eine gefeierte brasilianische Filmproduzentin, Eliana Caffé, MSTC vorgestellt. Inspiriert vom Besetzungsthe-ma nutzte sie das Hotel Cambridge als Protagonist ihrer neuen Ge-schichte: die Integration von Flüchtlingen in der Stadt Paulistan. Ein Teil von Cambridge verwandelte sich in ein Filmset und die Be-wohnerInnen wurden zu AkteurenInnen ihrer eigenen Geschichte. Nach dem Erfolg des Filmprojekts entwickelte MSTC weitere Kollabora-tionen mit Außenstehenden und begann sich für die räumliche Qualität kollektiver Räume innerhalb der Besetzung zu interessieren. Kulturelle Veranstaltungen und Kollektive waren eingeladen, das Gebäude zu be-treten. Mit Hilfe von ArchitekturstudentInnen, der Schwester von Eliana Caffé, Carla Caffé, baute MSTC eine Bibliothek für die BewohnerInnen. Flüchtlinge waren willkommen, sich der Bewegung anzuschließen und daraus entstand eine Spin-off Bewegung, die GRIST: *Grupo de Refugia-dos e Imigrantes Sem Teto*. Diese zielt darauf ab, EinwandererInnen bei der Integration in São Paulo zu unterstützen.

Während der Film mehrere internationale Preise gewann, wurde die Geschichte des Hotels Cambridge in die Welt übertragen. Cambridge wurde immer mehr zum „Schaufenster“ der Bewegung, in der sie stolz StudentInnen, Kollektive, JournalistInnen und dergleichen einluden. Externe Akteure organisierten kleine wöchentliche Aktivitäten, die zum Gemeinschaftsgefühl beitrugen. Ein Studentenprojekt versuchte den 2. Stock und das Dach für die BewohnerInnen neu zu gestalten.

Einige Aktivitäten waren sowohl auf BewohnerInnen als auch auf Au-ßenstehende ausgerichtet. Die Besetzung wurde zur Bühne für andere Gruppen.



Abb.9: Bibliotheksraum: Studentenprojekt



Abb.10: Urban Gardening: Studentenprojekt auf dem Dach



Abb.11: Kinderfilmnacht



Abb.12: Musikfestival organisiert von GRIST



Abb.13: Workshop gehalten von Eliana Caffé



Abb.14: Capoeira-Unterricht

Fazit

Das Hotel Cambridge hat bewiesen, dass die räumliche Qualität in einer Besetzung bewusster wird. Es umrahmt die Zentralität innerhalb des MSTC, die als „Sede“ oder Hauptquartier bezeichnet wird. Es ermöglicht Kooperationen mit Außenstehenden, die das Hotel Cambridge zu einem Werkzeug machen, um den Kampf zu übertragen. Gleichzeitig ist die spezifische Struktur des ehemaligen Hotels ideal für groß angelegte Aktivitäten.⁴

⁴Vgl. Bosmans/De Beukelaer 2016,198-223.

02 ERDGESCHOSS



Abb.15: Street Suite am Karmelitermarkt

Grätzlhotel

Viele Gassenlokale, vor allem in den Nebenstraßen, stehen in Wien leer und finden schwer einen Nachmieter. Um dieser Problematik entgegenzuwirken, wandelte die Urbanauts Hospitality Group, die Betreiber des Grätzlhotels, ungenutzte Geschäftsräumlichkeiten in Hotelzimmer um. Bis jetzt gibt es 25 Suiten, die sich in vier verschiedenen Hotels, in je einem anderen Wiener Bezirk befinden. Dazu zählen das *Grätzlhotel Belvedere* im 4. Bezirk, das *Grätzlhotel Karmelitermarkt* im 2. Bezirk, *Grätzlhotel Meidlinger Markt* im 12. Bezirk und *Neubau* im 7. Bezirk. Da vor allem der Erdgeschossbereich das urbane Leben in einem Stadtteil repräsentiert, war es für die Hotelbetreiber besonders wichtig einzelne Stadtviertel, durch das erneute Einbinden der Leerstände in das Stadtgefüge, wiederzubeleben. Dem Gast werden aus nächster Nähe Einblicke in das Wiener Leben verschafft, wodurch das Gefühl aufkommt, Teil des Grätzl's zu sein. Anstatt eines gewöhnlichen Hotels mit Lobby und Speisesaal ist der/die HotelbewohnerIn auf die umliegenden Betriebe angewiesen und kann somit die Stadt ganz individuell erleben. Selbst die dazugehörigen Rezeptionen befinden sich in benachbarten Gassenlokalen und um jederzeit in seine Unterkunft zu gelangen, wurden auch Schlüsselsafes angebracht. Alle Suiten wurden individuell geplant und entsprechen einem Stil, der die Umgebung reflektieren soll. Diese Räumlichkeiten erinnern an eine kleine Wohnung und sollen dem/der HotelbesucherIn ein Gefühl von einem Zuhause vermitteln, in dem er/sie auch Gäste einladen kann. Jedem Gast ist selbst überlassen, wie viel Einblick er den vorbeigehenden Passanten gewährt. Mit dem Vorhang-/Jalousiesystem kann man je nach Belieben die Sicht in seine Suite öffnen oder schließen.⁵

⁵ Vgl. Hoffmann 2016, 44-48.



Abb.16: probewohnen parterre

probewohnen parterre

Katharina Fohringer, eine ehemalige Architekturstudentin der Technischen Universität Wien, schrieb 2012 eine Diplomarbeit mit dem Titel „*Hinter der Auslage. Wohnen in Gassenlokalen in Wien*“. In dieser Arbeit bearbeitete sie die Problematik des Leerstandes in Wien, wobei sie besonderes das Thema der leerstehenden Gassenlokale im Erdgeschoss behandelte. Im Zuge dessen wurde ein Gassenlokal für drei Wochen, in der Zeit von 12.05.2012 bis 02.06.2012, als temporäre Wohnung genutzt. Dieses Wohnexperiment fand im 17. Wiener Bezirk in der Hernalser Hauptstraße statt, die eine Einkaufsstraße mit hohem Verkehrsaufkommen ist. Die Räumlichkeiten der temporären Wohnung, welche sich in einem Gründerzeithaus befanden, teilten sich in einem offenen, einsehbaren Wohnraum und einem privaten Schlafbereich, der sich auf einer Galerie befand. Katharina wählte aus 13 BewerberInnen eine Person für das Probewohnen aus. Sie entschied sich für die Landschaftsdesign-Studentin Verena W., die jedoch aufgrund fehlender Privatsphäre, der ständigen Aufmerksamkeit der Medien und des aufkommenden Straßenlärms, das Experiment nach einer Woche abbrach. Den frei gewordenen Platz nahm der Architekturstudent Manuel O. ein, der für sechs Tage die temporäre Wohnung bezog. Dieser schätzte den Bezug zur Stadt und fühlte sich gleich zu Beginn wohl. Zudem könne er sich auch gut vorstellen, in Zukunft in einem Gassenlokal zu wohnen. Das Institut für Alltagsforschung bezog in der dritten Woche die Räumlichkeiten. Im Rahmen eines Projektes nutzten sie die Wohnung als Schauplatz für Alltägliches. Zusammengefasst könnte man sagen, dass eine ebenerdige Wohnung nicht für jeden geeignet ist, aber für manche Personengruppen äußerst ansprechend sein könnte.⁶

⁶ Vgl. Fohringer 2012, 84-107.

03 AKTIONSKUNST



Abb.17: Bed-In Amsterdam

*"There is an alternative to war. It's staying in bed and growing your hair."
- John Lennon*

Bed-In

Flitterwochen einmal anders. John Lennon, ein ehemaliges Mitglied der Band „The Beatles“ und Yoko Ono, eine japanisch-amerikanische Fluxus-Künstlerin, Filmemacherin und Experimentalkomponistin, heirateten am 20. März 1969 in Gibraltar. Ihre Flitterwochen verbrachte das frisch vermählte Ehepaar in der Präsidentensuite des Amsterdamer Hilton-Hotels. In der Zeit von 25. bis 31. März fand hier ein einwöchiges Bed-In, als Zeichen für den Weltfrieden statt. Sieben Tage hielten sich die beiden im Bett auf, aber nicht in trauter Zweisamkeit, sondern umringt von JournalistInnen. Lennon und Ono nutzten das öffentliche Interesse an ihrer Hochzeit und den darauffolgenden Flitterwochen für einen friedlichen Protest gegen den Vietnam-Krieg. So saßen die beiden in weißen Pyjamas auf einem Bett im Zimmer 902, in dem alles weiß gehalten wurde und gaben zwischen 09:00 und 21:00 Uhr Interviews. Das Bett war am Ende des Raumes unter einem Fenster platziert, das einen Panoramablick auf die Stadt bot. Selbst der idyllische Blick auf die Stadt Amsterdam wurde durch zwei Poster beschränkt, die auf den Fenstern hinter dem Bett angebracht wurden. Auf den beiden Plakaten waren „Hair Peace“ und „Bed Peace“ zu lesen, welche die Message „make love, not war“ vermitteln sollten. Das prominente Ehepaar verband somit ihr privates Leben durch die künstlerische Selbstinszenierung und dem medialen Interesse mit der Öffentlichkeit.⁷

Ein zweites Bed-In sollte ursprünglich in New York stattfinden, aber Lennon wurde es aufgrund seiner Cannabis-Verurteilung vom Jahre 1968 nicht gewährt in die USA einzureisen. Aufgrund dessen fand die Aktion von 26.05. bis 02.06.1969 im Queen Elizabeth Hotel im kanadischen Montreal statt. Im Hotelzimmer Nr. 1742 nahmen sie die Single „Give Peace a Chance“ mit einer Handvoll geladener Gäste auf.⁸

⁷ Vgl. Hetzel/Burandt 2009.

⁸ Vgl. Spiegel online 2008.



Abb.18: The House with the Ocean View

„This performance came from my desire to see if it is possible to use daily discipline, rules and restriction to purify myself.”

- Marina Abramović

The House with the Ocean View

Im Jahr 2002 zog Marina Abramović in drei offene, erhöhte und miteinander verbundene Räume in die Sean Kelly Gallery in New York. Zwölf Tage lebte sie in einer spärlich eingerichteten Wohninstallation, in der sich ein Sessel, ein Tisch, eine Holzbank zum Schlafen, ein Waschbecken, eine Dusche und ein WC befanden. Zudem hatte sie noch Gegenstände wie ein tickendes Metronom, eine geruchsneutrale Seife, eine Flasche Mandelöl und Handtücher. Dort verbrachte sie die Tage in stiller Meditation, ohne zu essen, reden oder zu lesen, wobei sie gelegentlich sang oder sumnte. Nichts zu tun nahm für Abramović einen großen Stellenwert ein und so konnte man ihr nur bei den Tätigkeiten wie etwa beim stehen, sitzen, gehen, schlafen, trinken, duschen, dem Toilettengang und beim Kleidungswechsel zusehen. Diese genannten Tätigkeiten führte die Künstlerin in verlangsamer Form durch, sodass diese nahezu als feierliche Handlung wahrgenommen wurden. Abramovićs Kleidung hatte immer denselben Schnitt, nur die Kleidungsfarbe variierte täglich. Das Wohnzimmer, Schlafzimmer und Badezimmer waren je mit einer Leiter verbunden, deren Sprossen aus Messern mit oben gerichteten Klingen bestanden, um die Künstlerin vom Verlassen der Installation zu hindern. Mitten im Raum befand sich ein Teleskop, damit das Publikum die Chance hatte die Performance im Detail und in vergrößerter Ansicht zu erleben.⁹ Den ZuschauerInnen wurde dabei auch bewusst, dass nicht nur die Künstlerin beobachtet wurde, sondern sie sich auch selbst im Blickfeld der Aktionskünstlerin befanden. Auch wollte die in Belgrad geborene Künstlerin durch das zwölf tägige Fasten auf den Konsumzwang aufmerksam machen. Wobei sie in diesem Vorhaben keine politische Meinung vertrat, sondern ihr Anliegen dabei war sich selbst zu reinigen. Im Vorfeld vereinbarte Abramović mit den GaleristInnen der Sean Kelly Gallery einen Vertrag, der besagte, dass die Performance unter keinen Umständen abgebrochen werden dürfte, auch wenn sie krank werden oder die Beherrschung verlieren sollte.¹⁰

⁹ Vgl. Starchel 2015, 62-64.

¹⁰ Vgl. FM4 2002.



Abb.19: 168 Stunden

*„Ich möchte einen Ort des Verweilens, der Irritation, der Reflektion, der Anwesenheit, der Poesie der Möglichkeiten unseres Handelns eröffnen über die Dauer von 168 Stunden“
- Claudia Bosse*

168 Stunden

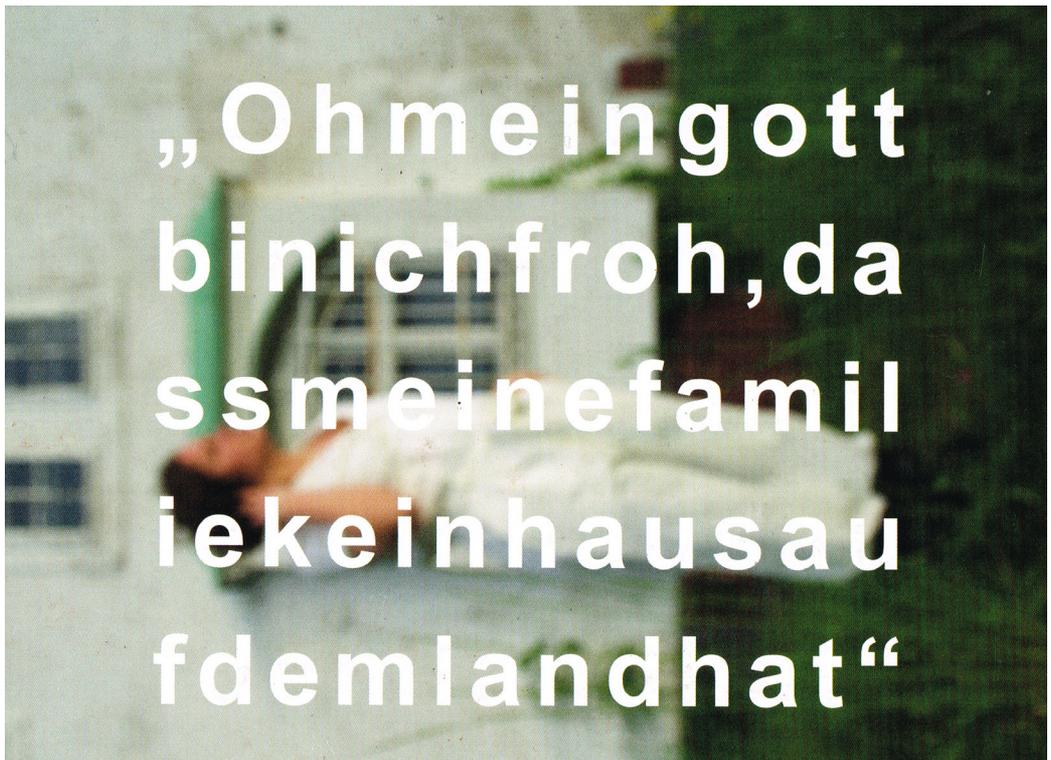
Eine Woche lang wohnten die Künstlerin Claudia Bosse und die Architektin Bettina Vismann in einer städtischen Baulücke im sechsten Wiener Bezirk. Für genau 168 Stunden lebten die beiden in einer öffentlichen Installation auf einer brachliegenden Fläche in der Mollardgasse 14. Da keine Wände aufgestellt wurden, waren die beiden rund um die Uhr sichtbar und man konnte ihren Alltag jederzeit mitverfolgen. Auch die Möblierung war minimalistisch gehalten. Für jede der beiden Künstlerinnen gab es einen Tisch, einen Stuhl, ein aufklappbares Bett, eine kleine Küche mit Kochplatte, Kühlschrank, Essgeschirr, Kanister befüllt mit Wasser und Scheinwerfer. Während der ganzen Zeit waren die beiden anwesend, ohne ihre verwilderte Baulücke zu verlassen. Ihr Alltag bestand aus Ritualen und Wiederholungen, indem sie ihre Umgebung beobachteten, ihre Beobachtungen auf Papier brachten und diese nach Sonnenuntergang auf einer angrenzenden Häuserwand projizierten. Nur einmal am Tag fanden die beiden Nachbarinnen zusammen und zwar bei den sogenannten ‚poetic encounters‘, die jeden Nachmittag um 17:00 Uhr stattfanden. Mit täglich wechselnden textilen Gegenständen, die vom deutschen Bildhauer und Künstler Franz Erhard inspiriert waren, erhoben und durchquerten sie das Grundstück über ihre gekennzeichnete Wohnform hinaus und die Beziehung ihrer Körper in Raum, Zeit und zueinander. 30 bis 60 Minuten hielt diese Ausnahmesituation an, daraufhin kehrten sie wieder zu ihren angedeuteten Wohnungen zurück und führten ihren Alltag, der aus Beobachten und Schreiben bestand, fort. Ihr Tagesablauf war zeitlich festgelegt und sah wie folgt aus:

Von 11:00 bis 14:00 Uhr beobachteten sie ihr Umfeld und schrieben alles auf.

Um 17:00 Uhr ‚poetic encounters‘

Von 18:00 bis 21:00 Uhr gab es ein erneutes Beobachten und Schreiben und gegen 21:20 Uhr fand die Projektion ihrer geschriebenen Texte, die sie im Laufe des Tages verfassten, statt.¹¹

¹¹ Vgl. theatercombinat 2018, 1-6.



„Oh meingott
bin ich froh, da
ss meine famil
ie kein haus au
f dem land hat“

Abb.20: Flyer

„Ohmeingottbinichfroh,dassmeinefamiliekeinhausaufdemlandhat“
Eine Installation/Performance mit Texten und Themen von Anton und Jorien

2018 präsentierte Jorien Gradenwitz ihre künstlerische Diplomarbeit in einem leerstehenden Haus auf dem Grazer Ruckerlberg und zwar in der Rudolfstraße 25. Die Familie, die dieses Haus erwarb und die Jorien durch Zufall kennenlernte, gewährte ihr vier Monate Zugang zu diesem Leerstand. Die Schauspielstudentin entschied sich das Haus in seiner ursprünglichen Form zu belassen. Demnach fügte sie der bestehenden Leere keine neuen Elemente hinzu. Es wurden weder Möbel, Pflanzen noch Einrichtungsgegenstände beigefügt. Um diese Leere möglichst hervorzuheben und das Eingreifen der Künstlerin zu veranschaulichen, wurden die Wände, die durch die Jahre und des allmählichen Verfallens vergilbten, mit einer weißen Farbe überstrichen. Das Stück, das aus vier Akten bestand, lehnte sich an Texte und Figuren aus den Stücken „Die Möwe“, „Onkel Wanja“, „Drei Schwestern“ und „Der Kirschgarten“ an, die vom Autor und Arzt *Anton Pawlowitsch Tschechow* stammen. Dennoch wurden diese Theaterstücke nicht im klassischen Sinn wiedergegeben, da Jorien ihre ganz persönliche Note in das Stück mit einfließen ließ. Zu Beginn fand man die Figuren mit den Texten von *Anton Tschechow* wieder. Diese verknüpften sich jedoch in der weiteren Entwicklung des Stückes immer mehr mit Joriens Leben, sodass sie schlussendlich nur noch in kleinen Teilen zwischen Joriens Realität auftauchten. In ersten Akt, den die Schauspielerin als Installation benannte, fand man eine Fotoausstellung ihrer Familie. Dazu gaben unterschiedliche Figuren in je einem Raum im Obergeschoss, ihre Texte in willkürlicher Abfolge wieder. Auf den Fenstern wurden diverse Texte und Symbole angebracht, die frei assoziiert werden konnten. Im Badezimmer befanden sich zwei Schränke, in die man sich begeben konnte und Kassetten, die aus Joriens Kindheit stammten, wiedergegeben wurden. Im zweiten Akt löste sich die Installation auf, die Schauspielerin wurde zur Gastgeberin und bat den BesucherInnen Kirschkuchen im Garten an. Im dritten Akt fand das Stück zu einem theatralen Zustand zurück, indem Jorien wieder die Rolle der Schauspielerin einnahm und die ZuschauerInnen das Geschehen beobachteten. Der vierte und letzte Akt wurde vom Stück „Die Möwe“ inspiriert und spielt zwei Jahre nach dem dritten Akt in der Zukunft. Das Ende bleibt sozusagen offen und soll darauf hinweisen, dass die Erzählung noch nicht zu Ende ist und die Geschichte im Kopf weitergeführt werden kann.¹²

¹² Vgl. Gradenwitz 2018, 1-59.



Abb.21: airpnp

„Ich finde es befremdlich, dass immer mehr Menschen von sich aus ihr Leben über soziale Medien, über Sharing-Plattformen in den öffentlichen Raum tragen. Sie teilen alles mit der Welt. Mittlerweile sogar das eigen Bett. Dabei ist Wohnen doch so etwas intimes.“

- Barbara Kremser

airpnp

Zwei Wochen lang, von 14.09. bis 28.09.2017, wohnte Barbara Kremser, auch genannt als Barbara Ungepflegt, in einer Bushaltestelle am Wallensteinplatz im 20. Wiener Gemeindebezirk. Airpnp, steht für „Air pause and peep“ und bedeutet übersetzt „stehenbleiben und spechteln“. Mit diesem Projekt übte sie Kritik an die Online-Plattform Airbnb, die zur Vermietung und Buchung von privaten sowie gewerblichen Unterkünften dient. Es schade nicht nur dem Hotelgewerbe, auch Einheimische würden unter der Vermietungsplattform leiden. Da immer mehr Touristen in die Innenstadt ziehen, schadet dies nicht nur dem urbanen Leben, auch die Mietpreise werden dadurch erhöht. Zudem wies die Universitätsprofessorin auf das öffentliche Zurschaustellen in den sozialen Medien hin. Ihre temporäre Wohnung, die eine Erweiterung der Bushaltestelle war und aus ca. drei Quadratmetern bestand, wurde rundum mit Wänden aus Plastik umhüllt, sodass Passanten eine ungehinderte Einsicht in ihr Zuhause hatten.¹³ Wollte die Künstlerin dennoch etwas Privatsphäre, hatte sie die Möglichkeit, die Sicht mit Vorhängen zu versperren oder ihre vorübergehende Wohnung für einen kurzen Zeitraum zu verlassen.¹⁴ Ihre Haltestellen-Wohnung war mit einem Schlafsofa, einem Tisch mit zwei Sessel, einer kleinen Küche mit Gaskocher und Waschbecken sowie einem Regal ausgestattet. Die tatsächliche Haltestelle diente ihr als Veranda. Da es in ihrem temporären Heim keinen Wasseranschluss gab, musste Barbara Kremser ihr Trinkwasser aus einem naheliegenden, öffentlichen Brunnen holen. Anstatt üblicher Sanitäreanlagen benutzte sie die öffentliche Toilette und eine Campingdusche. Um etwas Strom für den Handyakku und einer Lampe zu gewinnen, verwendete sie eine Solarzelle.¹⁵ Unterstützt wird Barbara Ungepflegt vom Schriftsteller Peter Ahorner, der die Künstlerin täglich in ihrer einsehbaren Wohnung besucht, aber überwiegend für die Aufzeichnung des Projektes verantwortlich ist.¹⁶

¹³ Vgl. Edler 2017.

¹⁴ Vgl. Gerges 2017.

¹⁵ Vgl. Edler 2017.

¹⁶ Vgl. Bauer 2017.



Abb.22: BLOON

„Bloon formuliert eine Ästhetik, die durch Uminterpretation von vorhandenen, vorgefundenen Dingen und Situationen im urbanen Raum definiert ist. Stärkstes poetisches Leitmotiv dabei war die Sehnsucht der mobilen, leicht zu transportierenden Unterkunft.

- Agnes Giannone

BLOON

David Keuer, ein Architekturstudent aus Bochum, entwickelte zusammen mit 19 StudienkollegInnen eine Idee um den Wohnungsmangel in Großstädten anzufechten. „Bloon“ hieß das Wohnexperiment, das im Sommer 2016 in Ehrenfeld umgesetzt wurde. Dabei handelte es sich um einen 50 Kubikmeter großen Wohnballon, der in einer Baulücke zwischen zwei Gebäuden angebracht wurde. Die Kugel bestand aus einem transparenten Kunststoff, welche über eine Telefonzelle, installiert wurde.¹⁷ Die Telefonzelle, die als Zugang diente, wurde mit einem Zahlenschloss gesichert und beinhaltet eine Leiter und Schleuse, um in die Wohnblase zu gelangen. Zusätzlich wurden an dem Telefonhäuschen eine Toilette und Dusche integriert, damit das schwebende Wohnzimmer so minimalistisch wie möglich ausgestattet blieb. Die StudentInnen benötigten nur ein provisorisches Bett aus aufgeblasenen Kugeln und einen Internetanschluss für ihren zweiwöchigen Aufenthalt. Zudem wurde bewusst auf eine Küche verzichtet, da sich in der Nachbarschaft Restaurants und Imbissstände befanden. Die 15 Quadratmeter Wohnfläche wurden dank einer Pumpe immer wieder mit frischem Sauerstoff versorgt. Jeden Abend wurden private Fotos der BewohnerInnen auf die Ballonwände projiziert. Diese Projektion war einerseits künstlerisch, andererseits auch ironisch. Durch diese Lichtinstallation hatten die Personen im Inneren zwar mehr Privatsphäre, da nur mehr die Umriss sichtbar waren, allerdings mussten private Fotos der Öffentlichkeit preisgegeben werden. Die 20 ArchitekturstudentInnen wollten durch ihr Experiment zeigen, welche Möglichkeiten brachliegende Flächen im urbanen Raum bieten und wie diese erneut genutzt werden könnten.¹⁸

¹⁷ Vgl. May 2016.

¹⁸ Vgl. Riechau 2017.

04 LITERATURLISTE

SELBSTÄNDIGE PUBLIKATIONEN

_UNVERÖFFENTLICHTE ABSCHLUSSARBEITEN

[1/4] Bosmans, Claire / De Beukelaer, Kathleen: Occupying Central São Paulo. Components and Constellations of a Self-Constructed City, Master's Thesis in Urbanism and Strategic Planning, under the supervision of DE MEULDER B. & STEVENS J., KU Leuven, 2016, 194-223

[6] Fohringer, Katharina: Hinter der Auslage. Wohnen in Gassenlokalen in Wien, Diplomarbeit, TU Wien 2012, 84-107

[9] Starchel, Sarah: Entwicklung des Energiedialogs zwischen Marina Abramović und dem Publikum in den Performances der Künstlerin durch Achtsamkeit, Diplomarbeit, Universität Wien 2015, 62-64

[12] Gradenwitz, Jorien: „Ohmeingottbinichfroh,dassmeinefamiliekeinhausaufdemlandhat“. Eine Installation/Performance mit Texten und Themen von Anton und Jorien, Diplomarbeit, Universität für Musik und darstellende Kunst, Graz 2018, 1-59

UNSELBSTÄNDIGE PUBLIKATIONEN

_AUFSÄTZE

[5] Hoffmann, Sandra: Grätzlhotel, Wien. Unikate mit Anschluss, in: Hotelbau. Fachzeitschrift für Hotelimmobilien-Entwicklung, Heft 6, Jahrgang 10, o.O. November/Dezember 2016, 44-48, Abrufbar unter: https://bwm.at/media/uploads/press/524_4100.55_graetzlhotel_hotelbau.pdf (09.01.2019)

[11] theatercombinat-theaterverein: claudia bosse/theatercombinat. 168 Stunden (a tribute to everyday life and franz erhard walther), Wien 2018, 1-6, Abrufbar unter: http://www.theatercombinat.com/projekte/168stunden/168stunden_claudiabosse_dossier.pdf (13.12.2018)

_ONLINEQUELLEN

[2] In: Wix.com, MSTC. Movimento Sem Teto Do Centro, o.O., Bearbeitungsstand: 29.Jänner 2018, Abrufbar unter: <http://ocupcambridge.wixsite.com/mstc01> (14.01.2018)

[3] FLM. Frente De Luta Por Moradia, o.O., Abrufbar unter: <http://www.portalfilm.com.br/>, Copyright © 2016 FLM, Entwickelt von Absinto Lab (14.01.2018)

[7] Hetzel, Helmut / Burandt, Karlheinz: John & Yokos „Bed-In“: Flitterwochen für den Frieden, in: NRZ, 25.03.2009, Abrufbar unter: <https://www.nrz.de/kultur/musik/john-yokos-bed-in-flitterwochen-fuer-den-frieden-id544665.html?fbclid=IwAR1pbrpkD8juPwxCvwbFw8NDhwPFuaLMb9PA58xohteT87cRgKSMCMG8SOs>, in: <https://www.nrz.de> (03.12.2018)

[8] Flittern für den Frieden, in: Spiegel online, 24.03.2008, Abrufbar unter: <http://www.spiegel.de/einestages/kalenderblatt-24-3-1969-a-946753.html>, in: <http://www.spiegel.de> (03.12.2018)

[10] FM4, Life is too short - how NY feels for a brand new netizen, New York 2002, Abrufbar unter: <https://fm4v2.orf.at/claudia/101636/main.html>, in: <https://fm4v2.orf.at> (04.12.2018)

[13/15] Edler, Andreas: Camp am Wallensteinplatz: Künstlerin wohnt in Bushaltestelle, in: meinbezirk.at, Wien, 15.09.2017, Abrufbar unter: https://www.meinbezirk.at/brigittenau/c-lokales/camp-am-wallensteinplatz-kuenstlerin-wohnt-in-bushaltestelle_a2250528#gallery=null, in: <https://www.meinbezirk.at> (12.01.2019)

[14] Gerges, Melanie: Künstlerin wohnt in Bushaltestelle, in: [wien.ORF.at](http://wien.orf.at), Wien, 14.09.2017, Abrufbar unter: <https://wien.orf.at/news/stories/2866138/>, in: <https://wien.orf.at> (12.01.2019)

[16] Bauer, Anna-Maria: Künstlerin zieht 14 Tage lang in eine Bushaltestelle, in: kurier.at, o.O., 25.08.2017, Abrufbar unter: <https://kurier.at/chronik/wien/kuenstlerin-zieht-14-tage-lang-in-eine-bushaltestelle/282.543.721>, in: <https://kurier.at/> (12.01.2019)

[17] May, Fabian: Projekt in Bochum. In diesem Ballon sollen Studenten wohnen, in: Spiegel online, o.O., 25.07.2016, Abrufbar unter: <http://www.spiegel.de/lebenundlernen/uni/bochum-studenten-haben-wohnballon-entwickelt-a-1104531.html> (25.01.2019)

[18] Riechau, Cindy: Bloon – die Immobilienblase für Studenten, o.O., 14.11.2017, Abrufbar unter: <https://blogs.faz.net/blogseminar/die-immobilienblase-fuer-studenten/?fbclid=IwAR3tom33wH3fnrZAXTnWU6sdngard6-pYVxA5pBgFSIUZlt5NDLm9Yal62M>, in: <https://blogs.faz.net> (25.01.2019)

05 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

[1] Abb.1: Hotel Cambridge, Foto: Douglas Nascimento, São Paulo Antiga am 06.04.2011
<http://www.saopauloantiga.com.br/hotel-cambridge/> (14.01.2018)

[2] Abb.2: Meeting im Hotel Cambridge
In: Bosmans, Claire / De Beukelaer, Kathleen: Occupying Central São Paulo. Components and Constellations of a Self-Constructed City, Master's Thesis in Urbanism and Strategic Planning, under the supervision of DE MEULDER B. & STEVENS J., KU Leuven, 2016, S.192-193
https://issuu.com/kathleendb/docs/components_and_constellations_of_a_ (14.01.2018)

[3] Abb.3: Valley Anhangabaú, 1892
Ebda., S.198 (14.01.2018)

[4] Abb.4: Avenida Nove de Julho, 1940
Ebda., S.198 (14.01.2018)

[5] Abb.5: Nachtclub
Ebda. S.204 (14.01.2018)

[6] Abb.6: 2.Stock - ehemaliges Restaurant
Ebda. S.205 (14.01.2018)

[7] Abb.7: Assembleias
Ebda., S.209 (14.01.2018)

[8] Abb.8: Während den Dreharbeiten
Ebda., S.211 (14.01.2018)

[9] Abb.9: Bibliotheksraum: Studentenprojekt
Ebda., S.214 (14.01.2018)

[10] Abb.10: Urban Gardening: Studentenprojekt auf dem Dach
Ebda., S.214 (14.01.2018)

[11] Abb.11: Kinderfilmnacht
Ebda., S.214 (14.01.2018)

[12] Abb.12: Musikfestival organisiert von GRIST
Ebda., S.215 (14.01.2018)

[13] Abb.13: Workshop gehalten von Eliana Caffé
Ebda., S.215 (14.01.2018)

[14] Abb.14: Capoeira-Unterricht
Ebda., S.214 (14.01.2018)

[15] Abb.15: Street Suite am Karmelitermarkt, Foto: Heidrun Henke, am
18.11.2015
<https://www.facebook.com/graetzlhotel/photos/a.983610351699702/983610491699688/?type=3&theater> (09.01.2019)

[16] Abb.16: probewohnen parterre, Foto: Thomas Steinert, am
14.05.2012
<https://www.facebook.com/probewohnenparterre/photos/a.312731315472456/312733985472189/?type=3&theater> (11.01.2019)

[17] Abb.17: Bed-In Amsterdam
<https://www.facebook.com/johnlennon/photos/a.156769717675083/1877233015628736/?type=3&theater> (03.12.2018)

[18] Abb.18: The House with the Ocean View
<https://vaneesab.files.wordpress.com/2010/10/vb22pv-ma1.jpg>
(04.12.2018)

[19] Abb.19: 168 Stunden
https://www.google.com/search?q=claudia+bosse+168+stunden&client=firefox-b&source=lnms&tbn=isch&sa=X&ved=0ahUKEwiGnKfN6JzfAhUB3xoKHd5VDgAQ_AUIDigB&biw=1922&bih=966#imgrc=Lfnlg5GC SIASqM: (13.12.2018)

[20] Abb.20: Flyer

[21] Abb.21: airpnp, Foto: Andreas Edler, am 15.09.2017
https://www.meinbezirk.at/brigittebau/c-lokales/camp-am-wallensteinplatz-kuenstlerin-wohnt-in-bushaltestelle_a2250528#gallery=default&id=11020175 (12.01.2019)

[22] Abb.22: BLOON, Foto: Stefan Arend, am 03.08.2016
<https://www.welt.de/icon/design/article157455126/So-war-die-Nacht-in-der-durchsichtigen-Wohnblase.html#cs-lazy-picture-placeholder-01c4eedaca.png> (25.01.2019)



Karina Brünner, BSc

UNGENUTZT

Reaktivierung von Leerständen

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Univ.Prof.Arch.Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

Statutory Declaration

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from used sources. The text document uploaded to TUGRAZonline is identical to the present master's thesis dissertation.

Date

Signature

CASE STUDY

REFERENZEN

KONZEPTENTWICKLUNG

AKTION

INHALTSVERZEICHNIS

01	STANDORT	
	Annenstraße	13
	Übersichtsplan (18.09.2018)	14
	Erdgeschossleerstände	18
02	PLANUNG	
	Temporäre Projekte	58
	First Step	59
	Kontakt mit EigentümerInnen	60
	Übersichtsplan (14.02.2019)	68
	Vortragsreihe	75
	Performance	80
	Wohnen	82
	Leerstands-Besichtigung	88
03	INTERVIEWS	
	DI B. Inninger	110
	DI A. Resch	118
04	LITERATURLISTE	
	Selbständige Publikationen	130
	Unselbständige Publikationen	130
05	ABBILDUNGSVERZEICHNIS	138

01 STANDORT



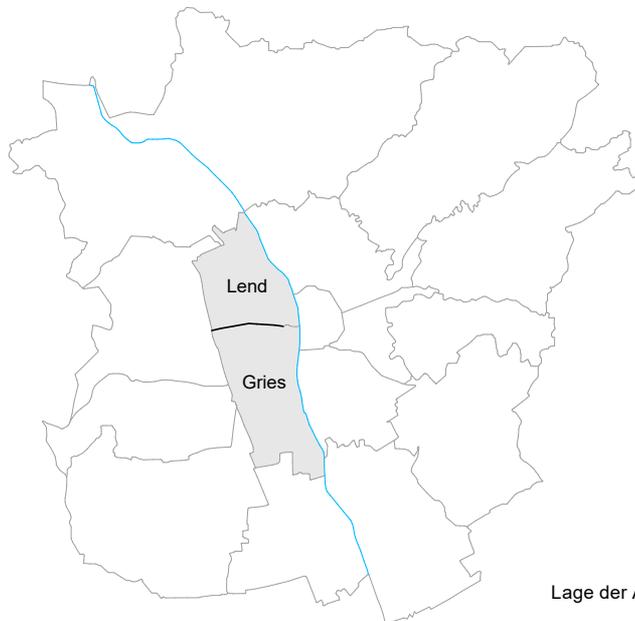
Österreich



Steiermark



Graz



Lage der Annenstraße

Annenstraße

Um die Problematik des Leerstandes, vor allem des Erdgeschossleerstandes, in Graz aufzuzeigen, dokumentierte ich die aktuelle Situation der Annenstraße. Die Straße, die vom Hauptbahnhof bis hin zur Altstadt führt, zählt schon seit Längerem als große Herausforderung der steiermärkischen Hauptstadt. Doch das war nicht immer der Fall. In den 1970er Jahren galt die Annenstraße als eine der bedeutendsten Anlaufstellen für Markt und Handel und war zu dieser Zeit die drittgrößte Einkaufsmeile österreichweit. Ab den 1980ern kam dann jedoch der große Umschwung. Größere Einzelhandelsunternehmen zogen in umliegende Einkaufszentren, kleinere traditionelle Filialen schlossen ihre Pforten und wo sich einst Lebensmittelhändler befanden, findet man heute Dönerläden und Ramschgeschäfte.¹ In den Jahren 2012 / 2013 versuchte man durch eine Neugestaltung die Annenstraße neu zu beleben und attraktiv zu gestalten. 8,3 Millionen Euro investierte man in die Umgestaltung², jedoch eine Belebung der Erdgeschosszone blieb aus. Immer noch bestimmen leere Geschäftsräumlichkeiten das Straßenbild.

Im darauffolgenden Übersichtsplan der Annenstraße, wird ersichtlich, wo sich die leerstehenden Erdgeschossräumlichkeiten befinden.
(Stand 18.09.2018)

¹Vgl. Engele 2013.

²Vgl. Unger / Braunegger, 2013.



21

17

16

14

20

19

18

15



Übersichtsplan

der Erdgeschoss-Leerstände in der Annenstraße (Stand 18.09.2018)

M 1:2500

01	Annenstraße 6	08	Annenstraße 20	15	Annenstraße 41
02	Annenstraße 8	09	Elisabethnerg.3	16	Annenstraße 42
03	Annenstraße 9	10	Annenstraße 23	17	Annenstraße 44
04	Annenstraße 10	11	Annenstraße 25	18	Annenstraße 51
05	Dominikanerg. 2	12	Annenstraße 27	19	Annenstraße 53
06	Annenstraße 13	13	Annenstraße 32	20	Annenstraße 61
07	Annenstraße 19	14	Annenstraße 38	21	Annenstraße 64

ADRESSE	BESITZER	E-MAIL	TELEFONNR.
Annenstraße 6 (Modenhaus Hans Holz)	Österreichische Ordensprovinz der Barmherzigen Brüder		
Annenstraße 8 (Moda One)	W&S Baubetreuung GmbH & Co KEG (vermietet von We- siak Immobilien)	██████████ ██████████ ██████████	██████████ ██████████
Annenstraße 9 (Seven Heaven)	Mag. Dipl.-Ing. Pengg Ägyd (vermietet von Harb&Partner)	██████████ ██████████	██████████
Annenstraße 10 (Willy Supper)	Dr. Böhm Christian (vermietet von GALA Immobilien)	██████████	██████████
Dominikanderg. 2 (Länderbank)	Annenstraße 13 GmbH & Co KG	██████████ ██████████	██████████
Annenstraße 13	Annenstraße 13 GmbH & Co KG	██████████ ██████████	██████████
Annenstraße 19 (Süßes aus Da- maskus)	Bürgerspitalstiftung Mag.a Pia Paierl	██████████ ██████████	██████████
Annenstraße 20 (Gummi Neger)	Bürgerspitalstiftung Mag.a Pia Paierl	██████████ ██████████	██████████
Elisabethingerg. 3 (Annenkeller)	Bürgerspitalstiftung Mag.a Pia Paierl	██████████ ██████████	██████████
Annenstraße 23 (Roseggerhaus)	Dr. Insam Gottfried		██████████ ██████████
Annenstraße 25 (stross)	Dr. Insam Gottfried		██████████ ██████████

ADRESSE	BESITZER	E-MAIL	TELEFONNR.
Annenstraße 27	GRAWE Immo Holding AG	██████████	██████████
Annenstraße 32 (Sara)	Borstnar Andrea Seidel Claudia (vermietet von We- siak Immobilien)	██████████ ████	██████████ ██████████
Annenstraße 38 (Sportwetten)	UNIQA Österreich Versicherungen AG	██████████	██████████
Annenstraße 41	MMA Immobilien GmbH (Mag. M. Ankershofen, Ge- schäftsführung)	██████████ ██	██████████ ██████████
Annenstraße 42 (Sorgner / ASC Reisebüro)	Jüdische Kultus- stiftung für die Stei- ermark, Kärnten und das südliche Burgenland	██████████ ██████████	██████████
Annenstraße 44 (Cafe Joker's)	1/10 Glockner K.Dr. 2/5 Glockner F.		
Annenstraße 51	IVG Immobilienver- waltung GmbH	██████████	██████████
Annenstraße 53	~120 Eigentümer		
Annenstraße 61 (Happy Day)	Objekt Annenstra- ße 61 der Capitol“ Projektentwick- lungs GmbH & Co KG Dageko GmbH	██████████ ██████████ ██████████ ██ ██████████	██████████ ██████████ ██████████
Annenstraße 64	45 Eigentümer		

Datenschutz

Telefonnummern und E-Mail Adressen wurden aufgrund des Daten-
schutzgesetzes geschwärzt.



Abb.1: Annenstraße 6

01_Annenstraße 6

Das ehemalige Mode-Geschäft „Modenhaus Hans Holz“ steht schon seit einigen Jahren leer. In einem kleinen Teil der leerstehenden Boutique zog der Verkaufsraum „Kreative Einblicke“ der Barmherzigen Brüder ein.³



M 1:2000

³Vgl. Niederl 2018.



Abb.2: Annenstraße 8

02_Annenstraße 8

Seit März 2018 steht das Erdgeschoss der Annenstraße 8 leer. Das Modengeschäft *Moda One*, das zuvor in den Räumlichkeiten war, zog bereits nach sechs Monaten aus, da die Einnahmen zu gering waren. Im Schaufenster ist zu erkennen, dass von der Firma *Wesiak Gesellschaft mbH* seit Ende März wieder Nachmieter gesucht werden.⁴



M 1:2000

⁴Vgl. Ebda.



Abb.3: Annenstraße 9

03_Annenstraße 9

In der Annenstraße 9 stehen bereits zwei Geschäftsflächen im Erdgeschoss leer. Ein Gebäudeabschnitt war bis Februar/März 2014 ein Designergeschäft, in dem selbst angefertigte Taschen verkauft wurden. Im zweiten Teil des Gebäudes befand sich die Boutique *Seven Heaven*, an dem heute noch der Schriftzug angebracht ist.⁵



M 1:2000

⁵Vgl. Ebda.



Abb.4: Annenstraße 10.1

04.1_Annenstraße 10

Das Herrenmodengeschäft *Willy Supper Bekleidungs GmbH*. kündigte im November 2017 Insolvenz an und musste daraufhin im März 2018 den Laden in der Annenstraße schließen.⁶



M 1:2000

⁶Vgl. Ebda.



Abb.5: Annenstraße 10.2

04.2_Annenstraße 10

Auch im angrenzende Modegeschäft *Khalsa New*, das seit 2008 unter einem Familienbetrieb geführt wurde, befinden sich heute nur noch leere Räume.⁷



M 1:2000

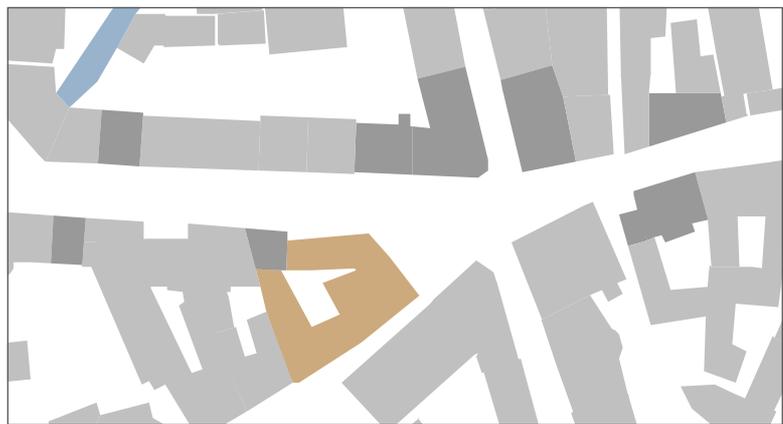
⁷Vgl. ART base graz.



Abb.6: Dominikanergasse 2

05_Annenstr.13 / Dominikanerg.2

Anfänglich war im Erdgeschoss eine Firma namens *Walter Winkler* untergebracht. Darauf folgte eine Länderbank, bis hin zu einem Billigwarenladen. Heute ist das Erdgeschoss trotz guter Lage und einladendem Vorplatz schon seit einiger Zeit unbenutzt.⁸



M 1:2000

⁸ Vgl. Stadtarchiv



Abb.7: Annenstraße 13

06_Annenstraße 13

Direkt angrenzend steht auch hier die Erdgeschosszone seit vielen Jahren leer. Einst waren hier das Strickwarengeschäft *Liesl Greiner*, einer Parfümerie und ein Brautsalon namens *Rothdeutsch Braut + Bräutigam*.⁹



M 1:2000

⁹Vgl. Ebda.



Abb. 8: Annenstraße 19

07_Annenstraße 19

Kahle Backsteinwände zieren die Auslagen des ehemaligen Lebensmittelgeschäfts „Süßes aus Damaskus“. Erst Ende April 2018 eröffnete Jan Saria sein Geschäft. Heute ist nur noch der Schriftzug über dem Eingang davon übrig.¹⁰



M 1:2000

¹⁰ Vgl. Rieger 2018.



Abb.9: Annenstraße 20

08_Annenstraße 20

Das Kult-Geschäft in der Annenstraße, das 1915 gegründet wurde und seit 1928 den Namen „Gummineger“ trug, musste aufgrund der Pensionierung des Ladenbesitzers Heinz Siegl, seine Pforten schließen. 103 Jahre konnte man hier Schaumstoffzuschnitte bis hin zu Regenmäntel erwerben.¹¹



M 1:2000

¹¹ Vgl. Maros-Goller 2018.

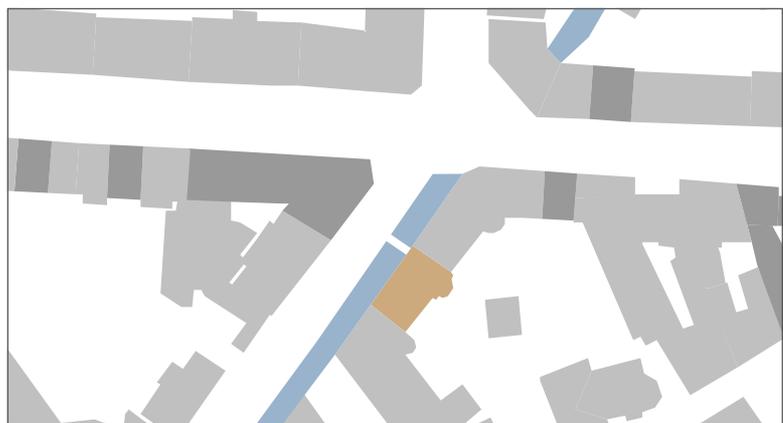


Abb.10: Elisabethnergasse 3

09_Elisabethnergasse 3

Direkt angrenzend am Mühlgang befand sich früher der über den Steg erschlossene Annenkeller.¹² 2016 wurde der Zugang des ehemaligen Gasthauses, im Zuge eines Kunstprojektes, mit einem Schild „Zum Mühlgang - Spezialitäten aus dem Müllgang“ versehen.

Beigefügt wurden auch Tafeln, an denen man das Menü des Tages ablesen konnte, wie zum Beispiel eines Schaumstofftellers.¹³



M 1:2000

¹² Vgl. Laukhardt 2016.

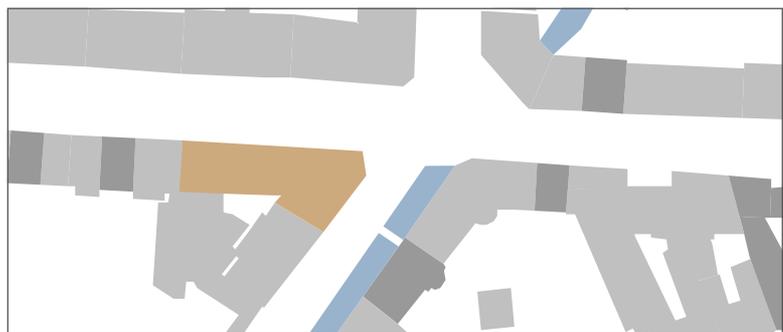
¹³ Vgl. Austria Forum 2018.



Abb.11: Annenstraße 23

10_Annenstraße 23

Schon seit Jänner 2016 stehen das Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschosses im Roseggerhaus leer. Anfänglich befanden sich darin das *Café Rosegger*, in dem unter anderem auch Shows aufgeführt wurden. In der Zeit des Nationalsozialismus wurde das Café in *Rheingold* umbenannt. Nach dem Kaffeehaus zogen ein Opel Autohaus, das Elektronikgeschäft Quelle, Kleider Bauer und schlussendlich die Filiale SEWA in die Räumlichkeiten ein. Heute befindet sich der SEWA nur ca. 70 Meter weiter stadteinwärts, aufgrund der geringeren Kosten.¹⁴



M 1:2000

¹⁴ Vgl. Oberreißl 2016.



Abb.12: Annenstraße 25

11_Annenstraße 25

Bereits zum dritten Mal wechselte die Textilreinigung „*stross - qualitäts-sofortreinigung*“ ihren Standort in der Annenstraße. Nun ist sie nur rund 20 Meter weiter in die Annenstraße 27 übersiedelt.¹⁵



M 1:2000

¹⁵ Vgl. Niederl 2018.



Abb.13: Annenstraße 27

12_Annenstraße 27

Zwischen einer Trafik und dem UPC Shop befand sich einst ein Handy Shop für Ankauf, Verkauf und Eintausch. Heute wird die Einsicht in das ehemalige Geschäft durch aufgeklebte Zeitungspapiere verwehrt.



M 1:2000



Abb.14: Annenstraße 32

13_Annenstraße 32

Anfang des Jahres 2008 zog das Modegeschäft „Sara“ aus den Räumlichkeiten aus. Bis heute werden Nachmieter für die Annenstraße 32 gesucht.¹⁶



M 1:2000

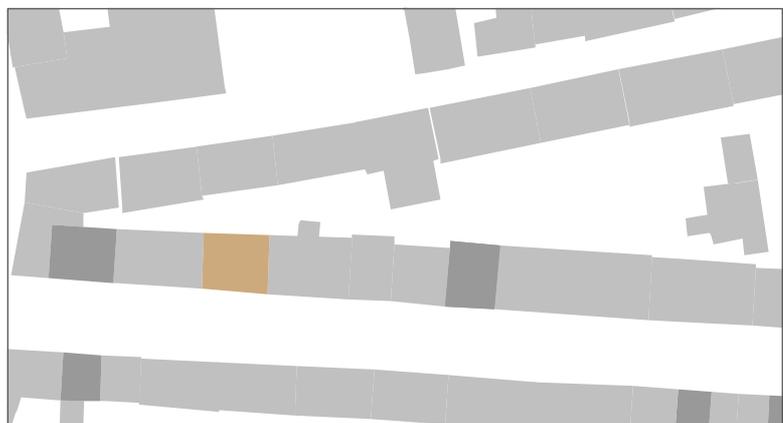
¹⁶ Vgl. Ebda.



Abb.15: Annenstraße 38

14_Annenstraße 38

„Sportwetten“ zog nur zehn Meter weiter in die benachbarten und renovierten Räumlichkeiten in der Annenstraße 40 ein.¹⁷



M 1:2000

¹⁷ Vgl. Ebda.



Abb.16: Annenstraße 41

15_Annenstraße 41

Im Schaufenster der Annenstraße 41 gibt es eine großzügige Werbeanzeige des 20 m entfernten „Sigue - money transfer“. Doch betrachtet man den Banner über dem Leerstand etwas näher, erkennt man Schriftzüge wie „Hip Hop Boutique“ und „China Imbiss“ wieder; die hier vor längerer Zeit angesiedelt waren.



M 1:2000



Abb.17: Annenstraße 42

16_Annenstraße 42

Die ehemalige Sorger-Filiale, die „Gutes von Gestern“ anbot, zog im Jänner 2018 aus den Räumlichkeiten aus. Mit einem Zettel, der auf das Schaufenster geklebt wurde, bedanken sie sich für die jahrelange Treue der Kunden. Gleich daneben befand sich früher ein ASC Reisebüro, das schon seit vielen Jahren leer steht.¹⁸ 2009 meldete der „African Safari Club“ Insolvenz an.¹⁹ Seitdem wurden die Räumlichkeiten in der Annenstraße 42 nicht mehr genutzt.



M 1:2000

¹⁸ Vgl. Ebda.

¹⁹ Vgl. ORF.at 2009.



Abb.18: Annenstraße 44

17_Annenstraße 44

Die Fenster des ehemaligen Wettlokales „Cafe Joker's“ sind zur Gänze mit Zeitungspapier beklebt.

Ende 2017 kam es beim Wettcafé zu einer Zwangsschließung. „Seitdem sind die Türen gerichtlich versiegelt.“²⁰



M 1:2000

²⁰ Niederl 2018.



Abb.19: Annenstraße 51

18_Annenstraße 51

Trostlose Leere und überklebte Schaufenster prägen die Erdgeschosszone der Annenstraße 51.

Vor vielen Jahren war hier einst ein „*Fashion Beauty Inside*“-Geschäft, angrenzend von einer Pizzeria namens *PizzaMann*. Heute stehen beide leer.²¹



M 1:2000

²¹ Vgl. Tonsern, 2014.



Abb.20: Annenstraße 53

19_Annenstraße 53

Das Graffiti auf dem Schaufenster ziert schon viele Jahre das ehemalige Café in der Annenstraße 53.

In einem Annenpost-Artikel aus dem Jahre 2014 hieß es, dass zwar Interesse an dem Erwerb der leerstehenden Erdgeschossfläche bestand aber kein/e VermieterIN bzw. EigentümerIn aufzufinden war.²²



M 1:2000

²² Vgl. Ebda.



Abb.21: Annenstraße 61

20_Annenstraße 61

Auch die Pforten der Annenstraße 61 sind seit Ende des Jahres 2017 geschlossen. Blickt man beim Vorübergehen durch die Fenster, erkennt man noch die Einrichtung der *Happy Day Music-Bar-Lounge*, die 2010 von Manuel William und seiner Partnerin betrieben wurde.²³



M 1:2000

²³ Vgl. Hosch, 2012.



Abb.22: Annenstraße 64

21_Annenstraße 64

Ein Teil der Schaufenster entlang der Annenstraße 64 sind verklebt und lassen keinen Blick ins Innere.

Nur noch der Schriftzug *Scitec Nutrition* über dem Eingang lässt erahnen, dass sich hier einst ein Sportnahrungsgeschäft befand.²⁴



M 1:2000

²⁴ Vgl. Niederl 2018.

































02 PLANUNG

Temporäre Projekte

In Graz werden temporäre Nutzungen schon lange praktiziert. Es werden kleine, weniger stark eingreifende aber auch länger andauernde Projekte realisiert. Es gibt die unterschiedlichsten Akteure, die solche Vorhaben umsetzen, wobei diese Projekte meist aus dem Kulturbereich entwickelt werden. Durch das Auftreten in der Öffentlichkeit werden neue Impulse gesetzt und die Aufmerksamkeit der BürgerInnen, sowie der Politik werden auf einen bestimmten Themenbereich gelenkt.²⁵ Daraus stellt sich die Frage, welche Rolle diese temporären Interventionen bei der Gestaltung und Entwicklung einer Stadt einnehmen. Im Gegensatz zur herkömmlichen Stadtplanung sind solche Projekte leicht zu entwickeln und mit einem überschaubaren Arbeitsaufwand realisierbar. Im urbanen Raum kommt es zu Gegebenheiten in denen man sich uneinig ist, ob und wie man intervenieren sollte. Zeitlich begrenzte Projekte können in diesem Fall Aufschluss geben, was an einem bestimmten Standort mehr oder weniger erwünscht wird. Durch punktuelle Eingriffe kann man StadtbewohnerInnen sowie Fachleuten eine Idee präsentieren, die wiederum das geplante Konzept überprüfen und beurteilen können. Besonders in Bereichen, die von der Öffentlichkeit genutzt werden, kann man auf Ansprüche und Wünsche der unterschiedlichsten Akteure wie EigentümerInnen, MieterInnen und NutzerInnen reagieren. Doch wie die Öffentlichkeit auf solche Vorhaben reagiert, bleibt zu Beginn offen. Ob die Aktion auf Zustimmung oder Ablehnung stößt oder ob sie wie geplant ablaufen wird, wird sich erst im Laufe des Prozesses zeigen. Grundlegend sollte einem bewusst sein, dass sich gelegentlich aus temporären Aktionen dauerhafte Projekte entwickeln können, aber auch dass diese nach kurzer Zeit enden, ohne als Fehlschlag angesehen zu werden. Man kann nicht genau bestimmen, welchen Einfluss temporäre Interventionen in der Stadtentwicklung haben und wie hoch die Anteilnahme der Bevölkerung sein wird. Die schlussendliche Entwicklung eines Projektes ist auf die Faktoren wie Organisation, dazugehörige Akteure, finanzielle Mittel, Einsatzbereitschaft einzelner Personen und auch auf unvorhersehbare Ereignissen zurückzuführen.²⁶

²⁵ Vgl. Pöllauer 2014.

²⁶ Vgl. Berding / Kluger 2014.

First Step

Primäre Themen meiner Masterarbeit beschäftigen sich mit der Problematik des Leerstandes und temporären Nutzungen. Im Zuge dessen wurde unter anderem die Situation der Erdgeschossleerstände der Annenstraße dokumentiert. Daraufhin wurde der Versuch gestartet, selbst ein temporäres Projekt in der Annenstraße durchzuführen. Um einen legalen Zugang zu den leerstehenden Räumlichkeiten zu erhalten, mussten als erster Schritt die EigentümerInnen kontaktiert werden. Durch den Digitalen Atlas Steiermark unter „Planung und Kataster“ und der Immobilieninserate in den Schaufenstern fand ich nahezu alle EigentümerInnen und Ansprechpersonen der leerstehenden Erdgeschossflächen. Per E-Mail trat ich mit den zuständigen Personen in Erstkontakt. Da nicht jeder auf meine Anfrage antwortete und die Gewerbeflächen in der Annenstraße durch eine hohe Fluktuation geprägt sind, wurde mir der Zugang zu den Räumlichkeiten erschwert.

Um dies zu verdeutlichen, wird der Schriftverkehr mit den EigentümerInnen sowie Ansprechpersonen auf den nächsten Seiten veranschaulicht. Namen, Adressen, sowie Kontaktdaten wurden aufgrund des Datenschutzes geschwärzt.

Kontakt mit EigentümerInnen

Musterbeispiel der Leerstands-Anfrage via E-Mail

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich bin Studentin der TU Graz mit dem Studienzweig Architektur.

Im Zuge meiner Masterarbeit untersuche ich Leerstände, vor allem Erdgeschossleerstände in der Annenstraße und wie man neue Wege finden könnte diese temporär zu nutzen.

Ende März / Anfang April werden in ausgewählten Leerständen, Installationen, Performances und temporäre Projekte stattfinden.

Zwei Beispiele dafür sind:

- ich werde ein ehemaliges Geschäftslokal in eine Wohnung umwandeln und darin für zwei Wochen wohnen*
- in einem weiteren Leerstand ist eine Vortragsreihe mit dem Thema „Leerstand und temporäre Nutzungen“ geplant. ExpertInnen wurden bereits eingeladen über diesen Themenbereich zu referieren und neue Impulse zu geben.*

Nun wollte ich Sie fragen, ob Sie dazu bereit wären, mir Zugang zu Ihrem Geschäftslokal, falls diese bis dahin noch nicht vermietet worden ist, in der Annenstraße ... zu gewähren?

Der ungefähre Zeitraum wäre von 25.03.2019 – 12.04.2019.

Falls nötig, könnte ich Ihnen auch ein Bestätigungsschreiben der TU Graz zukommen lassen, indem versichert wird, dass in der Zeit, indem ich zu dem Gebäude Zugang habe, dieses nur für die Masterarbeit und nicht für den Eigengebrauch genutzt wird.

*Ich hoffe auf eine Rückmeldung und verbleibe mit freundlichen Grüßen,
Brünner Karina*

Antwortschreiben der EigentümerInnen

1. [REDACTED]

(17.10.2018)

*Guten Tag,
theoretisch kann ich mir das gut vorstellen, kann aber für April 2019 noch
keine Voraussagen treffen.*

Am besten Sie fragen noch einmal im Jänner an.

Mfg

[REDACTED]

Brünner Karina

(08.01.2019)

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

*bezüglich meiner Anfrage für den Zugang in den Leerständen, wollte ich
Sie fragen ob dies nun möglich wäre? Der ungefähre Zeitraum wäre von
25.03.2019 – 11.04.2019.*

*Im Anhang finden Sie Bilder wie die mögliche Umsetzung in der Annen-
straße [REDACTED] aussehen könnte.*

Mit freundlichen Grüßen,

Brünner Karina

Bei dem darauffolgenden Telefonat am Mittwoch den 23.01.2019 wurde mir versichert, dass ich bis zum Ende der Woche eine Antwort erhalten werde.

Brünner Karina

(05.02.2019)

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Ich bin mir bewusst, dass Sie vermutlich anderweitig viel zu tun haben. Dennoch wollte ich mich bezüglich der Leerstände in der Annenstraße [REDACTED] nochmals erkundigen.

Da mein Abgabetermin immer näher rückt und noch einiges zu organisieren und planen ist, wäre ich für eine baldige Rückmeldung äußerst dankbar.

Mit freundlichen Grüßen,

Brünner Karina

mob.: [REDACTED]

2. [REDACTED]

(01.11.2018)

Sehr geehrte Frau Brünner!

Betreffend Ihrer ua Anfragen möchten wir Ihnen mitteilen, dass es infrage kommen würde, sollte das Objekt noch im April 2019 zur Verfügung stehen.

Am besten wäre es, wenn Sie sich Anfang Feber 2019 bei uns melden, ob das Geschäftslokal noch zur Verfügung steht oder nicht.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne von Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 17 Uhr zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Abteilungsleiterin Vermietung und Verkauf

Brünner Karina

(01.02.2019)

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

bezüglich meiner Anfrage im Oktober für den Zugang in die Erdgeschossräumlichkeiten in der Annenstraße [REDACTED], wollte ich Sie nun fragen ob das Geschäftslokal noch zur Verfügung steht?

Der ungefähre Zeitraum wäre von 25.03.2019 – 12.04.2019.

*Ich hoffe auf eine Rückmeldung und verbleibe mit freundlichen Grüßen,
Brünner Karina*

[REDACTED]
(03.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner!

Betreffend Ihrer Nachfrage müssen wir Ihnen mitteilen, dass das Geschäftslokal vermietet ist.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne von Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 17 Uhr zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Abteilungsleiterin Vermietung und Verkauf

3. [REDACTED]

(05.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner!

Bitte um kurzen Rückruf, unter meiner Handy Nr. [REDACTED], bzgl. Ihrer Anfrage.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

Kurz darauf folgte ein Telefonat (05.02.2019) bei dem der Eigentümer meinte, dass er meine Anfrage noch mit einem Kollegen besprechen müsse und sich bei mir melden wird, wenn er Konkretes weiß.

4. [REDACTED]

(11.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner,

wir nehmen Bezug auf Ihr E-Mail vom 04.02.2019 und dürfen dieses wie folgt beantworten:

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer gibt es derzeit einen Interessenten für das Geschäftslokal, deshalb kann auf Ihr Angebot nicht näher eingegangen werden.

Es tut uns leid, dass wir Ihnen keine besseren Nachrichten übermitteln können.

Wir wünschen Ihnen alles Gute für Ihre Masterarbeit und verbleiben

mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

5. [REDACTED]

(13.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner!

Vielen Dank für Ihre Anfrage.

Auch wenn es den Anschein hat, dass es sich bei obiger Fläche um einen Leerstand handelt - ist dem nicht so.

Die Räumlichkeiten dienen als Lager und können somit nicht zur Verfügung gestellt werden.

Wir wünschen Ihnen alles Gute für Ihre Masterarbeit!

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

6. Karina Brünner

(14.02.2019)

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

mein Betreuer Herr Prof. Lichtblau meinte, dass Sie mir eventuell Zugang zu den Erdgeschossräumen in der Annenstraße [REDACTED] gewähren könnten.

Wäre das im Zeitraum von 25.03.2019 – 12.04.2019 möglich?

*Mit freundlichen Grüßen,
Brünner Karina*

██████████
(14.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner!

Dies ist möglich. Die Umbauarbeiten fangen erst ab Mai 2019 an.

Bitte um Rückmeldung, wann wir uns treffen können, betreffend Schlüssel.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne von Montag bis Freitag von 8 Uhr bis 17 Uhr zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
██████████

7. ██████████
(15.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner,

zu Ihrer Nachricht vom 12.02.2019 teilen wir Ihnen mit, dass wir Ihnen wegen Eigenbedarf die Räume im EG Annenstraße leider nicht zur Verfügung stellen können.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrer Masterarbeit und ein schönes Wochenende !

Freundliche Grüße von Ihrem ██████████

8. [REDACTED]

(18.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner !

Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass wir Sie bei Ihrem Projekt nicht unterstützen können.

Mit freundlichen Grüßen / Best regards

[REDACTED]

9. [REDACTED]

(19.02.2019)

Sehr geehrte Frau Brünner,

bitte teilen Sie uns mit, was Sie genau in unserer Liegenschaft planen.

Bitte senden Sie uns für eventuelle weitere Gespräche Ihre Telefonnummer.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



64

44

42

38

61

53 51



Übersichtsplan der Erdgeschoss-Situation in der Annenstraße (Stand 14.02.2019)

M 1:2500

- Leerstand
- neue Nutzung
- neuer Leerstand
- zukünftig neue Nutzung



Abb.23: Annenstraße 28

Annenstraße 28

Seit 2012 wurden im ehemaligen „Tornado“ Elektronikartikel angekauft und verkauft. Neben Mobiltelefone, Kameras und Spielkonsolen, spezialisierte sich der Elektrohändler besonders auf Laptops.²⁷ Anfang 2019 stehen die Räumlichkeiten nun allerdings leer.



M 1:2000

²⁷ Vgl. Strohmeier 2012.



Abb.24: Annenstraße 32

Annenstraße 32

Erst im Sommer 2018 bezog das afghanische Restaurant „Mazadar“ die Räumlichkeiten in der Annenstraße 32.²⁸ Nur wenige Monate später bleibt die Einsicht in das ehemalige Restaurant, durch beklebte Schau-
fenster verwehrt.



M 1:2000

²⁸ Vgl. Niederl 2018.



Abb.25: Annenstraße 10

Annenstraße 10

Der ehemalige Leerstand in der Annenstraße 10, hat Anfang des Jahres 2019 einen neuen Mieter gefunden. Nun befindet sich ein Herren-Friseursalon namens „*Gold Friseur*“ in den Räumlichkeiten.



M 1:2000



Abb.26: Annenstraße 44

Annenstraße 44

Seit der Zwangsschließung im Jahr 2017, stand das ehemalige Wettlokal leer. Im Jänner 2019 feierte die „Rumi Bar Lounge“ Neueröffnung. Neben Speisen und Getränken werden hier unter anderem auch Shishas angeboten.



M 1:2000



Abb.27: Annenstraße 64

Annenstraße 64

Im früheren Sportnahrungsgeschäft befindet sich heute die Bäckerei „ÖSTA Konditorei und Café“. Im November 2018 eröffnete die Großbäckerei ihre Filiale in der Annenstraße.



M 1:2000

mögliche temporäre Nutzungen:

VORTRAGSREIHE über Leerstände & Zwischennutzungen

Anfang April 2019 ist eine Vortragsreihe über die Themen *Leerstand und temporäre Nutzungen* geplant. ExpertInnen wurden eingeladen, um über diesen Themenbereich zu referieren und neue Impulse zu geben. Um sowohl das Interesse der Fachleute, als auch der StadtbewohnerInnen zu wecken, soll die Veranstaltung öffentlich zugänglich sein. Die Vortragsreihe findet dabei gezielt in einem derzeit leerstehenden Geschäftslokal statt, um das Potential solcher Erdgeschoss-Räumlichkeiten aufzuzeigen. Des Weiteren soll damit veranschaulicht werden, dass Geschäftsflächen auch für andere (temporäre) Nutzungen verwendet werden können.

Folgende Personen wurden eingeladen an diesem Symposium teilzunehmen und zu referieren:

Andreas Lichtblau

Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt



Abb.28: Andreas Lichtblau

1987 gründete Andreas Lichtblau zusammen mit Susanna Wagner das Architekturbüro „lichtblauwagner architekten“. Sein Architekturstudium schloss er 1989 mit Diplom an der Technischen Universität Wien und Graz ab. Im Zeitraum von 1990-1994 war er Assistent am Institut für Gebäudelehre und Wohnbau an der Technischen Universität Graz. Im Jahre 1991 erhielt er einen Lehrauftrag an der Technischen Universität Graz und 1994 an der TU Wien. Im selben Jahr legte Andreas Lichtblau die Ziviltechnikerprüfung ab. Seit 2011 betreibt er die Leitung des Institutes für Wohnbau an der Technischen Universität Graz.²⁹

Sigrid Verhovsek

Dipl.-Ing. Dr.techn.



Abb.29: Sigrid Verhovsek

Sigrid Verhovsek studierte Architektur und Soziologie / Stadtforschung. 2012 schrieb sie ihre Dissertation mit dem Titel „Stadt: Relation(en) von Architektur und Politik am Schauplatz Graz“. Derzeit arbeitet sie als Universitätsassistentin am Institut für Wohnbau auf der Technischen Universität Graz. Ihre Forschung behandelt unter anderem die Thematik der Siedlungsentwicklung sowie die Problematik des leistbaren Wohnraumes.³⁰

²⁹ Vgl. lichtblauwagner architekten.

³⁰ Vgl. Architektur Steiermark.

Aglaée Degros

Arch. Univ.-Prof.



Abb.30: Aglaée Degros

Aglaée Degros gründete im Jahre 2001 zusammen mit Stefan Bendiks „*Artgineering*“, ein Architekturbüro für Stadtplanung und Infrastruktur, das ursprünglich den Sitz in Rotterdam hatte und heute in Brüssel liegt. 2008 schloss sie den PhD cand. an der Technischen Universität Delft ab. Sie ist regelmäßig Gastkritikerin an zahlreichen Universitäten Europas und war bereits Gastprofessorin am „*SkuOr - Interdisciplinary Centre for Urban Culture and Public Space*“ an der Technischen Universität Wien, sowie an der Akademie der Bildenden Künste in Wien und an der Vrije Universiteit Brussel (Freie Universität Brüssel). Seit 2016 ist sie Leiterin des Instituts für Städtebau an der Technischen Universität Graz.³¹

Manfred Omahna

Mag.phil. Dipl.-Ing. Dr.phil.



Abb.31: Manfred Omahna

Manfred Omahna absolvierte die Studiengänge Architektur an der Technischen Universität Graz und Kulturanthropologie an der Karl-Franzens-Universität Graz. Er ist freiberuflicher Wissenschaftler und kooperiert mit diversen Büros und Holztechnik Unternehmen. Im Jahr 2016 übernahm er die Geschäftsführung bei „*KONTEXTUAL: Büro für Baukultur*“, einem Ingenieurbüro für Innenarchitektur, Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur. Zudem forschte er an der „*UCLA - University of California*“ und war von 2001-2002 Junior Fellow am „*IFK - Internationales Forschungszentrum Kulturwissenschaften*“ in Wien. Zurzeit ist er als Institutsleiterstellvertreter am Institut für Stadt- und Baugeschichte an der Technischen Universität Graz, als externer Lehrbeauftragter an der KF Universität Graz am Institut für Kulturanthropologie und Europäische Ethnologie und an der Ludwig- Maximilians-Universität München tätig.³²

³¹ Vgl. VUB.

³² Vgl. Architektur Steiermark.

Eva Schwab

Dipl.-Ing. Dr.nat.techn.



Abb.32: Eva Schwab

Eva Schwab ist Stellvertretende Institutsleiterin am Institut für Städtebau an der Technischen Universität Graz. Ihre Forschungsschwerpunkte sind die Politik des öffentlichen Raums und die sozialräumliche Stadtforschung. Sie war an einer Reihe inter- und transdisziplinärer Forschungsprojekte im nationalen und internationalen Kontext beteiligt und promovierte mit dem Dissertationspreis der Landscape Research Group sowie mit dem Talent Award ihrer Universität.³³

Tatjana Petrovic



Abb.33: Tatjana Petrovic

Tatjana Petrovic stammt ursprünglich aus Slavonski Brod, einer Stadt in Kroatien, und lebt nun seit 1992 in Österreich. Sie studierte „*Verhaltenstherapie in Salzburg und Hypnotherapie in Wien*“³⁴ und arbeitete nach Abschluss ihrer Studien als Psychotherapeutin. 2008 eröffnete sie ihr eigenes Geschäft namens „Tarra Colle“, in dem hauptsächlich Schuhe, aber auch Gürtel, Taschen und Mode verkauft wurden.³⁵ Darauf folgte die „CuntRa, la Kunsture“, die 2011 eröffnete und seit 2013 als Verein namens „Cuntra - Plattform zur Förderung von Integration, Bildung, Kunst und Kultur“ bekannt ist.³⁶ Auch trat Tatjana Petrovic Anfang 2017 bei den Grazer Gemeinderatswahlen an, wobei ihr aufgrund zu weniger Stimmen der Einzug in den Gemeinderat verwehrt wurde.³⁷

³³ Vgl. Emerald Publishing Ltd.

³⁴ Grager 2010.

³⁵ Vgl. Grager 2010.

³⁶ Vgl. feel GUD disegno 2016.

³⁷ Vgl. Futter 2017.

Bertram Werle

Stadtbaudirektor DI Mag.



Abb.34: Bertram Werle

Bertram Werle studierte Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien und Ökologie an der Universität Wien. Im Jahr 2001 übernahm er die Leitung der Stadtbaudirektion des Magistrates Graz, in dem ihm die Planungs- und Bauabteilungen zugeordnet sind.³⁸

Bernhard Inninger

Leiter des Stadtplanungsamtes Graz, Dipl.-Ing.



Abb.35: Bernhard Inninger

Bernhard Inninger absolvierte den Studiengang Architektur an der Technischen Universität Graz und University of Bath und erhielt im Jahre 2001 sein Diplom. Zehn Jahre später schloss er die Dienstprüfung für den höheren technischen Dienst ab und arbeitete bei diversen Grazer Architekturbüros. *„Von Dezember 2006 bis Oktober 2011 war Inninger im Stadtplanungsamt des Magistrats Graz als Referent für Flächenwidmungsplanung, Bebauungspläne, Städtebauliche Gutachten, Wettbewerbsbetreuung und zuletzt als stellvertretender Abteilungsleiter tätig, darauf folgte seine Mitarbeit als Referent für Baudirektion und Stadtplanung im Grazer Bürgermeisteramt.“*³⁹ Im Dezember 2012 wurde ihm die Leitung des Stadtplanungsamtes in Graz übertragen.

³⁸ Vgl. Institut für Städtebau 2018.

³⁹ Redaktion GAT GrazArchitekturTäglich 2012.

Performance der Kunstuniversität Graz

Die künstlerische Performance gewinnt immer mehr an Beliebtheit und Bekanntheit und wird nicht nur von KünstlerInnen, sondern auch von der breiten Bevölkerungsmasse praktiziert. Eine Performance umfasst nahezu alle Künste; vom Theater bis hin zur Malerei ist jede Kunstform vertreten, was die zunehmende Popularität durchaus erklären kann. Im Gegensatz zu anderen künstlerischen Darbietungen kann ein Performance-Stück an einem beliebigen Ort ohne eine zeitliche Begrenzung stattfinden. Oft wird das Publikum miteinbezogen und ein direkter Kontakt mit dem/der KünstlerIn hergestellt. Eine Performance kann daher nicht bis ins kleinste Detail geplant werden, da es sich hierbei um eine situationsbezogene Art der Aufführung handelt. Ausschlaggebende Punkte sind hierbei der Raum / der Schauplatz, die Zeit, der/die KünstlerIn oder die Künstlergruppe und das Publikum.⁴⁰

Eine künstlerische Performance wäre eine weitere Möglichkeit, die Erdgeschossleerstände in der Annenstraße für einen temporären Zeitraum neu zu beleben. Als Performance-KünstlerInnen würde ich StudentInnen der Kunstuniversität Graz in Betracht ziehen. Die leerstehenden Räumlichkeiten wären eine zeitlich begrenzte Bühne, die durch eine Performance die Aufmerksamkeit von PassantInnen auf sich zieht. Die Thematik des Leerstandes könnte dabei auf eine spannende und interessante Art den StadtbewohnerInnen näher gebracht werden. Durch ein künstlerisches Vorhaben wäre es möglich, dass sich die Sichtweise einzelner Personen im Hinblick auf leerstehende Erdgeschossflächen, denen in der Vergangenheit kaum Beachtung geschenkt wurde, ändert.

Um eine temporäre Kunstperformance zu ermöglichen, trat ich bereits mit zwei ProfessorInnen der Kunstuniversität Graz in Kontakt.

⁴⁰ Vgl. Mkrtchyan.

Ute Rauwald

Univ.Prof.



Abb.36: Ute Rauwald

Ute Rauwald schloss ihr Schauspielstudium an der HMDK (Staatliche Hochschule für Musik und Darstellende Kunst) in Stuttgart ab. Nach Beendigung ihres Studiums übte sie den Beruf als Schauspielerin in den Städten Stuttgart, Bremen und Essen für zehn Jahre aus. Darauf folgte das Studium Schauspieltheaterregie an der Universität Hamburg. 1998 war sie Preisträgerin des Nachwuchswettbewerbs der Wiener Festwochen und bekam im Zeitraum von 1999 bis 2002 eine Arbeitsstelle als Regisseurin im Deutschen Schauspielhaus. Sie war in diversen deutschen Städten als freie Regisseurin tätig und ist seit 2004 Leiterin der Hamburger Company ‚Buddha Lounge‘. Ute Rauwald ist seit Oktober 2003 als Dozentin an der HfMT (Hochschule für Musik und Theater) in Hamburg angestellt. Von 2011 bis zu diesem Zeitpunkt ist sie als Universitätsprofessorin der Kunstuniversität Graz mit der Professur „Dramatischer Unterricht“ tätig.⁴¹

Werner Strenger

Univ.Prof. Mag.art.



Abb.37: Werner Strenger

Werner Strenger studierte Geschichte und klassische Philologie an der Karl-Franzens-Universität Graz und Schauspiel an der Universität für Musik und Darstellende Kunst in Graz. Zwischen 1992 und 2013 war er an diversen Theatern und Schauspielhäusern als Schauspieler tätig. 2010 stand er im Gastengagement an der Toneelgroep Amsterdam und seit 2013 auch im Schauspielhaus Bochum, Schlosstheater Moers, der Veenfabriek Leiden, Ernst-Ludwig-Kirchner-Museum Davos und Schauspielhaus Graz. Zwischen 2008 und 2013 war er als Dozent an der Folkwang-Universität der Künste in Essen tätig. Seit 2013 arbeitet er als Universitätsprofessor für Dramatischen Unterricht an der Kunstuniversität Graz.⁴²

⁴¹ Vgl. HfMT.

⁴² Vgl. kunst uni graz.

WOHNEN als Selbstinszenierung

In diesem Szenario spiele ich eine sogenannte „Offline-Influencerin“. Influencer sind Online-User auf Social-Media-Kanälen sowie Blogger, auf deren Meinung ihre Follower großen Wert legen. Ein Follower ist jemand, der einer anderen Person im Internet folgt, damit dieser schnell erkennen kann, wann neue Fotos oder Videos hochgeladen werden. Influencer verfügen über eine große Online-Präsenz und veröffentlichen nahezu jede banale Kleinigkeit ihres Lebens, wobei diese Beiträge oftmals in großem Ausmaß inszeniert sind. „Plandid“ wird diese Form von Veröffentlichung genannt, was sich aus den Wörtern „planned“ (geplant) und „candid“ (aufrichtig) zusammensetzt. Also ein geplanter Schnappschuss: Ein Foto, das natürlich und nicht gestellt wirken soll, jedoch im Vorhinein geplant wurde. So wird Alltägliches wie Essen, Kleidung, Musik, Freizeitaktivitäten usw. mit der Öffentlichkeit geteilt. Influencer werden auch für Zwecke wie Online-Marketing genutzt, wobei sie für diverse Produkte, Kleidung, Hotels, Spiele und vieles mehr werben.⁴³

Wie auch in den sozialen Netzwerken gebe ich fremden Menschen, in diesem Fall vorbeigehenden Personen, Einblick in mein Leben. Die Erdgeschossfenster werden weder mit Vorhängen, noch mit einem Sichtschutz versehen. Dies geschieht bewusst. Wie auch auf den Online-Plattformen wie Facebook, Instagram und Co gebe ich gezielt private Informationen von mir preis, die für jedermann ersichtlich sind.

So sehen Passanten beispielsweise:

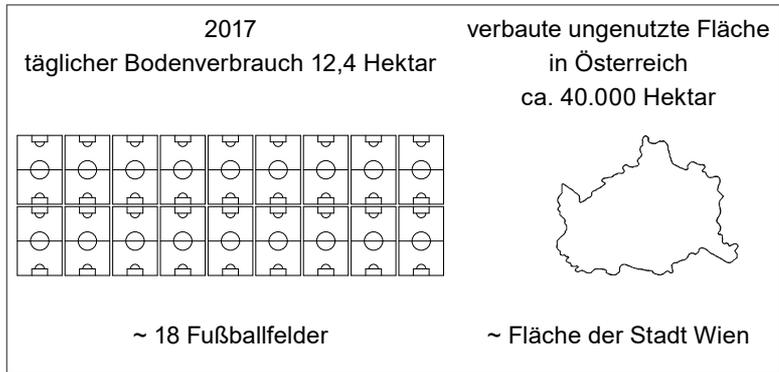
- die Einrichtung meiner Wohnung
(Welche Möbel sind wie platziert?
Welche Dekorationsgegenstände verwendet sie? ..)
- welche Musik ich höre
(durch das Fenster ersichtliche Schallplatten bzw. Musik die man durch ein offenes Fenster oder durch die offene Eingangstür hört)
- was ich lese
(Bücher, Zeitschriften und Zeitungen die durch das Fenster ersichtlich sind / wenn ich auf dem Fensterbank oder in dem Sessel vor dem Fenster lese)
- welche Kleidung ich trage
- was ich esse und trinke
- wer bei mir zu Besuch ist

⁴³ Vgl. Brück 2018.

Dennoch bleiben gewisse Aspekte meines Lebens für die Öffentlichkeit verborgen. Dies geschieht durch einen Raumtrenner oder Vorhang, der sich mitten im Raum befindet und den man jederzeit öffnen oder schließen kann. So bleiben Tätigkeiten wie schlafen, umziehen und Körperpflege privat, da man diese Dinge für gewöhnlich auch nicht in den sozialen Medien preisgibt. Da mein Leben für die Öffentlichkeit sichtbar ist, werbe ich, wie es auch bei Influencer-Marketing der Fall ist, für gewisse Einrichtungsgegenstände. Es entsteht eine sogenannte Win-Win-Situation. Mir werden leihweise und unentgeltlich Möbel zur Verfügung gestellt und die Besitzer können für diese mit Plakaten werben.

Weiters wird durch die Transparenz nicht nur für kurze Zeit Einblick in mein Leben gegeben, ich möchte damit auch auf die Problematik des Leerstandes aufmerksam machen. Dies könnte unterstützt werden durch Darstellungen und einen kurzen Erläuterungstext, die ich an die Schaufenster anbringe. Meine Erwartung dabei ist, dass Passanten stehen bleiben und einen Blick in mein „Zuhause“ riskieren und durch den Erläuterungstext verstehen, was dabei meine Absichten sind. Vielleicht klopft auch der ein oder andere an mein Fenster und möchte sich mit mir über das Thema Leerstand oder Wohnen im Erdgeschoss austauschen. Da das Thema „Wohnen auf Straßenniveau“ noch sehr umstritten ist, hoffe ich, dass ich durch meine Aktion zeigen kann, dass das Wohnen in der Erdgeschosszone auch positive Aspekte mit sich bringt. Wohnt man in einer Wohnung auf Straßenebene, erlebt man die Stadt aus nächster Nähe. Die Zonen des privaten und öffentlichen Raumes verschwimmen allmählich. Diese direkte Nähe zur Öffentlichkeit kann zu einer emotionalen Vertrautheit der Umgebung führen, sodass man unter anderem auch den Gehweg für private Vorhaben verwenden könnte. Anstatt leerer Flächen würde dies zur Belebung der Stadt beitragen.

Eine mögliche Darstellung und Erläuterung, die am Schaufenster angebracht werden könnte, wäre wie folgt:



Fakten:

- „Im Jahr 2017 betrug der tägliche Bodenverbrauch 12,4 Hektar. Davon wurden 5,7 Hektar für Bau- und Verkehrsflächen und fast genau so viel (5,5 Hektar) für Betriebsflächen beansprucht. 1,2 Hektar pro Tag wurden letztes Jahr für neue Erholungs- und Abbauflächen genutzt.“⁴⁴
- „Vom täglich verbauten Boden werden 41,2 Prozent versiegelt. Der Boden wird dabei mit einer wasserundurchlässigen Schicht abgedeckt. Durch den unterbundenen Wasser- und Luftaustausch verliert er alle seine Funktionen wie die Fähigkeit Wasser zu speichern und zu verdunsten, Schadstoffe zu filtern und Kohlenstoff zu binden. Mit dem Verlust an Versickerungsmöglichkeiten steigt zudem die Gefahr von Überschwemmungen und Hochwasser. Ende 2017 waren mehr als 230.000 Hektar Boden versiegelt, der Versiegelungsgrad ist seit 2001 um 24 Prozent gestiegen.“⁴⁵
- „Österreich verliert jährlich 0,5 % seiner Agrarflächen, d.h. in 200 Jahren gäbe es bei Fortschreiten dieser Entwicklung so gut wie keine Agrarflächen mehr in Österreich. Im Vergleich: Deutschland und die Schweiz verbauen 0,25 %, Tschechien 0,17 %.“
- Österreich hat mit 15 Meter pro Kopf eines der dichtesten Straßennetze: Deutschland 7,9 Meter, Schweiz 8,1 Meter pro Kopf.
- In Österreich gibt es lt. Umweltbundesamt 13.000 ha Industriebrachen. Inklusiv Gewerbeflächen und leerstehender Häuser schätzt man die verbaute ungenutzte Fläche auf 40.000 ha, das entspricht in etwa der Fläche der Stadt Wien.⁴⁶

⁴⁴ umweltbundesamt 2018.

⁴⁵ Ebda.

⁴⁶ umweltbundesamt 2017.

WOHNEN als Selbstinszenierung am Beispiel der Annenstraße 13

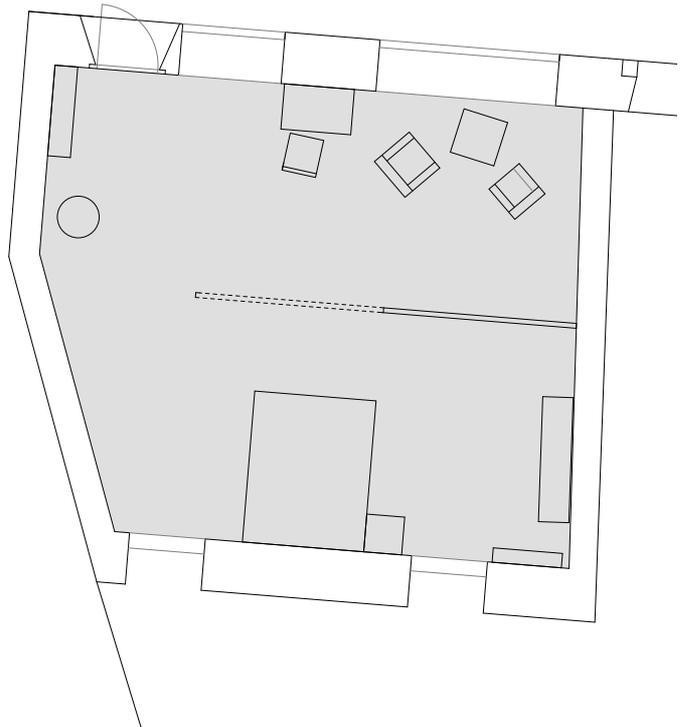
Möbelliste

Möbel:

- Bett
- Nachtkästchen
- Trennwand / Vorhang
- Couchsessel (2x)
- Couchtisch
- Schreibtisch
- Schreibtischsessel
- Kommode
- Kleiderständer

Sonstiges:

- Pflanzen
- Bücher
- Plattenspieler
- Schallplatten
- Decken
- Polster
- Kerzen
- Teppich



Grundriss Annenstraße 13 möbliert
M 1:100

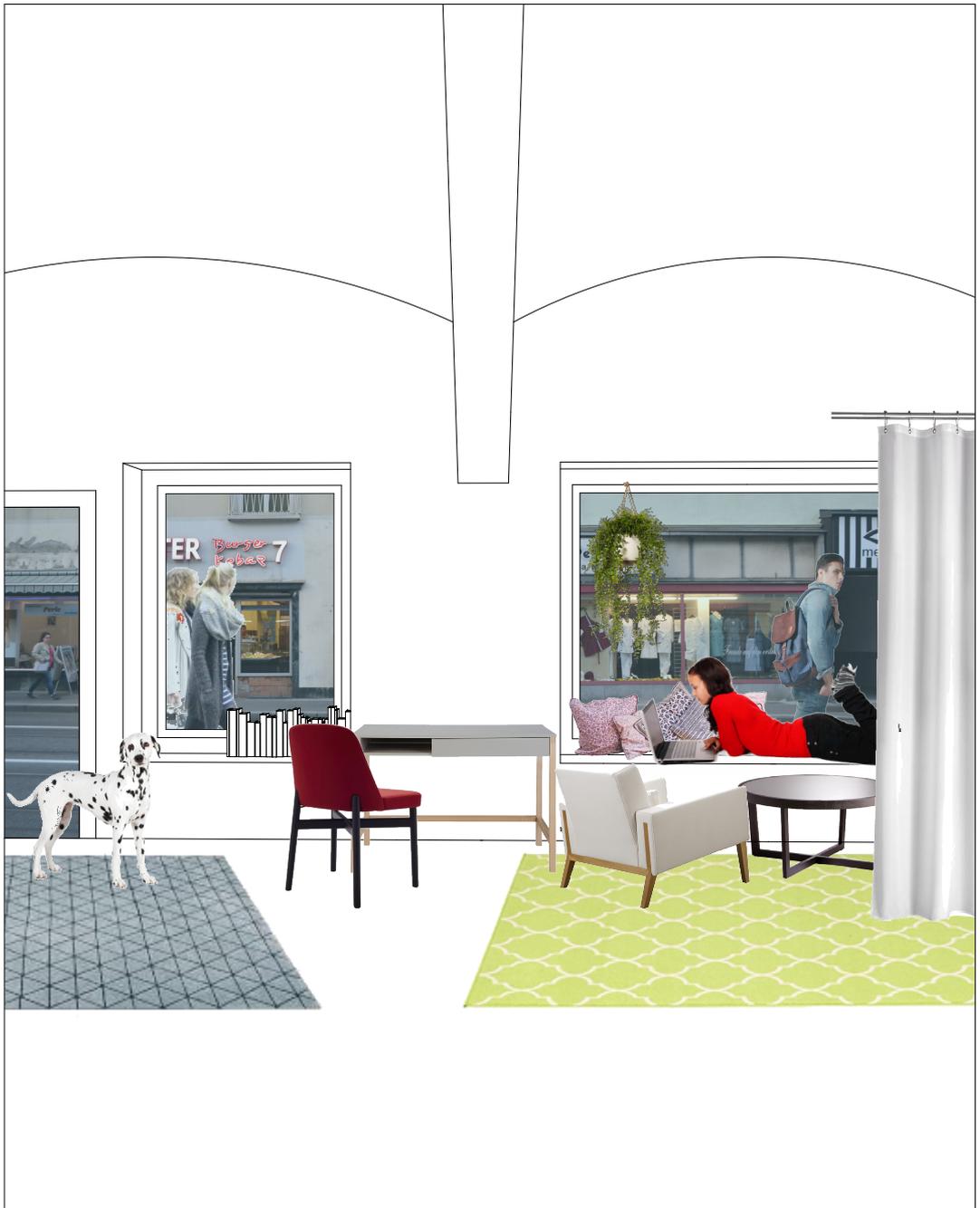


Schaubild Annenstraße 13
Innenraum



Schaubild Annenstraße 13
Sicht der Passanten

LEERSTANDS-BESICHTIGUNG

Im Laufe der Vorbereitungen, für die Planung der temporären Projekte, wurden Leerstände besichtigt und begutachtet. Mein Betreuer, Herr Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau, trat mit Frau Mag. Pia Paierl, die in der Abteilung für Wirtschafts- und Tourismusentwicklung der Stadt Graz tätig ist, in Kontakt und verschaffte uns somit einen Termin zur Besichtigung der Annenstraße 20 und Elisabethingasse 3. Zudem ermöglichte mir Frau Michaela Schweiger, Abteilungsleiterin für Vermietung und Verkauf der Wesiak Group, einen Zugang zu den Räumlichkeiten in der Annenstraße 32.

Die folgenden Fotos sollen einen kurzen Einblick darüber geben, in welchem Zustand sich die, zu diesem Zeitpunkt noch, leerstehenden Erdgeschossräumlichkeiten befinden und welche Raumqualitäten in ihnen stecken.

Annenstraße 20
(28.01.2019)

















Elisabethnergasse 3
(28.01.2019)









Annenstraße 32
(25.02.2019)















03 INTERVIEWS

DI Bernhard Inninger

Leiter des Stadtplanungsamtes Graz



Abb.38: Bernhard Inninger

Ort: Stadtplanungsamt

Datum: 18.06.2018

Zur Person

Bernhard Inninger absolvierte den Studiengang Architektur an der Technischen Universität Graz und University of Bath und erhielt im Jahre 2001 sein Diplom. Zehn Jahre später schloss er die Dienstprüfung für den höheren technischen Dienst ab und arbeitete bei diversen Grazer Architekturbüros. *„Von Dezember 2006 bis Oktober 2011 war Inninger im Stadtplanungsamt des Magistrats Graz als Referent für Flächenwidmungsplanung, Bebauungspläne, Städtebauliche Gutachten, Wettbewerbsbetreuung und zuletzt als stellvertretender Abteilungsleiter tätig, darauf folgte seine Mitarbeit als Referent für Baudirektion und Stadtplanung im Grazer Bürgermeisteramt.“*⁴⁷ Im Dezember 2012 wurde ihm die Leitung des Stadtplanungsamtes in Graz übertragen.

⁴⁷ Redaktion GAT GrazArchitekturTäglich 2012.

Gibt es eine Leerstandserhebung in Graz für einzelne Bezirke?

Es gibt keine, so viel ich weiß, systematische und vollständige stadtweite Erhebung der Leerstände weder der Wohnungen noch Erdgeschosszonen-Leerstände. Es gibt ein Pilotprojekt, wenn ich das so nennen darf, das hat nämlich meine Abteilung finanziert und durchführen lassen vor einigen Jahren für zwei Gebiete in der Stadt. Wo man nicht nur durch vor Ort Erhebung sondern durch sehr viel juristische Befassung mit Datenschutzthemen letztendlich doch es geschafft hat die Energieversorger-Datensätze verwenden zu dürfen und so den Wohnungsleerstand, glaube ich sehr korrekt, ermitteln konnte. Es ist aber nicht Stadtgebietsweise, also es ist nicht repräsentativ. Man hat es einmal durchgespielt ob es geht und wie es gehen könnte.

Würden Sie es sinnvoll finden für Graz eine Leerstandserhebung durchzuführen?

Ich glaube es wäre generell sinnvoll für uns Planende Bescheid zu wissen wie viel leer steht.

Es ist nur so und das ist auch der Grund warum man das dann nicht fortgesetzt hat oder generell ausgerollt hat, dass das momentane rechtliche Instrumentarium auch für Gemeinden die Willens wären etwas zu tun, ist ohnehin so bescheiden oder nicht vorhanden, dass man gesagt hat es steht der Aufwand nicht dafür. Also wenn wir besser Bescheid wüssten, sagt uns das vielleicht etwas für planerische Prozesse aber könnten wir mit diesem Wissen nichts tun. Es gibt ja in Österreich keine Abgabe die zu entrüsten ist wenn man eine Wohnung nicht nutzt oder ähnliches wäre. Es gibt keinen Rechtstitel aus dem man handeln könnte, somit ist es rein eine Information aber damit verläuft das Ganze auch schon wieder im Sand. Und das war dann auch der Grund, gerade in Zeiten wie diesen, wo die öffentliche Verwaltung sehr wenig Ressourcen hat, dass man so einen Prozess der doch recht arbeitsintensiv ist weil auch Datensätze zu bereinigen sind, nicht auf Dauer durchführen möchte für die ganze Stadt. Weil man eh nichts damit machen kann und deswegen ist nicht mehr daraus geworden als dieses Pilotprojekt.

Auffallend ist auch, dass allein in der Annenstraße 22 Geschäftslokale in der Erdgeschosszone leer stehen. Was könnten die Gründe dafür sein, dass sich keine Nachmieter in den Geschäftsräumlichkeiten finden?

Erdgeschossleerstand ist glaube ich ein recht gut erforschtes Thema, es ist ein bisschen anders als der Wohnungsleerstand und es gibt dafür viele Faktoren. Da gibt es Megatrends in der Entwicklung, des Handels vor allem, die alle Städte in Europa oder Mitteleuropa stark treffen. Was steht denn in der Annenstraße leer? Es ist insgesamt ein Straßenzug der früher einmal A-Lage war für diese Stadt. Beste Einkaufsstraße und das längst nicht mehr ist. Und es stehen auch die B und C – Lagen leer, wie in vielen Städten. Es stehen überwiegend kleinere Flächen leer. Wenn man sich anschaut wie Handel heute funktioniert, große Unternehmen die Europa oder Weltweit agieren, mieten große Flächen in den besten Lagen und alles andere ist ein versinkender Anteil vom Kuchen. Der Gesamtmarktanteil der Kleinen, der Spezialisierteren, der Individuelleren, der Einzelunternehmen wird ja immer kleiner, es steigt im Gegenzug der Marktanteil der Multis und es steigt auch das Online-Geschäft, sodass insgesamt viele davon ausgehen dass man überhaupt zu viele Verkaufsflächen hat. Sodass eigentlich uns Urbanisten seit langem klar ist, wenn ich das so sagen darf, also wir gehen davon aus, dass es nicht der Handel sein wird der diese Erdgeschossleerstände wieder füllt. Sondern es ist oft Creative Industries, es sind kleinere Architekturbüros oder andere affine Dienstleistungsunternehmen, es ist zu einem gewissen Teil die Gastronomie, aber die wird auch das alleine nicht bewältigen, es ist Teil wieder dieses urbane Handwerk, nicht das große produzierende, stark imitierende, kleinmaßstäbliche sondern verträgliche einzufügendes Handwerk, es sind Arztpraxen und medizinische Dienstleistungen und dergleichen mehr, die in Frage kommen für eine Nutzung der Erdgeschossflächen. Das ist das eine und das andere ist eine Gemeinschaftsräumlichkeit für eine Hausgemeinschaft, nicht so stark kommerziell orientierte Nutzungen, Reparaturwerkstätten, Waschsalons, für das Haus Gemeinschaftsflächen, vielleicht kulturelle Initiativen die keinen marktüblichen Mietzins zahlen können aber auch nicht gratis drinnen sind sondern zumindest die Betriebskosten decken. Also man muss glaube ich an vieles verschiedene denken und es wäre falsch nur bei den Handelsbetrieben anzuklopfen und zu hoffen, dass die diese Flächen wieder füllen, die sie früher einmal bespielt haben. Handel funktioniert heute anders.

Zu diesen unkonventionellen Nutzungen, die nur Betriebskosten zahlen, zählen auch Zwischennutzungen dazu. Was ist Ihre Meinung oder Erfahrung zu Zwischennutzungen?

Es ist kein Zufall, dass fast alle Städte ab einer gewissen Größe sich mit dem Thema beschäftigen, sowie auch Graz. Man kann das bei größeren wie Hamburg oder Wien auch sehen, dass dies dort sogar von der Stadtverwaltung mit Ressourcen ausgestattet wird. Es gibt Leerstandsbeauftragte mit drei Mitarbeiter oder vier. Es gibt Leerstandsagenturen in vielen deutschen Städten, wir haben das Thema ja auch gespielt, haben gewissen Anschlagsfinanzierungen für Diplomarbeiten gemacht. Haben uns sehr gefreut, dass im Haus der Architektur dazu eine schöne Ausstellung war und dergleichen wäre. Es gibt so erste Überlegungen in Richtung auch in Graz. Wir vermitteln manchmal, das ist sehr kurios und eigentlich nicht unser Kerngeschäft, aber wenn Designmonat ist oder irgendwelche Veranstaltungen sind oder Flächen, im öffentlichen Raum oder private Grundstücksflächen oder eben auch Geschäftsflächen für so kulturelle Nutzungen. Vieles davon verläuft über das Stadtteilmanagement. Es gibt im Annenviertel eben ein gewissen Engagement der öffentlichen Hand. Man versucht so niedrigschwellige Dinge zu ermöglichen. Wenn die Hauseigentümer das Verständnis entwickelt haben, dass sie in ihrer langfristigen, endgültigen Verwertung auch profitieren wenn eine Zwischennutzung reinkommt, ist es oft gar nicht so schwer, dass man es zustande bringt. Da geht es dann wirklich darum Vertrauen zu schaffen und die Leute zusammen zu bringen. Es sind keine großen Ressourceneinsätze auf unserer Seite, dass muss man ganz klar sagen, die Stadt ist da nicht vergleichbar wie eine Millionenstadt wie Wien. Aber es ist schon eine wohlwollende Unterstützung im kleinen da und dort und da gelingt dabei was. Sehr viel steht leer, das ist bekannt, das wissen wir.

Also ist die größte Problematik für solche Vorhaben, dass man die Eigentümer dazu..

.. dass man ihnen die Sorgen nimmt. Es gibt Städte die gehen als Vertragspartner dazwischen. Die sagen „Lieber Hauseigentümer mach dir keine Sorgen, dein Vertragspartner ist die Stadt Graz. Wir mieten das einmal pauschal und generell und streiten uns dann selbst mit den kleinen Untermietern, die dann vielleicht den Mietzins irgendwann schuldig bleiben oder wie immer.

Du musst keine Sorge haben, du hast einen Ansprechpartner und der ist verlässlich und wenn du kündigst dann kündigst du.“ Das kann eine Variante sein. Oft ist das gar nicht erforderlich, sondern er übernimmt so in der Art Patronat. Der Hauseigentümer hätte das Gefühl, er kann sich auch bei der Stadt beschweren, wenn etwas nicht funktioniert oder so. Das ist sicher ein Teil. Das sind sicher in der Annenstraße auch die Mietpreisvorstellungen. Die Hauseigentümer haben wahrgenommen, dass die öffentliche Hand über 10. Millionen Euro investiert hat, in den öffentlichen Raum. Die Hauseigentümer nehmen wahr, dass das Viertel für den Wohnbau sehr an Attraktivität gewonnen hat. Es gibt eine sehr starke Wohnbautätigkeit nicht nur in der Annenstraße selbst, sondern in der zweiten Reihe dahinter. Nicht nur Dachraumausbauten, auch sehr sehr viele Neubauten die unterwegs sind, hunderte Wohneinheiten in kürzester Zeit. Und deswegen sind sie nicht bereit in diesem allgemeinen Boom, mit ihren Mietpreisvorstellungen herunter zu gehen. Müssten sie aber.

In den Niederlanden ist es so, dass die Gemeinde entscheiden darf wer in ein Gebäude oder Räumlichkeiten einzieht, wenn diese ein Jahr leer stehen. Deswegen kümmern sich Eigentümer oft selbst darum, dass sie einen Nachmieter finden. Und haben Ihrer Meinung nach Eigentümer gegenüber anderen Akteuren der Stadtentwicklung in Österreich zu eine starke Rechtsposition?

Jetzt kommen wir ins rechtsphilosophische, letztlich ins politische. Es ist das Grundrecht auf Eigentum in unserer Rechtsordnung sicher sehr prominent und sehr stark verankert. Und wenn man sich das Steirische Bau und Raumordnungsrecht wie sich es momentan darstellt anschaut, dann wundert es mich nicht, dass maßgebliche Experten genauso zu dem Schluss kommen. Dass es ein bisschen übergewichtet ist und wir, die wir das öffentliche Interesse zu vertreten haben oder auch andere gesellschaftliche, gesamtgesellschaftliche Interessen im Vergleich dazu zu oft den kürzeren ziehen. Es verwundert mich nicht dass man zu diesem Schluss kommen kann.

Und im Zuge meiner Recherchen bin ich auf eine Masterarbeit gestoßen, von einer Wiener Studentin. Diese hat versucht ein ehemaliges Gassenlokal für drei Wochen lang als eine temporäre Wohnung zu nutzen.

Würde das in Graz auch funktionieren? Also dass man beispielsweise temporär in einem ehemaligen Geschäftslokal wohnt und wenn sich dann eine andere Funktion anbieten würde, dass man dann wieder auszieht.

Es müsste die Nutzungsänderung von der Baubehörde genehmigt werden. Es ist kein Problem. Es gibt ja in Graz sogar ehemalige Gassenlokale, die auf Dauer Wohnungen geworden sind, zum Beispiel Ferienwohnungen geworden sind. Da gibt es in der Innenstadt gelungene Beispiele. Es spricht rechtlich ja nichts dagegen aber es müsste halt genehmigt werden. Und wenn ich jetzt höre es ist nur für drei Wochen geplant..

ja das war nur ein Experiment..

..die Abwicklung des Bauverfahrens würde länger dauern als drei Wochen, das muss man sagen. Also da müsste es man so ähnlich wie Christo begreifen der irgendwie gesagt hat „die jahrelange Vorbereitung meines Projektes ist auch Teil des Kunstwerkes“ und auch wenn das nur eine kurze Phase ist, aber rechtlich spricht nichts dagegen. Man wird bei den meisten Erdgeschosslokalen eine baurechtliche Genehmigung für eine Wohnnutzung gut darstellen können. Sowohl von den Belichtungen, Belüftungen, Sanitäreinrichtungen und dergleichen mehr, werden diese eher kleineren Erdgeschosslokale das alle schaffen. Was wäre da wirklich schwierig? Schwierig wären leerstehende große Lokale, wie da im Haus zum Beispiel. In diesem Gebäude war früher mal ein Elektronikfachmarkt im Untergeschoss oder im Erdgeschoss. Es sind mehrere hundert Quadratmeter Verkaufsfläche ohne Belichtungen, da ist es schwer mit Wohnen. Aber das was in der gewachsenen Stadt üblicherweise ist, lässt sich sehr gut Umnutzen.

Und wie sieht das mit Neubauten aus? Gibt das da eine andere Strategie für Erdgeschosszonen?

Ja! Also da haben wir natürlich einen viel besseren Zugriff. Weil wir da nicht auf irgendwelche zivilrechtlichen Mietrechtsgesetze, Wohnungseigentumsgesetze, Gemeinnützigkeitsgesetze brauchen wir hier alles nicht. Da regeln wir aus unsrem bau- und raumordnungsrechtlichen

Möglichkeiten heraus. Erstens die Nutzung der Erdgeschosszonen es gibt viele Bereiche wo im Erdgeschoss kein Wohnen zulassen. Es hat vor Jahren einen großen Widerstand hervorgerufen, weil unsere Bauwirtschaft anders organisiert ist, nach wie vor ist und bewusst nicht war. Es gibt große Wohnbauträger, die kennen sich aus, in technischer und rechtlicher Hinsicht aber auch wirtschaftlich am Markt beim Wohnen. Aber es gibt einen ganz anderen Markt mit einem anderen Anbieterkreis die kennen sich in der gewerblichen Immobile aus. Und es gab niemanden der in beiden Bereichen sich wohl gefühlt hat. Und wenn wir jetzt einen klassischen Wohnbauträger der ein sechsgeschossiges Objekt errichtet und wir für das Erdgeschoss ein Gewerbenutzung vorschreiben, dann war das für den eine Zumutung. Der hat von der Hausverwaltung bis zur Rechtsabteilung bis zur Planungsabteilung eigentlich keine Kompetenz in diesem Feld gehabt. Aber wir haben das trotzdem durchgesetzt, weil uns das Raumordnungsgesetz 2010 auch diese Möglichkeit viel besser gab, als es früher der Fall war. Und haben oft auch noch oft zivilrechtlich mit Verträgen, würde sein hoheitliche und darüber hinaus (?) auch das eine oder andere ausgemacht. Und man kann wirklich sagen, dass in der Zwischenzeit, auch in Graz es eine akzeptierte und etablierte Praxis ist. Wir müssen nicht mehr streiten mit den Bauträgern wenn wir das machen. Wir bringen es überall dort zum Einsatz wo Bebauungspläne an Hauptverkehrsachsen sind oder überhaupt bei den neuen Stadtentwicklungsgebieten wie Reininghaus oder Smart City. Wo wir den Anspruch haben, dass es keine Wohnsiedlungen werden sondern Zentrums artige Argumentationen, wo eine Zentrumsfunktion auch für das Umfeld übernommen wird. Das geht nur mit einem gewissen Anteil der nicht Wohnen sein darf in dem wir teilweise auch Lager mäßig verorten, eben insbesondere in der Erdgeschosszone. Es gibt in der Zwischenzeit auch gebaute Beispiele, wir wissen dass das funktioniert. Fahren sie heute zur Green City, also in der Straßganger Straße diese Entwicklungen um die Olga-Rudel-Zeynek-Gasse. Und sie sehen in den Baukörper entlang der Straßganger Straße, eine Bäckerei, ein Lebensmittelmarkt und und und.. Es floriert, es ist gut angenommen, es ist eine Qualität auch für die Leute die vorher in der Gegend dort gewohnt hatten ohne Infrastruktur. Oder schauen sie ins Bauquartier in Puntigam, wo nicht nur hunderte Wohnungen jetzt entstehen sondern auch gewissen Nahversorgungsinfrastruktur. Und da geht es auch weiter, die haben gewisse Dienstleistungsversicherungen, Fitness-Studios und und und.. Es ist nichts was ein Wohnbauträger freiwillig aus eigenem Antrieb gemacht hätte, denn das Geschäftsmodell dieses Bauherrn sind Anlegerwohnungen und nicht die Vermietung von Gewerbeflächen. Aber ich hab mich letztens erkundigt wie es in der Vermarktung

ergangen ist und es ist gut gegangen. Also sie haben keinen Stress mit diesen Flächen, was wiederum zeigt, dass man schon gestalten kann im Neubaubereich. Schwieriger als der zuerst angesprochene Bereich der bestehenden Stadt.

DI Anna Resch

Gründerin der Raumbasis



Abb. 39: Anna Resch

Ort: Printi | Mariahilferstraße 30

Datum: 03.07.2018

Zur Person

„Anna studierte in Graz (AT) und Valencia (ES) Architektur. Nach Abschluss ihres Studiums arbeitete sie als Universitätsassistentin am Institut für Architektur und Landschaft an der Technischen Universität Graz. Sie forschte an zukünftigen Hybridsystemen, die Architektur, nachhaltige Technologien, natürliche Prozesse und soziale Praktiken miteinander verbinden. Derzeit arbeitet sie selbstständig und konzentriert sich auf die Aktivierung städtischen Leerstands durch temporäre Nutzung. Ihre Arbeitsinteressen umfassen Leerstandsmanagement, partizipative Prozesse, praktischen Urbanismus, soziale Innovation und aktives Bürgerleben.“⁴⁸

⁴⁸Biotop*.

Wann und warum wurde Raumbasis gegründet?

Ich beschäftige mich schon seit meiner Diplomarbeit mit dem Thema Leerstand. Und ich habe eben meine Diplomarbeit darüber geschrieben, mit meiner damaligen Kollegin und habe danach Projekte gemacht wo es mehr darum gegangen ist den Leerstand nur zu erfassen. Um überhaupt zu verstehen was es bedeutet und welche Chancen es bieten kann. 2016 ist die Raumbasis eigentlich dadurch geboren, dass ich und eine andere Kollegin gesagt haben, dass es uns nicht mehr interessiert irgendwelche Studien zu schreiben, uns nicht mehr interessiert irgendwelche Daten zu erheben. Sondern damit sich etwas verändert, muss auch etwas passieren im Stadtraum. Und dadurch ist eigentlich die Raumbasis entstanden, dass man einfach Zwischennutzung praktisch umsetzt. Dass man zeigt welche Möglichkeiten es bietet und welche Chancen es für eine Stadt sein kann. Genau, das ist es eigentlich.

Gab es oder gibt es eine Unterstützung Seitens der Stadt oder anderen Personen, Behörden, etc.?

Es gibt immer wieder Unterstützung von der Stadt. Am Anfang war es ja quasi eine Pilotphase, die in Investitionen gefördert worden ist. Und seitdem gibt es für bestimmte Aufgabenstellungen konkrete Aufträge, sagen wir so. Und diese konkreten Aufträge haben den Vorteil, dass sie sich um ganz bestimmte Sachen handeln aber den Nachteil, dass es immer eher für einen kürzerem Zeitraum ist und das passiert eher punktueller im Jahr. Letztens haben wir für sechs Monate einen Auftrag gehabt und jetzt ist wieder für drei bis vier Monate Pause von der finanziellen Unterstützung her, genau. Wobei man eben sagen muss, dass die Raumbasis ein Verein ist und eigentlich unabhängig ist von anderen finanziellen Unterstützungen und dass die finanzielle Unterstützung quasi mit Aufträge an die Raumbasis herangetreten wird.

Also das Finanzielle wird dann durch die Aufträge abgedeckt?

Genau. Wir haben auch jetzt in diesem Jahr einen Auftrag bekommen vom Steirischen Herbst, die auch eine Ausstellungsfläche gesucht haben und wir haben konkret für sie, quasi eine Ausstellungsfläche gesucht.

Wie beurteilst du die derzeitige Leerstandssituation in Graz?

Also grundsätzlich finde ich, dass der Leerstand in Graz nicht wirklich ein großes Problem darstellt und nicht so stark überwiegt als ob man das Gefühl hat: Graz ist jetzt eine sterbende Stadt. Ich finde es eher gerade umgekehrt. Ich finde es sehr schade, dass es Leerstand gibt, weil Graz so eine lebendige Stadt ist. Und weil es so ein Widerspruch ist zwischen, es passiert sehr viel, es gibt sehr viele junge Menschen, es gibt sehr viele Leute die sehr kreativ sind. Graz versteht sich als kreative Stadt und wirbt damit und trotzdem kommt es dazu, dass Flächen still stehen, die eigentlich eine große Chance genau für diese Personen sein könnten. Also in dem Sinn finde ich, dass die Zahlen der Leerstände zwar doch relativ hoch sind, wenn man sich einen Überblick verschafft, aber nicht problematisch für die Stadt ist. Aber sie bietet wahnsinnig viel Chancen und Möglichkeiten auf kleinere Problemstellungen, die die Stadt einfach hat und darauf Lösungen zu finden. Wie es zum Beispiel ist, wie bei den klassischen Straßen wie zum Beispiel die Annenstraße oder Griesgasse. Da sieht man einfach dass es sehr deutlich ist. Und ansonsten finde ich es nicht so dominant.

Also glaubst du nicht, dass der Leerstand in den nächsten Jahren steigen wird sondern eher gleich bleibt?

Ja ich glaube er bleibt ungefähr gleich. Es ist die Frage wie es sich weiter entwickelt durch Reininghaus oder größere Areale die einfach gebaute werden. Also wie das mit Leerstand dort ausschauen wird oder ob bestimmte Kaufkräfte dann erst wieder abziehen wenn irgendwo ein geeigneteres Areal ist. Das wird sich erst zeigen. Aber ich habe eigentlich nicht so das Gefühl, dass der Leerstand an sich das Problem ist. Sondern, dass es unglaublich viele Leute gibt, die einen Raum suchen und gern was machen würden, aber den Raum nicht haben. Und dadurch sich eben so etwas ergibt.

Steht die Problematik hier bei den Eigentümern, dass diese den Raum nicht zur Verfügung stellen?

Zu einem gewissen Teil ja, weil sie ja gar nicht wissen was sie damit machen können. Und Zwischennutzung ist in Graz etwas was noch nicht sehr publik ist. Und nicht jeder weiß was das ist.

Und Leerstandsbespielung wird oft mit Besetzung oder sehr Alternativen in Verbindung gebracht. Oder die Meinung ist: „Leute gehen rein und machen alles kaputt!“. Ich glaube, dass es noch nicht genug stark in den Köpfen verankert ist, so dass es eine Möglichkeit bietet.

**Und wie läuft es in der Regel ab wenn jemand einen Raum sucht?
Also wie funktioniert bei euch so eine Zwischennutzung?**

Es gibt unterschiedliche Varianten und wir haben zwei Varianten gehabt. Zu einem haben wir die Vvolke 4-6 gehabt. Da war es relativ leicht den Leuten einen Raum zu geben wenn sie zum Beispiel eine Ausstellung machen wollten für zwei Wochen oder für drei Wochen. Oder irgendeinen Pop-Up Store oder einen Büroplatz gesucht haben oder sich irgendwie eingliedern wollten. Das war relativ leicht zu ermöglichen und das ist über uns gelaufen. Und sonst ist es im Moment so, dass wir mit den Leuten die gerade einen Raum suchen besprechen was sie brauchen und ob sie wirklich einen eigenen Raum brauchen. Oder ob sie mit jemand anderem gut zusammen passen würden, der gerade jemanden sucht für seinen Raum. Welche Gegend gut passen würde. Ob wir bestimmte Leerstände wissen, die von der Größe und von der Gegend irgendwie gut passen würden. Und dann haben wir mit den Eigentümern selbst Kontakt aufgenommen oder sie haben mit den Eigentümern Kontakt aufgenommen.

Und die Eigentümer haben das dann immer gleich gut aufgefasst oder hat es da auch öfter Schwierigkeiten gegeben, dass sie gesagt haben: „Nein, sie wollen keine Zwischennutzungen in ihrem Raum“?

Ja hat es auch gegeben. Es ist sehr unterschiedlich. Oft ist es so, dass kurzfristige Sachen leichter möglich waren. Weil einfach schon für die Eigentümer der Horizont da ist „OK. Ich weiß, dass ich nächstes Monat keinen Mieter haben werde. Dann ist es auch nicht schlecht wenn die Fläche belebt wird.“ Öfter ist es schwieriger, gerade in Zonen wo sich der Leerstand öfter wechselt. Wo auch mehr Leute interessiert sind und zu sagen „In vier Monate bräuchte ich einen Raum für zwei Wochen“. Das ist dann einfach schwieriger für die Eigentümer zu sagen, dass sie sich darauf einlassen. Weil sie ja denken, das nächste Monat eine Miete reinkommen könnte. Und wir haben die Erfahrung gemacht, dass vor allem Eigentümer oder

Hausverwalter, die schon einmal eine Zwischennutzung von ihrer Seite ermöglicht haben, dass sie ihre Räume dafür hergegeben haben. Dass die oft wenn dann wieder ein Leerstand kommt und sie diesen nicht gleich neu vermieten, dass sie dann auf uns zugekommen sind und gesagt haben „Wir haben damit sehr gute Erfahrungen gemacht und gibt es jetzt jemanden der das auch machen würde?“

Und wie sieht es mit den rechtlichen Rahmenbedingungen aus für Zwischennutzungen? Unterschreibt man da Verträge?

Ja, also es gibt eigentlich immer einen Vertrag. Ich bin total dafür, dass es immer einen Vertrag gibt. Weil alles was du schriftlich festsetzt, kann dann nicht mehr zu irgendwelchen Diskussionen führen. Weil es ist dann einfach klar für beide Parteien, quasi. Und der klassische Zwischennutzungsvertrag ist ein Prekariatsvertrag oder auch Bittleihvertrag genannt. Und der hat quasi zwei Vorzüge, zum einem für den Nutzer, dass die Räume nur für die Betriebskosten und für Kosten die der Raum tatsächlich nutzen kann. Und für die Eigentümer ist der Vorteil, dass ein Prekariatsvertrag jederzeit kündbar ist. Das heißt wenn der Eigentümer merkt „OK. Das taugt mir nicht“ oder man hat jemanden gefunden der das langfristig mietet, dann kann er dieses Verhältnis, dieses Vertragsverhältnis kündigen, jederzeit.

Passiert das dann in einer Frist? Zum Beispiel in zwei Wochen müssen sie dann ausziehen..

Die Frist kann man vereinbaren. Theoretisch wäre es möglich von einem Tag auf den anderen. Aber meistens, also das was wir gehabt haben, war zwei bis vier Wochen. Und dann ist ganz genau beschrieben in welchem Zustand der Raum ist. Das man das alles genau festgelegt hat, meistens auch mit Fotos dokumentiert. Es ist einfach der Nachweis, dass nichts angehängt werden kann. Oder bestimmte Sonderregelungen. Wir haben zum Beispiel einmal gehabt, dass die Gastherme schon lange nicht mehr gewartet worden ist und das haben die Nutzer dann auch noch übernommen. Also man kann das ausverhandeln im welchem Sinne es funktioniert.

Und was würdest du von anderen temporären Nutzungen halten, wie zum Beispiel Wohnen? Wenn das für einen längeren Zeitraum stattfinden würde?

Finde ich eigentlich eine total clevere Variante. Viele experimentieren immer wieder, wie das funktionieren kann. Vor allem wenn man jetzt Erdgeschosszonen zum Beispiel anschaut, dass man die einfach, weil es ja eigentlich Gewerbefläche sind, dass man die einfach temporär als Wohnfläche nutzen kann. Und die meisten Flächen lassen das auf jeden Fall zu. Also ich finde es wäre eine gute Variante für bestimmte Gebäude, wo die Eigentümer sagen „In ein bis zwei Jahren würde ich das Gebäude gerne generell sanieren“. Das man dann sagt, man geht keinen klassischen Mietvertrag ein wo man wirklich die Bindung hat. Sondern versucht es über eine temporäre Lösung eben zu händeln, dass es dann leichter ist. Hat aber auch den Nachteil gerade beim Wohnen ist man, glaube ich, nicht so flexibel, schnell auch wieder was neues zu finden. Da wäre es, glaube ich, leichter wenn zum Beispiel städtische Immobilien oder Immobilien von größeren Firmen das bereitstellen würden. Weil es glaube ich bei Privateigentümern oder kleineren Parteien vielleicht schwieriger sein könnte.

Es ist ja so, wie du vorhin mal gesagt hast, dass geeignete Räume über Jahre leer stehen. Und in den Niederlanden ist es ja zum Beispiel so, dass wenn über ein Jahr das Gebäude oder der Raum leer steht, die Gemeinde selbst aussucht welche Nutzer einziehen können. Und deswegen kümmern sich die Eigentümer mehr darum, dass sie einen Nachmieter finden in dem einen Jahr. Und glaubst du, dass Eigentümer gegenüber anderen Akteuren in Österreich eine zu starke Rechtsposition haben? Also wäre eine Einschränkung der Eigentumsrechte sinnvoll, damit man die Räume nutzen kann?

Also ich glaube, wenn man das Beispiel von den Niederlande sieht, die haben nicht mehr soviel Möglichkeiten neue Gebäude zu bauen. Und da gibt es eine bestimmte Notwendigkeit, dass wirklich alle Wohnungen oder alle Flächen benutzt sind. Und das ist in Österreich nicht. Also in Österreich wird die Baubranche sehr gepusht. Gemeinden und alle sind irgendwie glücklich wenn Städte wachsen und es mehr Flächen gibt. Also sie probieren eigentlich es mehr zu pushen weil sie gar nicht wissen, wie viel überhaupt leer steht. Ich glaube, ein erster Schritt um in

Österreich wirklich irgendetwas machen zu können, ist dass man erhebt wie viel wirklich leer steht. Und auch vor allem beim Wohnungsleerstand. Wie viel Spekulationswohnungen sind oder wie viel Wohnungen nur zu einer sehr geringen Zeit im Jahr genutzt sind. Und erst dann könnte man sagen, wie der Bedarf ist. Und ich finde es ist dann eigentlich zuerst eine Einschränkung in dem Sinn geben soll, in dem man die Flächenvergrößerung der Stadt nach Außen stoppt. Das man sagt „Es gibt genug Wohnungen in Graz. Es gibt den Zuzug. Es werden nicht mehr Wohnungen gebraucht und deswegen dürfen nicht mehr Wohnungen gebaut werden.“ Also ich finde, das wäre eine erste Maßnahme. Und die zweite, die man sowieso immer machen könnte, ist einfach dass man sagt, ich weiß jetzt nicht ganz genau wie das wirklich ganz genau mit dem Finanziellen ausschaut, aber für, vor allem für größere Firmen: die können Leerstände auch abschreiben. Also für die ist es nicht wirklich eine Belastung, sondern kann es auch manchmal steuerlich Zugute kommen wenn sie leerstehende Flächen haben. Das ist anders bei Privateigentümern, die zum Beispiel nur ein paar Wohnungen haben oder ein kleineres Haus. Aber gerade bei Verwaltungen die wirkliche viele leerstehende Wohnungen haben, finde ich, sollte man diese einfach stärker besteuern oder einfach eine größere Leerstandssteuer einführen. Dass es einfach von dem wekommt, dass Leerstand etwas positives sein kann, sondern über die finanzielle Belastung darauf achten, dass die Flächen immer weiter im Umlauf bleiben.

Wie hat sich Raumbasis über die Jahre entwickelt? Hat sich über die Jahre irgendetwas verändert?

Also dadurch, dass wir, also alle Akteure die bei der Raumbasis dabei sind, also wir haben unterschiedliche Erfahrung gehabt von früheren Projekten wie Zwischennutzung laufen kann. Und sind viel in Kontakt zu anderen Organisationen. Aber wir haben trotzdem in den letzten zwei Jahren sehr viel gelernt, wie so etwas grundsätzlich funktioniert. Was wichtig ist und was man unbedingt braucht. Auf was man auch **verzichten kann oder was es braucht um das**. Thema am laufen zu halten. Und was sich am stärksten verändert hat, ist dass wir ein bestimmtes Know-how aufgebaut haben. Dass wir Sachen getestet haben, frei von der Leber, ob irgendetwas funktioniert oder nicht. Manchmal ist es gescheitert und manchmal hat es sehr gut funktioniert. Und jetzt sind wir eigentlich an der Stelle, dass die längere Kooperation mit der Stadt auch schauen werden, dass dies auf breitere Füße gestellt wird.

Und auch dass wir mehr Themen behandeln können oder mehr Netzwerk entstehen kann, darum dass es nicht nur punktuell etwas passieren kann sondern auch über einen größeren Flächenraum. Wo ich mir 100%ig sicher bin, und was das wichtigste ist, dass Zwischennutzung einfach sichtbar wird in der Stadt. Auf die unterschiedlichsten Formen. Es kann eben ein Pop-Up Store für Wirtschaftsnutzungen sein oder Ausstellungen oder irgendwelche sozialen Nutzungen. Man bekommt gezeigt, wie Sachen funktionieren können. Auch in bestimmten Kombinationen. Dadurch kann man einfach Aufmerksamkeit erregen und schön langsam in die Köpfe irgendwie verankern dass es etwas positives sein kann. Genau, das ist so jetzt der Punkt wo wir stärker dran weiterarbeiten werden.

Also sind die Ziele für die Zukunft einfach weiter ausbauen und ein größeres Netzwerk schaffen?

Genau. Dadurch, dass wir doch relativ geringe finanzielle Mittel haben und es auch ein sehr kleines Team ist, probieren wir einfach mit möglichst wenig Aufwand das Größtmögliche zu erreichen. Und das funktioniert manchmal besser und manchmal weniger.

Möchtest du vielleicht noch ein Schlusswort oder Satzsatz sagen?

Ich glaube du beschäftigst dich mehr mit dem temporären Wohnungsaspekt oder?

Genau.

Das ist noch etwas, was in Österreich am wenigsten behandelt wird. Was aber ein total großes Thema ist. Also wir arbeiten hauptsächlich mit Geschäftsflächen unter anderem auch aus dem Grund weil das am deutlichsten sichtbar ist in der Stadt. Und wir wollten am Anfang auch Wohnungen erheben, aber das war dann unmöglich. Weil du kannst es wirklich schwer feststellen wenn du einfach durch die Stadt gehst und schaust wo das Licht brennt. Es hat ja, was jetzt nicht wirklich eine Wohnung ist, ein Projekt in Wien gegeben und in Linz, wo Geschäftsflächen zu Hotelzimmern umgebaut worden sind und vermietet worden sind. Was total super funktioniert hat. Und es ist zwar jetzt nicht speziell wohnen aber es war schon ein erster Schritt um zu zeigen wie es eben anders gehen kann. Ich glaube es ist auf jeden Fall, etwas das sehr wichtig ist

dran zu bleiben. Es gibt ja auch dieses gemeinschaftliche Wohnen und wird immer mehr ein Thema. Dass sich ein Zusammenschluss von Menschen ein Gebäude kaufen, renovieren und selber drin wohnen. Und ich glaube generell darüber nachzudenken wie man in der Stadt anders wohnen kann, ist etwas was ganz wichtig werden wird in den nächsten Jahren.

04 LITERATURLISTE

SELBSTÄNDIGE PUBLIKATIONEN

_UNVERÖFFENTLICHTE ABSCHLUSSARBEITEN

[25] Pöllauer, Pia: POP UP. temporäre Nutzungen im städtischen Raum, im Kontext zwischen kulturellen und ökonomischen Interessen, Diplomarbeit, TU Graz 2014, 100

UNSELBSTÄNDIGE PUBLIKATIONEN

_AUFsätze

[26] Berding, Ulrich / Kliger, Florian: Partizipative Kunst – Stadtgestaltung durch temporäre Interventionen, in: pnd online, o.O. 2014, 1-3, Abrufbar unter: https://core.ac.uk/download/pdf/36592264.pdf?fbclid=IwAR0nWHf2PwvXI2gZCf2o-fcraZH8T_fvpkBRSKAoj-eelAzX0PNktPhLBdo (08.02.2019)

[40] Mkrтчhyan, Astghik: Die Wiederaufführung in der Performance-Kunst, in: academia.edu, o.O. o.J., 2, Abrufbar unter: https://www.academia.edu/25499602/Die_Wiederauff%C3%BChrung_in_der_Performance_Kunst (25.02.2019)

_ONLINEQUELLEN

[1] Engele, Robert: Als die Annenstraße noch glänzte, in: Austria-Forum, o.O. 24.06.2013, Abrufbar unter: https://austria-forum.org/af/Wissenssammlungen/Damals_in_der_Steiermark/Annenstra%C3%9Fe, in: <https://austria-forum.org> (03.01.2019)

[2] Unger, Pia / Braunegger, Jessica: Annenstraße neu: Gehen die Geschäfte?, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 11.12.2013, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2013/12/11/annenstrasse-neu-gehen-die-geschaefte>, in: <http://www.annenpost.at/> (03.01.2019)

[3-6/15-18/20/24/28] Niederl, Theresa: Leerstände in der Annenstraße, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 17.03.2018, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2018/03/17/leerstaende-der-annenstrasse>, in: <http://www.annenpost.at> (23.07.2018)

[7] Kunstallee @Annenversum: Abrufbar unter: <https://art.base-graz.eu/lokationen>, in: <https://art.base-graz.eu> (23.07.2018)

[10] Rieger, Andrea: Graz geht mit frischen Ideen in den Frühling, in: Kleine Zeitung, Graz am 29.03.2018, Abrufbar unter: <https://www.pressreader.com/austria/kleine-zeitung-steiermark/20180329/282192241538928>, in: <https://www.pressreader.com> (25.07.2018)

[11] Maros-Goller, Martina: Sag zum Abschied leise Servus - Der Gummineger sperrt zu, in: meinbezirk.at, Graz am 29.08.2018, Abrufbar unter: https://www.meinbezirk.at/graz/c-lokales/sag-zum-abschied-leise-servus-der-gummineger-sperrt-zu_a2858267, in: <https://www.meinbezirk.at> (17.02.2019)

[12] Laukhardt, Peter: Der Mühlgang im Bezirk Gries. Teil 1, in: Stadtteilzeitung Denggenhof Ausgabe 32, Graz 2016, 22, Abrufbar unter: <https://docplayer.org/57267387-Stadtteilzeitung-denggenhof-ausgabe-32-mit-triesterbeilage-november-2016.html>, in: <https://docplayer.org> (25.09.2018)

[13] Austria Forum: Grazer Mühlgang, Graz am 22.05.2018, Abrufbar unter: https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Grazer_M%C3%BChlgang, in: <https://austria-forum.org> (25.09.2018)

[14] Oberreißl, Carmen: Eine lange Tradition am Ende?, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 15.02.2016, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2016/02/15/eine-lange-tradition-am-ende>, in: <http://www.annenpost.at> (23.07.2018)

[19] ORF.at: Wirtschaft. Reisebüro „African Safari Club“ pleite, in: Salzburg ORF.at, 07.04.2009, Abrufbar unter: <http://sbgv1.orf.at/stories/353760>, in: <https://sbgv1.orf.at> (30.07.2018)

[21/22] Tonsern, Maximilian: Das leere Herz des Viertels, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 15.09.2014, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2014/09/15/das-leere-herz-des-viertels>, in: <http://www.annenpost.at> (23.07.2018)

[23] Hosch, Julia: Von einarmigen Banditen und Rotwein-Likör, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 14.11.2012, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2012/11/14/von-einarmigen-banditen-und-rotwein-likor>, in: <http://www.annenpost.at> (24.07.2018)

[27] Strohmeier, Matthias: Tornado - der etwas andere Elektronikhändler, in: Annenpost. Geschichten aus dem Annenviertel, Graz am 16.11.2012, Abrufbar unter: <http://www.annenpost.at/2012/11/16/tornado-der-etwas-andere-elektronikhändler>, in: <http://www.annenpost.at> (20.02.2019)

[29] lichtblauwagner architekten: andreas lichtblau, o.O. o.J., Abrufbar unter: <http://www.lichtblauwagner.com/index.php?offid=andreas%20lichtblau>, in: <http://www.lichtblauwagner.com> (24.02.2019)

[30] Architektur Steiermark: Sigrid Verhovsek, o.O. o.J., Abrufbar unter: <https://www.gat.st/contact/sigrid-verhovsek>, in: <https://www.gat.st> (24.02.2019)

[31] VUB - Vrije Universiteit Brussel: Aglaée Degros, Brüssel o.J., Abrufbar unter: <http://www.vub.ac.be/fellows/profiel/aglaee-degros>, in: <http://www.vub.ac.be> (24.02.2019)

[32] Architektur Steiermark: Manfred Omahna, o.O. o.J., Abrufbar unter: <https://www.gat.st/contact/manfred-omahna>, in: <https://www.gat.st> (24.02.2019)

[33] Emerald Publishing Ltd.: Spatial Justice and Informal Settlements: Integral Urban Projects in the Comunas of Medellín, in: emerald bookstore, o.O., o.D., Abrufbar unter: <https://books.emeraldinsight.com/page/detail/Spatial-Justice-and-Informal-Settlements/?k=9781787147683>, in: <https://books.emeraldinsight.com> (13.01.2019)

[34/35] Grager, Hedi: Ein Interview mit Tatjana Petrovic, in: G'sund.net, Letzte Änderung 07.01.2010, Abrufbar unter: <http://www.gsund.net/cms/beitrag/10164524/4811633>, in: <http://www.gsund.net> (13.01.2019)

[36] feel GUD desegno: Verein Cuntera, o.O., 2016, Abrufbar unter: <https://www.cuntera.net/cuntera?fbclid=IwAR0AQmtBLb5zLR7xHvyrZZfZkTZZLKXTDzflv5qre7hZnOuPIGECx9UGHxs>, in: <https://www.cuntera.net> (13.01.2019)

[37] Futter: Nur 99 Stimmen: So cool reagiert Petrovic auf ihre Wahl-Niederlage, o.O., 05.02.2017, Abrufbar unter: <https://futter.kleinezeitung.at/nur-99-stimmen-so-cool-reagiert-petrovic-auf-ihre-wahl-niederlage>, in: <https://futter.kleinezeitung.at> (13.01.2019)

[39/47] Redaktion GAT GrazArchitekturTaglich: Neuer Stadtplanungschef für Graz, Graz am 24.10.2012, Abrufbar unter: <http://www.gat.st/news/neuer-stadtplanungschef-fuer-graz-0>, in: <https://www.gat.st> (02.01.2019)

[41] Hochschule für Musik und Theater Hamburg: Prof. Ute Rauwald, Hamburg o.J., Abrufbar unter: https://www.hfmt-hamburg.de/die-hfmt/personen/?tx_hfntdb_user%5Buser%5D=1307798763&tx_hfntdb_user%5Baction%5D=detail&tx_hfntdb_user%5Bcontroller%5D=User&cHash=2e7c5f9ad12e067d96b7ea98ff2db13a, in: <https://www.hfmt-hamburg.de> (25.02.2019)

[42] kunst uni graz: Professorinnen/Professoren. Univ.Prof. Mag.art. Werner Strenger, Graz o.J., Abrufabr unter: <https://online.kug.ac.at/KUGonline/wblebenslauf.zeige?pldentNr=-46027>, in: <https://www.kug.ac.at> (25.02.2019)

[43] Brück, Kirka: Was, bitteschön, ist ein Influencer?, in: Coding Kids. Magazin für digitales Verstehen, Berlin am 26.06.2018, Abrufbar unter: <http://www.codingkids.de/wissen/was-bitteschoen-sind-eigentlich-diese-influencer?fbclid=IwAR3Zy7ID5lJZUL0j4aJgXpwqz9FOBR66JoFisDFleKdpdi-NRM1CqecU7tg>, in: <https://www.codingkids.de> (13.11.2018)

[44/46] Umweltbundesamt GmbH: Täglich werden 12,9 Hektar Boden neu verbaut, in: umweltbundesamt. Perspektiven für Umwelt & Gesellschaft, Wien/Linz am 09.05.2018, Abrufbar unter: http://www.umweltbundesamt.at/news_190508a, in: <http://www.umweltbundesamt.at> (13.01.2019)

[45] Umweltbundesamt GmbH: Bodenverbrauch gefährdet Lebensgrundlage der nächsten Generationen, in: umweltbundesamt. Perspektiven für Umwelt & Gesellschaft, Wien am 12.06.2017, Abrufbar unter: http://www.umweltbundesamt.at/aktuell/presse/lastnews/news2017/news_170612, in: <http://www.umweltbundesamt.at> (13.01.2019)

[48] Biotop*: Anna Resch, Villach o.D., Abrufbar unter: <http://biotop.co/de/person/anna-resch>, in: <http://biotop.co> (02.09.2019)

ANDERE QUELLEN

[8] Stadtarchiv Graz, Portalumbau 5, Annenstraße 13, Firma Winkler
Walter

[9] Stadtarchiv Graz, Umgestaltung des Strickwarengeschäftes Liesl
Greiner

[38] Sofa-Interview mit Bertram Werle, geführt vom Institut für Städte-
bau TU Graz, Graz, 04.12.2018

05 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sämtliche Darstellungen, Grafiken und Fotos, die im Folgenden nicht extra angeführt sind, stammen aus eigener Produktion. Copyright und geistiges Eigentum der Grafiken und selbst aufgenommenen Fotos liegen bei der Autorin: Karina Brünner

[1] Abb.1: Annenstraße 6, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[2] Abb.2: Annenstraße 8, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[3] Abb.3: Annenstraße 9, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[4] Abb.4: Annenstraße 10.1, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[5] Abb.5: Annenstraße 10.2, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[6] Abb.6: Dominikanergasse 2, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[7] Abb.7: Annenstraße 13, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[8] Abb.8: Annenstraße 19, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[9] Abb.9: Annenstraße 20, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 31.07.2018

[10] Abb.10: Elisabethinergasse 3, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 18.09.2018

[11] Abb.11: Annenstraße 23, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[12] Abb.12: Annenstraße 25, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[13] Abb.13: Annenstraße 27, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 18.09.2018

[14] Abb.14: Annenstraße 32, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 18.09.2018

[15] Abb.15: Annenstraße 38, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 31.07.2018

[16] Abb.16: Annenstraße 41, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 18.09.2018

[17] Abb.17: Annenstraße 42, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 31.07.2018

[18] Abb.18: Annenstraße 44, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[19] Abb.19: Annenstraße 51, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[20] Abb.20: Annenstraße 53, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[21] Abb.21: Annenstraße 61, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[22] Abb.22: Annenstraße 64, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.06.2018

[23] Abb.23: Annenstraße 28, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.02.2019

[24] Abb.24: Annenstraße 32, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.02.2019

[25] Abb.25: Annenstraße 10, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.02.2019

[26] Abb.26: Annenstraße 44, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.02.2019

[27] Abb.27: Annenstraße 64, Eigenaufnahme: Brünner Karina am 14.02.2019

[28] Abb.28: Andreas Lichtblau, Foto: Institut für Wohnbau am 11.05.2016
<https://www.facebook.com/575708109223478/photos/a.874933825967570/874933982634221/?type=3&theater> (23.02.2019)

[29] Abb.29: Sigrid Verhovsek, Foto: Thomas Raggam am 30.01.2018
<https://hda-graz.at/programm/veranstaltungsfotos/architektur-und-gesundheitswesen#&gid=1&pid=5> (23.02.2019)

[30] Abb.30: Aglaée Degros, Foto: Creative Industries Styria am 15.06.2018
<https://www.facebook.com/CreativeIndustriesStyria/photos/a.393228696016/10155212800141017/?type=1&theater> (23.02.2019)

[31] Abb.31: Manfred Omahna
<https://www.prontopro.at/pro/kontextual-innenarchitektur-landschaftsplanung> (23.02.2019)

[32] Abb. 32: Eva Schwab
<https://graz.pure.elsevier.com/de/persons/eva-schwab> (23.02.2019)

[33] Abb.33: Tatjana Petrovic
<http://www.tatjanapetrovic.at> (23.02.2019)

[34] Abb.34: Bertram Werle, Foto: Stadt Graz / Fischer
<http://www.verkehr.steiermark.at/cms/beitrag/11075726/31802477/> (23.02.2019)

[35] Abb.35: Bernhard Inninger, Foto: Stadt Graz / Foto Fischer
<https://hda-graz.at/programm/making-of-stadtplanung-leiter-des-stadtplanungsamtes-graz-bernhard-inninger#&gid=1&pid=1> (23.02.2019)

[36] Abb.36: Ute Rauwald, Foto: Thomas Maier
https://www.hfmt-hamburg.de/die-hfmt/personen/?tx_hfmtmb_user%5Buser%5D=1307798763&tx_hfmtmb_user%5Baction%5D=detail&tx_hfmtmb_user%5Bcontroller%5D=User&cHash=2e7c5f9ad12e067d96b7ea98ff2db13a (25.02.2019)

[37] Abb.37: Werner Strenger, Foto: Lupi Spuma
<https://www.schauspielhaus-graz.com/team-detail/werner-strenger> (25.02.2019)

[38] Abb.38: Bernhard Inninger, Foto: Stadt Graz / Foto Fischer
<https://hda-graz.at/programm/making-of-stadtplanung-leiter-des-stadt-planungsamtes-graz-bernhard-inninger#&gid=1&pid=1> (23.02.2019)

[39] Abb.39: Anna Resch
<https://elevate.at/medienarchiv/artist/resch/> (27.02.2019)



Karina Brünner, BSc

UNGENUTZT

Reaktivierung von Leerständen

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades

Diplom-Ingenieurin

Masterstudium Architektur

eingereicht an der

Technischen Universität Graz

Betreuer

Univ.Prof.Arch.Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau

Institut für Wohnbau

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe. Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

Datum

Unterschrift

Statutory Declaration

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources / resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from used sources. The text document uploaded to TUGRAZonline is identical to the present master's thesis dissertation.

Date

Signature

CASE STUDY

REFERENZEN

KONZEPTENTWICKLUNG

AKTION

VORWORT

Im Rahmen dieser Masterarbeit wurde eine bevorstehende Aktion in ausgewählten Leerständen geplant, die aus temporären Projekten, Installationen und Performances besteht. Dieses Vorhaben soll im Zeitraum von 25.03.2019 bis 12.04.2019 stattfinden und mit dokumentiert werden. Die folgenden Seiten werden daher vorerst zum Abgabetermin leer eingereicht. Nach Beendigung der Aktion werden Fotos, DVDs und Erläuterungstexte als Nachtrag hinzugefügt.

