



Florentine Rom, BSc.

# **Von Leerstand zu Lebensraum: Nachhaltige und soziale Nachverdichtung im industriellen Bestand**

## **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

Graz, September 2025

# EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre hiermit an Eides statt durch meine eigenhändige Unterschrift, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfasst und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe. Alle Stellen, die wörtlich oder inhaltlich den angegebenen Quellen entnommen wurden, sind als solche kenntlich gemacht.

Das in TUGRAZonline hochgeladene Textdokument ist mit der vorliegenden Masterarbeit identisch.

---

Datum

---

Unterschrift

## ABSTRACT

Diese Arbeit analysiert das Bauen im Bestand als paradigmatischen Ansatz zeitgenössischer Architektur und Stadtentwicklung. Am Beispiel der Nachverdichtung bestehender Industrieareale werden nicht nur die bauliche Transformation, sondern – neben ökologischen Vorteilen und technischen Rahmenbedingungen – vor allem die komplexen rechtlichen Rahmenbedingungen, Fördermechanismen und sozialen wie ökonomischen Implikationen beleuchtet, die Umbau- und Nachverdichtungsprozesse prägen und gezielte Lösungen erfordern.

Im Fokus steht die systematische Analyse alternativer Rechts- und Organisationsformen wie Erbbaurecht, Baugruppen, Genossenschaften und Zwischennutzung sowie eine phasenorientierte Methodik, die eine adaptive, gemeinnützige und ressourcenschonende Entwicklung ermöglicht. Kostenvergleiche und praxisnahe Ablaufschemata verdeutlichen ökonomische Chancen und Grenzen. Dies wird von Essays zu Leerstands-Aktivierung und innovativen Nachverdichtungsstrategien flankiert.

Besondere Beachtung finden die Herausforderungen baugesetzlicher und förderrechtlicher Vorgaben, die meist auf Neubau ausgerichtet sind, aber auch daraus resultierenden Potenziale für neue Lösungsansätze. Das Bauen im Bestand wird als wirkungsvolle Strategie der Ressourcenschonung und nachhaltigen Stadt-

entwicklung hervorgehoben: die Erhaltung grauer Energie, Reduktion von Bodenversiegelung und neue Impulse stehen im Vordergrund.

Gleichzeitig eröffnen ökonomische Vorteile wie geringere Anfangsinvestitionen, kürzere Realisierungszeiten und vielfältige Finanzierungsmodelle neue Handlungsspielräume, insbesondere für gemeinnützige und nachbarschaftsorientierte AkteurInnen.

Am Beispiel modular-flexibler Nutzungskonzepte wird das Potenzial einer ressourceneffizienten, ökonomisch attraktiven Umnutzung industrieller Leerstände gezeigt. Ein konkreter Entwicklungsstandort in Graz illustriert einen partizipativ organisierten, schrittweise wachsenden Prozess von temporären Interventionen zu dauerhaften gemeinschaftlichen Nutzungen, ergänzt durch einen Vergleich der Vor- und Nachteile von Neubau und Sanierung anhand konkreter Kostenberechnungen. Ein praxisorientiertes Formular erleichtert die Übertragbarkeit auf ähnliche Vorhaben.

Die vorgestellte Herangehensweise ermöglicht einen flexiblen, gemeinschaftsorientierten Entwicklungsprozess für unterschiedliche soziale, kulturelle und wohnliche Nutzungen. Die Arbeit liefert damit ein realistische Vorlage/„Blaupause“ für nachhaltige, integrative und ressourcenschonende Architektur, die gemeinwohlorientierte Initiativen und Kommunen zur sozial innovativen Stadtentwicklung im industriellen Bestand befähigt und den klassischen Neubau um anpassungsfähige, tragfähige Alternativen ergänzt.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>EINLEITUNG</b> .....	9	<b>STANDORTSUCHE</b> .....	63
<b>ESSAYS</b> .....	13	Dichte laut Flächenwidmungsplan 4.0 .....	64
Dichte .....	14	Asperngasse .....	67
Dichte im Kontext .....	18	Münzgrabenstraße .....	81
Rechtsformen .....	20	<b>DER STANDORT</b> .....	93
Wohnformen .....	26	Bestandsaufnahme .....	
Sozialer / Geförderter Wohnbau .....	28	mit Berechnungen potenzieller Kosten bei Neubau .....	94
Probleme der Rechtslage .....	31	Städtebauliche Analyse .....	115
<b>HERANGEHENSWEISE</b> .....	33	<b>DER ENTWURF</b> .....	127
Überlegungen .....	34	Projektbeschreibung .....	129
Grobe Phasenplanung .....	38	Bestand .....	130
Erste Schritte .....	40	Infrastruktur .....	132
Beteiligte und Beteiligung .....	41	Phase 1 .....	134
Wie kann eine Privatperson ein solches Vorhaben initiieren? .....	42	Phase 2 .....	138
Wie gestaltet sich eine solche Herangehensweise in der Praxis? .....	44	Phase 3 .....	144
Detaillierte Phasenplanung .....	46	Phase 4 .....	148
<b>REFERENZPROJEKTE</b> .....	51	Phase 5 .....	156
San Riemo .....	53	Permanente Eingriffe .....	164
ExRotaprint .....	54	Modul-Konzept .....	166
Bellevue di Monaco .....	55	<b>KOSTENVERGLEICH</b> .....	177
REDS .....	56	Kalkulationen .....	178
G1203 .....	57	Finanzierung .....	180
Taggerwerk .....	58	Fazit .....	183
Zukunftshof Rothneusiedl .....	59	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b> .....	185
Alte Markthalle Basel .....	60	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b> .....	189
Jardin de Joyeux .....	61	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b> .....	193
		<b>FORMULAR UND CHECKLISTE</b> .....	Beilage

---

EINLEITUNG

Bauen im Bestand ist heute kein außergewöhnliches Thema mehr, sondern ein zentraler Bestandteil architektonischer Praxis.

Die vorliegende Arbeit verfolgt nicht das Ziel, konkrete bauliche Eingriffe in Bestandsgebäude im Detail zu erläutern. Sie widmet sich vielmehr den komplexen Prozessen und Herausforderungen, die im Hintergrund solcher Vorhaben wirken. Eine Reihe entsprechender Essays untersucht dafür relevante Aspekte und beleuchtet die aktuelle Rechtslage.

Im Mittelpunkt stehen Themen wie Nachverdichtung, der Umgang mit Leerständen im urbanen Raum sowie unkonventionelle Ansätze zur Verdichtung im innerstädtischen Kontext. Ein weiterer Fokus liegt auf alternativen Rechtsformen, die für Bauprojekte im Bestand relevant sind, wie Erbbaurecht, Baugruppen, Genossenschaften, oder dem Mietshäuser-Syndikat. Auch unterschiedliche Wohnformen werden untersucht – vom Standard bis hin zu möglichen Alternativen. Auch der soziale und geförderte Wohnbau mit seinen gesetzlichen Vorgaben, Normen und Richtlinien wird näher beleuchtet.

Besondere Aufmerksamkeit gilt den Problemen der geltenden Rechtslage und deren Einfluss auf die Projektentwicklung. Angesichts der wachsenden Bedeutung des Arbeitens mit Bestand, veränderter Nutzungsbedarfe und der Notwendigkeit zur Anpassbarkeit aufgrund steigender Preise und begrenzter Ressourcen wird die Förderung von Mixed-Use-Konzepten hervorgehoben. Diese setzen einen Gegenentwurf zu monofunktionalen Großprojekten, die häufig primär die Gewinnmaximierung im Auge haben.

Die Arbeit beschreibt eine Herangehensweise, die rechtliche, technische, soziale, finanzielle, ökologische und räumliche Aspekte zusammenführt und als „Blaupause“ für Bauprojekte im Bestand dienen kann. Ziel ist es, eine Alternative zum gängigen Muster von Kauf, Abriss und Neubau aufzuzeigen und einen Wandel im Umgang mit Bestandsflächen zu initiieren. Die Verschwendung von Ressourcen – finanziell wie materiell – erweist sich zunehmend als wirtschaftlich und ökologisch untragbar und macht nachhaltige Lösungen für die Zukunft zwingend erforderlich.

Das im Rahmen der vorliegenden Arbeit vorgestellte Projekt verfolgt daher das Ziel, einen nachhaltigen und flexiblen Ort zu schaffen, der sich organisch Schritt für Schritt entwickelt und unterschiedliche Nutzungen zulässt. Es entsteht ein offener Raum, der sich den Bedürfnissen der Gemeinschaft anpasst und verschiedene Nutzungsformen – kulturell, sozial oder wohnlich – ermöglicht. Im Vordergrund steht dabei kein rasch abgeschlossener Endzustand, sondern ein Prozess der kontinuierlichen Anpassung und Transformation.

Dies entspricht einer zukunftsorientierten Strategie im Umgang mit Bestandsflächen, die Ressourcenschonung, soziale Integration fördert und auf langfristige Stadtentwicklung setzt. Das vorgestellte Projekt zeigt, wie durch Offenheit und schrittweise Entwicklung neue Lebensräume entstehen, die flexibel auf Veränderungen reagieren und nachhaltige Impulse für die Stadt setzen.

Die vorliegende Arbeit ist wie folgt strukturiert: Ausgehend von grundlegenden thematischen Essays wird eine Herangehensweise für die nachhaltige und soziale Nachverdichtung im industriellen Bestand entwickelt, die die Analyse zentraler Rechts- und Organisationsformen und Beispiele innovativer Referenzprojekte berücksichtigt. Es folgt eine standortbezogene Bestandsaufnahme mit Kostenkalkulationen und eine detaillierte Phasenplanung für die Projektumsetzung. Grundlegenden Überlegungen zur konkreten Standortauswahl und die Analyse lokaler Rahmenbedingungen leiten zum praktischen Entwurfsteil. Abschließend wird ein Kostenvergleich mit konventionellen Herangehensweisen angestellt. Ein praxisorientiertes Formular als Vorlage für künftige Vorhaben und zahlreiche Abbildungen ergänzen die Ausarbeitung, die juristische, soziale, technische, ökologische und ökonomische Aspekte zu einem integrativen Ansatz für das Bauen im Bestand, insbesondere im industriellen Leerstand, verknüpft.

---

ESSAYS

# DICHTE

Die bauliche Dichte spielt eine zentrale Rolle in der Stadt- und Raumplanung, wird jedoch oft auf das Verhältnis der Geschoss- zur Parzellenfläche reduziert. Diese Definition bezieht sich primär auf private Grundstücke und lässt die Bedeutung öffentlicher Stadträume unberücksichtigt, die für die Aufenthalts- und Lebensqualität jedoch entscheidend sind.

Ein Stadtraum kann bei gleicher baulicher Dichte völlig unterschiedliche Gestaltungen und Qualitäten aufweisen. Die Beziehung zwischen Bauvolumen und dazwischen liegenden Freiräumen bestimmt, ob große Abstandsflächen oder qualitätsvolle öffentliche Außenräume entstehen. Die Gestalt der Stadt wird somit nicht durch die Dichte bestimmt, sondern auch durch die Anordnung und die Proportionen der Bebauung.

Dichte darf daher nicht isoliert betrachtet werden. Städtebau und Raumplanung müssen soziale, ökologische und kulturelle Aspekte ebenso berücksichtigen wie die historische Dimension urbaner Räume. Die alleinige Konzentration auf morphologische Fragen oder nutzungsorientierte Aspekte greift zu kurz. Erst durch die Verbindung architektonischer und raumplanerischer Perspektiven lassen sich die komplexen Planungsanforderungen, die über eine einfache Dichtekennziffer hinausgehen, berücksichtigen.<sup>1</sup>

Urbane Dichte umfasst sowohl die physische Dichte des Raums als auch die Dichte sozialer Interaktionen. Urbanität, so Jörg Stollmann (TU Berlin), ist eine Kultur der Auseinandersetzung, geprägt durch die Mischung unterschiedlicher Funktionen und das

Potenzial zur sozialen und ökonomischen Integration. Räumliche Dichte fördert Begegnungen und schafft Raum für Handel und gewerbliche Aktivitäten.<sup>2</sup>

In Wien ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Person seit der Nachkriegszeit von etwa 15 m<sup>2</sup> auf derzeit 35 bis 40 m<sup>2</sup> gestiegen, während die Haushaltsgrößen kontinuierlich geschrumpft sind. Dies hat – trotz baulicher Verdichtungen wie Dachbodenausbauten insbesondere in den Innenbezirken – zu einer personellen Entdichtung und einem gefühlten Rückgang von Freiflächen in zentralen Stadtgebieten geführt.



Diese Entdichtung der Bevölkerung in Verbindung mit der flächenmäßigen Expansion der Stadt bringt eine Vielzahl ökologischer und infrastruktureller Herausforderungen mit sich. Erhöhter Bodenverbrauch erfordert neue Infrastrukturen und zusätzliche öffentliche Leistungen. Wachsende Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsorten führen zu steigendem Verkehr.

Besonders problematisch ist die Ausweisung neuer Baugebiete am Stadtrand, nicht zuletzt, wenn bereits vorhandenen innerstädtischen Baulandflächen nicht genutzt werden. Die häufig damit einhergehende Zersiedlung an der urbanen Peripherie führt in vielen Fällen zum Verlust ökologisch wertvoller Flächen. Nachverdichtung der bestehenden Stadtstruktur ist hier der Gegenpol zu großflächigen Stadtrand-Siedlungen.<sup>3</sup>

Ökologisch spricht vieles für eine höhere städtebauliche Dichte, doch dem stehen erhöhte gesundheitliche Belastungen durch Schadstoffe, eine Überlastung der Infrastruktur, etwa bei Verkehrsmitteln oder öffentlichen Einrichtungen, aber auch individuelle Präferenzen nach einem gewissen Maß an Privatsphäre entgegen, weshalb eine sinnvolle Balance zwischen baulicher und sozialer Dichte notwendig ist.<sup>4</sup>

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel verschärfen in Ballungszentren den Zielkonflikt zwischen höherer baulicher Dichte und notwendigen urbanen Freiflächen. Hochverdichtete städtische Gebiete müssen in der Lage sein, extremen Wetterereignissen wie Starkregen, Hitze und Trockenheit zu begegnen – und urbane Grünflächen spielen hier für eine resiliente Stadt eine zentrale Rolle.

Bei einer Verdichtung von Stadtquartieren durch Baulückenschluss, Erweiterungen und Aufstockungen muss daher zugleich die Qualität der Grünräume gewährleistet werden. Ökologische Nischen sowie Erholungs-, Spiel- und Sportflächen sind unerlässlich, während Dach- und Fassadengrün wichtige Elemente für eine lebenswerte, dichte Stadt darstellen.<sup>5</sup>

Was sind nun die Vorteile einer dichten Stadtstruktur? Nachverdichtung ermöglicht nicht nur flächenschonendes Bauen mit minimaler zusätzlicher Versiegelung, sondern wirkt sich auch positiv auf das Sozialleben aus. Wohnqualität entsteht insbesondere durch gut erschlossene Lagen in gewachsenen Quartieren. Nachverdichtung trägt dazu bei, Quartiere zu beleben, weiterzuentwickeln und aufzuwerten. Gleichzeitig stärkt sie die institutionelle Infrastruktur, etwa Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, den öffentlichen Verkehr oder kulturelle Einrichtungen und Angebote,

was zu einer deutlichen Erhöhung der Lebensqualität beiträgt. Kurze Alltagswege führen zudem zu weniger Verkehr. Auch ältere Menschen profitieren, dass sie so leichter am sozialen Leben teilhaben können.

Ein weiterer Vorteil liegt in der Nutzung bereits vorhandener städtebaulicher Infrastrukturen wie Straßen, Strom-, Wasser- und Telefonleitungen. Dadurch fallen die Erschließungs- und Folgekosten im Vergleich zu Neubauten am Rand der Stadt vergleichsweise niedrig aus.<sup>6</sup>

Nachverdichtungen können unterschiedlich ausgeprägt sein. Kleinere Maßnahmen sind beispielsweise der Geschoßausbau, größere Eingriffe die Aufstockung bestehender Gebäude. Vor allem in Innenstädten ist das eine der effizientesten Möglichkeiten, mehr Wohnraum zu schaffen, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Ebenso bieten Baulücken in Blockrandbauungen oder in locker bebauten Lagen außerhalb der Orts- oder Stadtzentren eine Möglichkeit, neuen Wohnraum ohne eine weitere Ausdehnung der Stadt zu schaffen. Eine weitere Option bieten leerstehende Bestandsgebäude – diese müssen gar nicht erst als Wohngebäude konzipiert sein. Eine Umwidmung sowie auch Sanierung oder Umbau können so unkonventionelle, spannende Wohnräume kreieren.

*In den meisten Fällen ist der Begriff Nachverdichtung negativ konnotiert. Darüber sollte man auch fachlich und gesellschaftspolitisch reden. Dann müsste ja konsequenterweise die perfekte Stadt die entdichtete sein. Vielleicht ist der Begriff Intensität besser. Im Endeffekt ist Dichte eine notwendige Voraussetzung für Urbanität, aber keine hinreichende. Das heißt, es kann dicht sein und trotzdem furchtbar, wenn es eine schlechte Qualität hat.*

– Thomas Madreiter <sup>7</sup>

1 Vgl. Frank, Susanne: Dichte ist nur eine Zahl. Städtebau, Raumplanung, 2014, [https://www.espazium.ch/de/aktuelles/dichte-ist-nur-eine-zahl#:~:text=Basis%20f%C3%BCr%20die%20Dichte%20Ermittlung,und%20%C3%B6ffentliche%20Aussenr%C3%A4ume\)%20gesetzt%20werden,29.11.2024](https://www.espazium.ch/de/aktuelles/dichte-ist-nur-eine-zahl#:~:text=Basis%20f%C3%BCr%20die%20Dichte%20Ermittlung,und%20%C3%B6ffentliche%20Aussenr%C3%A4ume)%20gesetzt%20werden,29.11.2024).

2 Vgl. Von Büren, Charles: Urbane Dichte, 2013, <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/urbane-dich-te#:~:text=Urbane%20Dichte%20ist%20r%C3%A4umliche%20Dichte,%C3%BCber%20die%20unmittelbare%20Gewinn%C3%B6pfung%20hinausgehen,29.11.2024>.

3 Vgl. Stadt Graz: Daten und Fakten, 2024, [https://www.graz.at/cms/beitrag/10357325/10621891/Daten\\_und\\_Fakten.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10357325/10621891/Daten_und_Fakten.html), 04.12.2024.

4 Vgl. Russo 2017, 3

5 Vgl. Grundeigentümer-Versicherung VVaG: Knapper Baugrund und Nachverdichtung, 2020, <https://www.gev-versicherung.de/ratgeber/knapper-baugrund-und-nachverdichtung/#:~:text=Die%20Nachverdichtung%20hilft%2C%20die%20Innen,Schule%20f%C3%BChren%20zu%20weniger%20Verkehr,05.12.2024>.

6 Vgl. Grundeigentümer-Versicherung VVaG: Knapper Baugrund und Nachverdichtung, 2020, <https://www.gev-versicherung.de/ratgeber/knapper-baugrund-und-nachverdichtung/#:~:text=Die%20Nachverdichtung%20hilft%2C%20die%20Innen,Schule%20f%C3%BChren%20zu%20weniger%20Verkehr,05.12.2024>.

7 Isopp, 2017, 15

## DICHTE IM KONTEXT

Im Jahr 2023 besaßen in Österreich rund 54,3 Prozent der Bevölkerung ein Eigenheim, während 45,7 Prozent zur Miete wohnten. In den meisten österreichischen Haushalten standen den BewohnerInnen bis zu drei Zimmer zu Verfügung. Beheizt wurden diese zum großen Teil über Fernwärme oder Zentralheizung.

Insgesamt existierten 2023 in Österreich mehr als vier Millionen Hauptwohnsitzwohnungen, davon fast ein Viertel in Wien. Rechtlich betrachtet überwogen dabei Hauseigentum und Hauptmiete. Zwei Drittel aller Hauptsitzwohnungen beschränkten sich auf Ein- bis maximal Zweipersonenhaushalte. Der Anteil der Einpersonenhaushalte betrug österreichweit 38,2 Prozent – in Wien waren es sogar 44,7 Prozent, also fast jeder zweite Haushalt.

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Hauptwohnsitzwohnung lag bei 101,8 m<sup>2</sup>, was einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 46,7 m<sup>2</sup> entsprach. Wien wies mit nur 75,3 m<sup>2</sup> die kleinste durchschnittliche Wohnfläche auf, während im Burgenland mit 125,6 m<sup>2</sup> die in Österreich vergleichsweise größten Wohnflächen verzeichnet wurden.

Der Anteil der Mietausgaben an den verfügbaren Haushaltseinkommen belief sich 2023 auf rund 23 Prozent.

Betrachtet man alle österreichischen Haushalte (ob Eigentum oder Miete) lag die durchschnittliche Wohnkostenbelastung bei etwa 19 Prozent des verfügbaren Einkommens. Rund sechs Prozent der Bevölkerung waren durch diese Kosten überbelastet. Fast 80 Prozent der österreichischen Haushalte gaben an, eine gewisse bis starke Wohnkostenbelastung zu verspü-

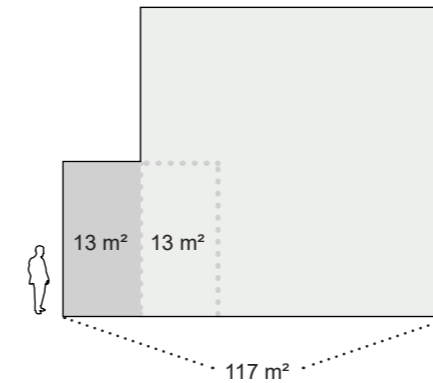
ren.<sup>1</sup>

Die Frage, wie wir nun tatsächlich wohnen (wollen), lässt sich anhand dieser Zahlen weiter differenzieren. Beispielsweise bedeuten größere Wohnungen eine höhere städtebauliche Dichte, innerhalb der Wohnungen selbst jedoch eine niedrigere, da den einzelnen BewohnerInnen mehr individuelle Fläche zur Verfügung steht.

Die Elemente einer „normalen“ Wohnung - wie Korridor, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche oder Bad - können in Analogie zur Stadt gelesen werden: Der Flur gleicht einer Straße, das Wohnzimmer einem Platz, der zum Verweilen einlädt. Die Küche wird zum Lokal, zur Bar, zum Restaurant. Der private Bereich reduziert sich auf das Schlafzimmer – ein privates Wohnhaus im städtischen Kontext. Somit schrumpft der tatsächlich private, intime Bereich auf wenige Quadratmeter, während die übrigen Flächen – ähnlich dem öffentlichen Raum einer Stadt – von allen BewohnerInnen gemeinsam genutzt werden. Man begegnet sich, tauscht sich aus, und kann sich, wenn man möchte, in den eigenen privaten Raum zurückziehen. Diese Betrachtung verdeutlicht die Parallelen zwischen sozialer innerer Dichte und städtebaulicher Dichte.

Eine hohe städtebauliche Dichte, die vor allem aus rechtlicher Sicht (Einwohnerzahl pro m<sup>2</sup>) eine sehr hohe Dichte beschreibt, ergibt sich beispielsweise bei alternativen Wohnformen, bei denen man sowohl für das eigene private Zimmer als auch anteilig für die Gemeinschaftsflächen Miete zahlt. Diese scheinbar hohe Dichte, die den Eindruck erweckt, man lebe auf sehr engem Raum zusammen, löst sich in Wahrheit jedoch fast auf.

Dies wird anhand konkreter Zahlen deutlich: Zahle ich für 26 m<sup>2</sup> Miete, so entfallen davon 13 m<sup>2</sup> auf meinen privaten Raum und 13 m<sup>2</sup> auf meinen Anteil an den Gemeinschaftsflächen. Wenn ich nun in einer Wohngemeinschaft mit sieben weiteren Personen wohne, bedeutet dies, dass 117 m<sup>2</sup> pro Person zur Verfügung stehen – infolge der wesentlich größeren Gemeinschaftsflächen.



Obwohl mir der Großteil diese Fläche nicht exklusiv zur Verfügung steht, ergibt sich durch die geteilte Nutzung ein Vielfaches des mir rechnerisch „zustehenden“ Raums. Gehe ich den Kompromiss des gemeinschaftlichen Wohnens ein, habe ich somit mehr als das Vierfache an Wohnfläche zur Verfügung.

1 Vgl. Statista Research Department: Statistiken zu Wohnimmobilien in Österreich, 22.10.2024, <https://de.statista.com/themen/3608/wohnmobilien-in-oesterreich/#topicOverview>, 14.01.2025

# RECHTSFORMEN

## ERBBAURECHT / ERBPACHT

Der klassische Weg zum Eigenheim besteht im Erwerb eines Grundstücks und der anschließenden Bebauung. Nachdem Baugrundpreise in den letzten Jahrzehnten um ein Vielfaches gestiegen sind, stellt dieser Kauf für viele Menschen ein großes finanzielles Hindernis dar. Eine mögliche Alternative bietet das Prinzip des Erbbaurechts:

Das Erbbaurecht, oft mit dem Begriff Erbpacht gleichgesetzt, basiert rechtlich auf einer Trennung von Boden und Gebäude. Anders als bei der historischen Erbpacht, die primär landwirtschaftlicher Nutzung diente, erlaubt das Erbbaurecht die Errichtung von Bauwerken auf fremdem Boden. Es reduziert damit den Kapitalbedarf, verringert die Verschuldung und mindert die Abhängigkeit von Bankkrediten. Der dafür zu entrichtende Erbbauzins wird in der Regel langfristig von den NutzerInnen getragen und kann ertragsbasiert vereinbart werden.

Die Höhe des Erbbauzinses variiert je nach Vertragsbedingungen, Laufzeit und Nutzung üblicherweise zwischen ein und sieben Prozent. Für Wohnimmobilien lag der durchschnittliche Zinssatz 2017 laut einer Studie des Deutschen Erbbaurechtsverbands bei 3,1 Prozent. Grundsätzlich beträgt der Erbbauzins zwischen drei und fünf Prozent des Grundstückswertes. Bei einem Grundstückswert von 100.000 Euro ergibt sich bei 3,1 Prozent ein jährlicher Zins von 3.100 Euro. Ein typischer Erbbaurechtsvertrag hat eine Laufzeit von 99 Jahren. Während dieser Zeit können Erbbaurechtsnehmende die Rechte von GrundstückseigentümerInnen ausüben, ohne jedoch Eigentum am Boden

zu erwerben. Nach Ablauf geht das Grundstück mit samt den darauf errichteten Gebäuden an die EigentümerInnen zurück. Häufig wird eine Entschädigung für die Bauenden vereinbart, die jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Lediglich für „minderbemittelte Bevölkerungsgruppen“ garantiert das Gesetz eine Mindestentschädigung in Höhe von zwei Dritteln des Verkehrswerts.

Auch für GrundstückseigentümerInnen ist das Erbbaurecht attraktiv, da es ihnen erlaubt, das Eigentum am Boden zu behalten und dennoch gezielt dessen Nutzung bestimmen zu können. Zweckbindungen im Erbbaurechtsvertrag ermöglichen es, die Nutzung – etwa für sozialen Wohnungsbau – für die gesamte Vertragslaufzeit festzuschreiben. Dies verhindert Spekulation und fördert gemeinwohlorientierte Ansätze.

Das Erbbaurecht erlaubt eine flexible Nutzung für Wohnbau, Gewerbe oder selbstgenutztes Eigentum, ohne dass Eigentum am Boden übertragen werden muss. Durch die Kombination finanzieller und sozialer Vorteile und ökologischer Aspekte erweist sich das Erbbaurecht als vielseitiges Instrument, das sowohl den Bedürfnissen von Bauenden als auch den Interessen von GrundstückseigentümerInnen gerecht wird.<sup>1</sup>

Ein Gebäude, welches auf dem gepachteten Grundstück errichtet wird, nennt sich Superädifikat. Meist wird es in der Absicht errichtet, dass es nur temporär darauf stehen bleiben soll. Allerdings kann ein Superädifikat auch in fester Bauweise entstehen und somit dauerhaft mit dem Boden verbunden sein, wie dies häufig bei von Kommunen, Stiftungen oder Kirchen gepachteten Grundstücken, auf denen Wohngebäude errichtet werden, der Fall ist.<sup>2</sup>

## BAUGRUPPEN

Eine weitere Art, Geld beim Bauen eines Eigenheims zu sparen, sind die Baugruppen. In diesem Modell tritt die Baugruppe selbst als BauherrIn auf und vermeidet so die Gewinnaufschläge eines externen Investors. Der Grundgedanke von Baugruppen liegt in der kollektiven Verwirklichung von Wohnprojekten. Menschen mit ähnlichen Vorstellungen schließen sich zusammen, um ein gemeinsames Hausprojekt zu planen und umzusetzen, das ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen entspricht. Viele Aspekte der Planung werden von den Gruppenmitgliedern selbst übernommen, oft jedoch unter professioneller Anleitung durch ArchitektInnen.<sup>3</sup>

Neben Neubauten sind auch Umnutzungen und Revitalisierungen von Bestandsgebäuden eine häufig angestrebte Option, die zusätzlichen ökologischen und gestalterischen Mehrwert schafft.

Die aktive Mitbestimmung der NutzerInnen spiegelt sich in allen Phasen des Projekts wider: von der Standortwahl über die Planung und Ausführung bis hin zur Organisationsform, sei es als Eigentümergemeinschaft, Verein, Genossenschaft oder durch individuelle Eigentumsmodelle. Innerhalb der Gruppe werden Vereinbarungen zur Aufteilung der Wohnungen, den Anteil und die Gestaltung gemeinschaftlicher Flächen sowie deren langfristige Nutzung getroffen. Oft spielt dabei auch der soziale Ausgleich eine Rolle, indem wirtschaftliche oder soziale Unterschiede innerhalb der Gruppe ausgeglichen werden. Durch gemeinsame Planung und eigenständige Organisation lassen sich Baugruppenprojekte kosteneffizient umsetzen. Da Bauträger oder Investoren nicht beteiligt sind, entfallen zusätzliche Kosten wie Grundstücks-

provisionen, Vermarktungsgebühren und Gewinnzuschläge. Trotzdem zeichnen sich die Gebäude oft durch hohe architektonische Qualität und ökologische Standards aus.<sup>4</sup>

Zwischen Deutschland und Österreich unterscheiden sich Baugruppen in ihrem Gemeinschaftsansatz. Während in Deutschland zunehmend die Schaffung individuellen Wohnraums im Vordergrund steht, liegt in Österreich nach wie vor ein stärkerer Fokus auf gemeinschaftlichem Wohnen. In Deutschland gibt es zwar eine hohe Bereitschaft zur Schaffung qualitativ hochwertiger Architektur oder zu architektonischen Experimenten, jedoch überwiegen zunehmend wirtschaftliche gegenüber gemeinschaftlichen Entscheidungen. Besonders angesichts der angespannten Wohnungsmärkte in vielen deutschen Städten, werden Baugruppen dort immer häufiger dazu genutzt, individuellen Wohnraum zu sichern, anstatt gemeinsamen Wohnraum zu schaffen.

In Österreich wird hingegen oft das sogenannte Heimmodell als Rechtsform gewählt. Das Heimmodell zeichnet sich dadurch aus, dass die Baugruppe als Verein das Gebäude besitzt und an ihre Mitglieder vermietet. Die Mitglieder sind somit zugleich MieterInnen und MiteigentümerInnen der gesamten Immobilie, jedoch nicht einzelner Wohnungen. Entscheidungen über Sanierungen, Vermietungen oder andere Belange müssen gemeinschaftlich getroffen werden, was Alleingänge einzelner Mitglieder verhindert. Zudem fördert dieses Modell Gemeinschaftsflächen stärker als andere Modelle und erlaubt dem Verein, die Auswahl der MieterInnen selbst zu kontrollieren. Allerdings gehen mit dieser Rechtsform höhere baurechtliche Anforderungen einher, wie etwa strengere

Brandschutzvorschriften, die die Baukosten potenziell erhöhen.

Alternativ gibt es das Mietmodell, bei dem ein Bauträger das Gebäude errichtet, während die Baugruppe als zukünftige Mietpartei gewisse Mitbestimmungsrechte bei der Planung hat. In Deutschland ist hingegen das Eigentumsmodell weit verbreitet. Dabei erwerben die Mitglieder der Baugruppe ihre Wohnungen als individuelles Eigentum. Für gemeinschaftlich orientierte Projekte ist dieses Modell kritisch zu betrachten, da das Eigentumsrecht häufig das Gemeinschaftsrecht übertrumpft und einzelne Entscheidungen der Gruppe blockieren können.<sup>5</sup>

#### MIETSHÄUSER SYNDIKAT

Das Mietshäuser Syndikat ist ein Verein in Deutschland, der selbstorganisierte, oft alternativ finanzierte Hausprojekte – beispielsweise aus dem Bereich der Baugruppen – unterstützt. Jedes Projekt ist rechtlich eigenständig und besitzt seine Immobilie über eine eigene GmbH, wobei das Syndikat die einzelnen Projekte miteinander verbindet.

Die Projekte basieren auf dem Wunsch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der unabhängig von Marktentwicklungen oder Wertungsketten bleibt. Ziel ist es, Mietshäuser zu etablieren, die eine dauerhafte kollektive Selbstbestimmung der BewohnerInnen gewährleisten. Der Einstieg erfolgt in der Regel durch die Gründung eines Hausvereins, der die betreffende Immobilie erwirbt. Da hierfür beträchtliche finanzielle Mittel erforderlich sind, werden Bankkredite und Direktkredite von UnterstützerInnen aufgebracht. Dabei übersteigen die Kreditrückzahlungen oft drei Viertel

der Mietzahlungen, wodurch die Projekte in der Anfangsphase wirtschaftlich stark belastet sind.

An diesem Punkt setzt das Mietshäuser Syndikat an. Eine wichtige Rolle spielt der solidarische Ausgleich zwischen älteren und neuen Projekten. Altprojekte mit reduzierten Kreditbelastungen unterstützen neue Initiativen durch Beratung, Know-how und finanzielle Beiträge. Anstatt ihre Überschüsse für Mietsenkungen oder Aufwertungsmaßnahmen zu verwenden, bringen sie diese in den Verbund ein, um die anfänglichen Belastungen neuer Projekte abzufedern. Diese Form der solidarischen Vernetzung und Ressourcenverteilung wird zentral durch das Mietshäuser Syndikat koordiniert, das als Plattform für Austausch und Unterstützung fungiert. Übergeordnetes Ziel ist es, menschenwürdigen Wohnraum für alle zu fördern und neue selbstorganisierte Hausprojekte politisch durchzusetzen.<sup>6</sup>

In Österreich existiert eine an die nationale Rechtsordnung angepasste Variante dieses Modells unter dem Namen habiTAT, die entsprechende Hausprojekte in Österreich unterstützt.<sup>7</sup>

#### GENOSSENSCHAFTEN

Eine häufige Organisationsform von Baugruppen ist die Genossenschaft. Rechtlich gesehen gibt es zwischen einer GmbH und einer Genossenschaft nur einen wesentlichen Unterschied: Genossenschaften unterliegen keiner Mindest-Körperschaftsteuer. Sie dürfen erzielte Überschüsse als Gewinne an ihre Mitgliederausschütten. Im Gegensatz dazu sind gemeinnützige Genossenschaften von der Körperschaftsteuer befreit. Voraussetzung dafür ist, dass sie Ziele im öffentlichen Interesse verfolgen und dem Gemeinwohl

in kulturellen, geistigen, oder materiellen Bereichen dienen. Weiters dürfen gemeinnützige Genossenschaften keine Gewinne ausschütten, sondern müssen Überschüsse prinzipiell für gemeinnützige Zwecke verwenden oder reinvestieren. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Verein in eine (gemeinnützige) Genossenschaft umzuwandeln, um steuerliche Vorteile zu nutzen.<sup>8</sup>

#### GEMEINNÜTZIGE BAUVEREINIGUNGEN (GBV)

Gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich sind im Dachverband „Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“ organisiert.<sup>9</sup>

Diese Unternehmen agieren nach dem Prinzip des Gemeinschaftsnutzens, das im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) verankert ist. Im Gegensatz zu gewerblichen Bauträgern dürfen sie nur begrenzte Gewinne erzielen, die vollständig in inländische Wohnbauprojekte reinvestiert werden müssen.

Die rechtliche Ausgestaltung gemeinnütziger Bauvereinigungen kann in Form einer Genossenschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder Aktiengesellschaft erfolgen, wobei Genossenschaften im Eigentum ihrer Mitglieder stehen.<sup>10</sup>

Unabhängig von der gewählten Rechtsform muss die Bauvereinigung einem Revisionsverband angehören, der nach dem Genossenschaftsrevisionsgesetz zulässig ist – wie beispielsweise dem Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen.

Jede dieser Rechtsformen ist mit gewissen Gründungsvoraussetzungen verbunden – um eine Genossenschaft gründen zu dürfen, bedarf es zumindest 60 Genossenschaftsmitglieder, wobei jedes Mitglied einen Geschäftsanteil von mindestens 218 Euro er-

halten und einzahlen muss. Die Gründung einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft gründen setzt hingegen ein voll einbezahltes Stammkapital von zumindest drei Millionen Euro voraus.<sup>11</sup>

Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz legt darüber hinaus wesentliche Prinzipien für die Aktivitäten gemeinnütziger Bauvereinigungen fest. Eines davon ist die Kostendeckung, wonach Preise für Wohnungen und Mieten den tatsächlichen Kosten der Errichtung bzw. Bewirtschaftung entsprechen müssen, also nicht überhöht oder subventionierend sein dürfen. Zudem sind Gewinne streng reguliert und in ihrer Höhe begrenzt, um ein finanziell nachhaltiges, aber nicht-profitorientiertes System zu gewährleisten. Ein weiteres wesentliches Prinzip ist die Eigenkapitalbildung, durch die notwendige Mittel für Neubauten, Sanierungen und Grundstücksvorhaben generiert werden. Dieses Eigenkapital muss innerhalb eines gesetzlich vorgegebenen Zeitraums genutzt werden, da es andernfalls steuerpflichtig wird.

Zudem unterliegen gemeinnützige Bauvereinigungen der Vermögensbindung, wonach sämtliche Vermögenswerte ausschließlich für gemeinnützige Zwecke eingesetzt werden dürfen. Dies wird durch Einschränkungen bei der Gewinnausschüttung sowie weitere gesetzliche Bestimmungen gewährleistet. Um Interessenkonflikte zu vermeiden, müssen diese Unternehmen unabhängig vom Baugewerbe sein. Insbesondere dürfen FunktionärInnen keine geschäftlichen Verbindungen zu Bauunternehmen unterhalten, um Koppelungsgeschäfte zum Nachteil der MieterInnen auszuschließen.

Gemeinnützige Bauvereinigungen stellen somit eine rechtlich verankerte Alternative zu kommerziellen

Bauträgern dar und verfolgen das Ziel, leistbaren Wohnraum zu fördern und nachhaltige Wohnbauprojekte zu ermöglichen.<sup>12</sup>

#### COMMUNITY LAND TRUST (CLT)

Ein weiteres Modell zur Schaffung und Erhaltung leistbaren Wohnraums ist das Community Land Trust, ein Modell, das außerhalb Österreichs bereits in vielen Ländern etabliert ist.

Da die Grundstücke im Rahmen des CLT selbstverwaltet werden und das Modell auf eine nicht-gewinnorientierte Verwaltung ausgerichtet ist, stellt es eine kostengünstige Alternative zum herkömmlichen Kauf eines Grundstücks und dessen Bebauung mit einem Eigenheim dar.

Ein CLT ist eine gemeinnützige Organisation, die im Namen einer lokal gebundenen Gemeinschaft Land erwirbt oder bereits besitzt und langfristig verwaltet. Ziel ist es, dauerhaft leistbaren Wohnraum, Gemeinschaftsgärten und städtische Gebäude im Interesse der Gemeinschaft zu sichern.<sup>13</sup>

Das Grundstück verbleibt im Eigentum des CLT, während die Wohnungen an Einzelpersonen verkauft oder vermietet werden können; alternativ ist auch der Betrieb durch eine Genossenschaft möglich. Das CLT übernimmt treuhänderisch die Verwaltung im Sinne der lokalen Gemeinschaft, um sicherzustellen, dass die Wohnungen dauerhaft leistbar bleiben und gut bewirtschaftet werden.<sup>14</sup>

#### STADTBODENSTIFTUNG

Die Stadtbodenstiftung ist eine in Berlin basierte Stiftung, die das Konzept des Community Land Trust umsetzt. Sie erwirbt städtische Grundstücke und entzieht

diese damit dem profitorientierten Immobilienmarkt. Der Fokus liegt auf der Schaffung gemeinschaftlich und zivilgesellschaftlich orientierter Projekte – von leistbarem Wohnbau bis zu kulturellen, sozialen oder auch gewerblichen Nutzungen, etwa gemeinschaftliche Gärten oder Nachbarschaftszentren.

Wie funktioniert dieses Konzept konkret? Die Stadtbodenstiftung kauft Grundstücke oder erhält diese durch Schenkungen oder Erbschaften. Diese Grundstücke, mit oder ohne Bebauung, werden dann im Erbbaurecht an gemeinschaftlich interessierte Personen verpachtet.<sup>15</sup>

#### ZWISCHENNUTZUNG

Ist ein bestehendes Gebäude vorhanden, kann das Konzept der Zwischennutzung eine wichtige Rolle spielen – insbesondere dann, wenn kurzfristige, temporäre oder auch experimentelle Nutzungen erprobt werden sollen.

Die Zwischennutzung stellt eine strategisch-konzeptionelle Vorgehensweise dar, die darauf abzielt, für alle Beteiligten einen Mehrwert zu schaffen. Für ZwischennutzerInnen eröffnen sich Möglichkeiten zur Realisierung eigener Vorhaben und zur Erprobung von Konzepten, während EigentümerInnen eine temporäre Lösung zur Belebung ungenutzter Flächen erhalten, die präventiv gegen etwaige Schäden wirkt, welche durch Leerstand entstehen können. Die Präsenz von NutzerInnen aktiviert die Räumlichkeiten im Sinne der EigentümerInnen und wirkt deren Verwahrlosung entgegen.

Ein rechtlicher Vorteil der Zwischennutzung für die NutzerInnen ist, dass es sich hierbei grundsätzlich nicht um herkömmliche Mietverträge handelt, sondern um sogenannte Prekariatsverträge bzw. -vereinba-

rungen. Diese sind als eine Art von Leihe anzusehen, wobei die Gegenleistung die Höhe der Betriebskosten nicht übersteigen darf. Somit erzielt der/die BesitzerIn weder Gewinn noch Verlust, während die Zwischennutzung zur Instandhaltung und Wiederbelebung der Objekte beiträgt, ohne dem Mietrecht zu unterliegen – sie fällt vielmehr unter das Leihrecht. Dieses ermöglicht eine sehr kurzfristige Nutzung, birgt jedoch das Risiko, dass NutzerInnen ohne Einhaltung einer Frist vor die Tür gesetzt werden können. Vor diesem Hintergrund sind eine Vertrauensbasis sowie ein gutes Einvernehmen zwischen EigentümerInnen und ZwischennutzerInnen von zentraler Bedeutung.

Ganz allgemein betrachtet birgt das Prinzip der Zwischennutzung ein großes Potenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Konzepte können ohne große finanzielle Verluste ausprobiert und, sofern sie Anklang finden, in langfristige Projekte übergeführt werden.<sup>16</sup>

1 Vgl. Lichtenberg, Cilia 2021, 99-109

2 Vgl. Arbeiterkammer Wien: Superädifikat, 2024, <https://wien.arbeiterkammer.at/superaedifikat>, 10.12.2024.

3 Vgl. Wohnbau:Alternative:Baugruppen: Leitartikel zum Themenschwerpunkt Baugruppen. Das Modell Baugruppe, 19.02.2009, <https://gat.news/nachrichten/wohnbaualternativebaugruppen>, 09.12.2024.

4 Vgl. RIGIPS Austria: Trend Baugruppen: Zusammen baut man weniger alleine, 2020, <https://weissmagazin.at/trend/236-trend-baugruppen-zusammenbaut-man-weniger-alleine>, 09.12.2024.

5 Vgl. Wohnbau:Alternative:Baugruppen: Leitartikel zum Themenschwerpunkt Baugruppen. Das Modell Baugruppe, 19.02.2009, <https://gat.news/nachrichten/wohnbaualternativebaugruppen>, 09.12.2024.

6 Vgl. Miethäuser Syndikat: Der Projektverbund, 2024, <https://www.syndikat.org/der-projektverbund/>, 10.12.2024.

7 Vgl. habiTAT – Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensformen: Über Uns, 2024, [https://habitat.servus.at/?page\\_id=14](https://habitat.servus.at/?page_id=14), 10.12.2024.

8 Vgl. ÖGV: Die wichtigsten Fragen zur Genossenschaft, 2024, <https://www.genossenschaftsverband.at/gruenderservice/faqs>, 10.12.2024.

9 Vgl. Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband: Der Verband: Struktur und Geschichte, 2024, [https://www.gbv.at/Verband/Struktur\\_Geschichte/](https://www.gbv.at/Verband/Struktur_Geschichte/), 11.12.2024.

10 Vgl. Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen: Definition, 2024, <https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Definition/>, 11.12.2024.

11 Vgl. Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen: Mitgliedschaft und Mitglieder, <https://www.meinverband.at/de/mitglieder.html#:~:text=F%C3%BCr%20die%20Gr%C3%BCndung%20in%20der,betragen%20und%20voll%20eingezahlt%20werden.> 22.05.2024

12 Vgl. Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband: Grundsätze und Ziele, 2024, [https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze\\_Ziele/](https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze_Ziele/), 11.12.2024.

13 Vgl. <https://www.cltweb.org/what-is-a-community-land-trust/>

14 Vgl. <https://upcyclingtrust.nweurope.eu/blog/upcycling-trust-news-70/what-is-a-community-land-trust-clt-and-what-is-an-organisme-de-foncier-solidaire-ofs-433>

15 Vgl. <https://www.stadtbodenstiftung.de/ueber-uns-2/>

16 Vgl. Peter Reischer: Leerstand oder Zwischennutzung – Schlagwort oder Möglichkeit?, 22.04.2015, <https://www.architektur-online.com/kolumnen/leerstand-oder-zwischennutzung-schlagwort-oder-moeglichkeit>, 05.02.2025

# WOHNFORMEN

Unter einer Standard-Wohnform versteht man gemeinhin beispielsweise das Einfamilienhaus am Stadtrand oder eine „Standard“-Wohnung in der Stadt. Doch wie schaut so eine Standardwohnung konkret aus?

In der Regel besteht sie aus Elternzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad, ergänzt durch einen Stadt-Balkon oder – im Falle eines Einfamilienhauses – einen eigenen Garten – alles, was eine „Standard“-Familie eben braucht. Doch was, wenn man alleine wohnt? Oder keine Kinder hat? Passt man dann nicht mehr in den sozialen „Standard“?

Tatsächlich entspricht eine stetig wachsende Zahl von Haushalten nicht mehr der klassischen Familienstruktur. Haushalte werden immer kleiner, Lebensmodelle verändern sich immer schneller. Die traditionelle Vorstellung einer Wohnung – oder auch eines Einfamilienhauses – ist im Wandel der Gesellschaft schon längst überholt. Dies bedeutet nicht, dass diese Wohnformen irrelevant wären, jedoch lassen sie sich nicht mehr als allgemeiner „Standard“ bezeichnen.

Die Nachfrage nach „alternativen“ Wohnformen wird kontinuierlich größer, sei es aus ökonomischen, räumlichen oder gesundheitlichen Gründen – immer mehr Menschen wählen ein Wohnformat, das ihren aktuellen Lebensstil widerspiegelt. Lebens- und Wohnformen haben sich im letzten Jahrhundert grundlegend gewandelt, besonders stark in den letzten Jahrzehnten. Während die Bevölkerungszahl stagniert, wächst die Zahl der Haushalte weiter an. Die rasante Entwicklung und Beschleunigung von Lebensformen führt auch zu neuen Formaten des Zusammenlebens und -wohnens. Wohngemeinschaften sind längst nicht mehr nur bei Studierenden verbreitet – auch SeniorIn-

nen-Wohngemeinschaften, Co-Living in Wohnungen, Hausgemeinschaften oder auch Mehrgenerationenhäusern werden häufiger. Viele dieser Wohnformen sind zeitlich begrenzt und spiegeln damit den wachsenden individuellen und mobilen Lebensstil der heutigen Gesellschaft wider.<sup>1</sup>

Der Traum vom Einfamilienhaus besteht zwar fort, ist jedoch in Zeiten des Klimawandels kritisch zu betrachten. Der hohe Ressourcenverbrauch für Haus und Infrastruktur und die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen wirken einer ökologisch nachhaltigen Bauentwicklung entgegen. Auch die starke Inflation der letzten Jahre, welche die Kosten für so ein Bauvorhaben extrem in die Höhe geschraubt haben, macht einen Hausbau für viele nicht mehr erschwinglich.

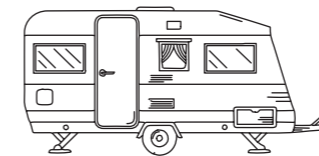
Hier ist ein Umdenken der bestehenden Wohntypologien gefordert – die extensive Versiegelung muss gestoppt werden, das Bedürfnis nach frischer Luft und Wohnen im Grünen darf jedoch nicht komplett ignoriert werden. Ein wichtiger Wandel in naher Zukunft wird sein, mit bestehenden Stadtstrukturen zu arbeiten und Bestände um- und auszubauen und weiterzuentwickeln. Ebenso müssen neue Typologien entwickelt werden, die den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen Rechnung tragen.<sup>2</sup>

Da Wohnen immer temporärer wird, verändern sich auch die Wohnstrukturen entsprechend schnell. Flexible Strukturen, die je nach Bedürfnis der BewohnerInnen vergrößert und verkleinert werden können und anders nutzbar sind, passen deutlich besser zum Lebensstil unserer heutigen Gesellschaft als die „Standard“-Wohnungen vergangener Jahrzehnte und Jahrhunderte.

Ein gutes kontemporäres Beispiel für flexiblen Woh-

nungsbau ist das Wohnprojekt San Riemo in München des Architekturbüros SUMMACUMFEMMER. Hier wurde ein „atmendendes“ Haus entworfen, bei dem sich herkömmliche Wohnungsgrenzen auflösen. Wohnungen können – kurz- wie langfristig - vergrößert und verkleinert werden. Basierend auf einem starren Grundrissraster wurde so die Möglichkeit geschaffen, Räume je nach Bedarf individuell zuzuschalten oder abzugrenzen.<sup>3</sup>

Ein weiteres Beispiel für eine alternative Wohnform sind Tiny Houses, die den Platzbedarf fürs Wohnen auf ein Minimum reduzieren. Unter einem erweiterten Begriffsverständnis existieren Tiny Houses schon lange - in Form der Wagenburgen, wie man sie etwa in Berlin findet. Diese Wohnmobile und Anhänger entziehen sich jedoch dem Trend des „schönen Wohnens“ und werden von Ordnungsbehörden als Störfaktor wahrgenommen und entsprechend behandelt.<sup>4</sup>



Die Tiny Houses, wie man sie in sozialen Medien oder Architektur-Magazinen findet, sind jedoch weniger ein Resultat von Platzmangel oder Geldnot, als vielmehr eine Modeerscheinung. „Hip“ zu wohnen steht dabei weit eher für ein Wohnideal der bürgerlichen Mittelschicht als für die Lösung prekärer Lebenslagen unterer sozialer Schichten.



*Auch das in postkritischer Naivität als Renaissance der Kommune gefeierte Modell des co-housing oder co-living kann als „alternative“ Form des Wohnens nur falsch verstanden werden. Kollektivistische Metaphern, Utopien von Nachhaltigkeit und Basisdemokratie verklären nur die sozialen Härten eines erdrückenden Immobilienmarktes.*

– Jürgen Hasse<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Stiftung Baukultur Thüringen: Lebensperspektiven in dezentralen Räumen. Über das Wohnen in dezentralen Räumen – Ein Essay in 8 Kapiteln, 2021, <https://baukultur-thueringen.de/wohnschau/essay1/#sect3564>, 06.12.2024.

<sup>2</sup> Vgl. Stiftung Baukultur Thüringen 2021

<sup>3</sup> Vgl. SUMMACUMFEMMER: 027 San Riemo, <https://summacumfemmer.com/027-2/>, 19.02.2025.

<sup>4</sup> Vgl. Hasse, Jürgen: Was bedeutet es, zu wohnen? 2018, <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/270878/was-bedeutet-es-zu-wohnen-essay/>, 06.12.2024.

<sup>5</sup> Hasse, Jürgen: Was bedeutet es, zu wohnen? 2018

# SOZIALER / GEFÖRDERTER WOHNBAU

In der Steiermark liegt der Fokus der Wohnbauförderung auf Jungfamilien und Energiesparmaßnahmen. Die Einkommensobergrenze für eine mögliche Förderung beträgt bei einem Einpersonenhaushalt jährlich 34.000 Euro, bei einem Zwei-Personen-Haushalt 51.000 Euro. Jede weitere Person erhöht das Limit um 4.500 Euro pro Jahr. Damit weist die Steiermark die niedrigste Einkommensobergrenze für Wohnbauförderungen in ganz Österreich auf.<sup>1</sup>

Im Jahr 2024 veröffentlichte die Steirische Landesregierung die „Große Steirische Wohnraumoffensive“, die mit einem Budget von knapp 300 Millionen Euro das Wohnen in der Steiermark leistbarer machen soll. Der vorgestellte Fünf-Punkte-Plan beinhaltet einen überarbeiteten, vereinfachten Jungfamilien-Bonus von maximal 10.000 Euro sowie eine neue Eigenheimförderung, welche deutlich höhere Landesdarlehen bis zu 200.000 Euro zulässt und bodenschonende und ökologische Maßnahmen begünstigt. Erstmals wird eine Förderung nicht nur für die Errichtung eines Eigenheimes, sondern auch für den Kauf und die Sanierung eines bestehenden Eigenheimes gewährt. Im Wesentlichen liegt der Fokus dieser Reform auf Sanierungen: Haushalte im unteren Einkommensdrittel werden bei der thermischen Sanierung ihres Hauses unterstützt. Darüber hinaus sollen 1.400 Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen thermisch saniert werden. Zusätzlich ist die Errichtung

von insgesamt 5.500 neuen geförderten Miet- und Eigentumswohnungen in den kommenden zweieinhalb Jahren vorgesehen.<sup>2</sup>

Der soziale Wohnungsbestand in Österreich umfasst all jene Wohnungen, die nach bestimmten rechtlich-administrativen Kriterien vergeben und zu Preisen unter Marktniveau vermietet werden.<sup>3</sup> Auch nach Tilgung der staatlichen Förderdarlehen bleiben Sozialwohnungen in Österreich an bestehende Sozial- und Mietpreisbindungen geknüpft – ein Umstand, der in anderen EU-Ländern nicht der Regelfall ist. So hat sich in Österreich über die Zeit ein umfassender Bestand an Sozialwohnungen entwickelt, der auch in Zukunft dem freien Markt und seiner gewinnorientierten Bewirtschaftung entzogen bleibt.

Mit seinem großen sozialen Wohnungsbestand ist Österreich einer der Spitzenreiter in der EU, nur übertroufen von den Niederlanden. Wohneigentum hat im Vergleich zu anderen EU-Ländern eine deutlich geringere Stellung. Aktuell weist Österreich - nach Deutschland - die zweithöchste Quote an MieterInnenhaushalten in der EU auf. Besonders für Haushalte mit mittleren Einkommen stellt der soziale Wohnbau eine attraktive Alternative zum Erwerb von Wohneigentum dar.<sup>4</sup>

Anmerkung:

Historisch richtete sich der soziale Wohnbau in Österreich primär an berufstätige Haushalte mit mittleren Einkommen, die insbesondere in städtischen Gebieten erschwinglichen Wohnraum suchten. Dem gegenüber wurden die Wohnbedürfnisse von armutsgefährdeten Haushalten und anderen benachteiligten Gruppen von der österreichischen Wohnungspolitik oft nur unzureichend oder verspätet berücksichtigt.<sup>5</sup>

Das Konzept des geförderten Wohnbaus lässt sich durch ein „Vier-Säulen-Modell“ beschreiben, das auf den Säulen Ökonomie, soziale Nachhaltigkeit, Architektur und Ökologie basiert. Soziale Nachhaltigkeit bildet dabei die Grundvoraussetzung für ein funktionierendes Miteinander.<sup>6</sup>

Im Rahmen von Wohnprojekten tragen soziale Treffpunkte wesentlich zur Förderung dieser Nachhaltigkeit bei. BewohnerInnen können sich austauschen und dabei Themen ansprechen, die ihnen wichtig sind. Ein Gemeinschaftsgebäude ist ein typisches Beispiel eines solchen Treffpunkts. Allerdings muss es auch tatsächlich alltagstauglich sein – wird es nicht regelmäßig genutzt, bleibt die erwartete Wirkung aus. Jede Planung birgt das Risiko des Scheiterns, weshalb flexible Konzepte notwendig sind, die im Bedarfsfall Anpassungen zulassen.

In der Praxis scheitert die Umsetzung derartiger Konzepte jedoch weniger an der Architektur selbst als vielmehr an Gesetzen und Bauordnungen. Nehmen wir die Idee flexibler Räume – architektonisch wäre dies leicht umsetzbar – gesetzliche Anforderungen sowie baurechtliche Normen führen jedoch bei einer veränderten Nutzung zu erheblichen Schwierigkeiten.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Kreditportal Österreich: Wohnbauförderung – Kriterien, Berechnung, Rückzahlung, 2024, <https://kreditvergleichsportal.at/wohnbaufoerderung/#:~:text=In%20der%20Steiermark%20gibt%20es,um%204.500%20Euro%20pro%20Jahr.,> 12.12.2024.

<sup>2</sup> Vgl. Schwaiberger, Anna, Klausur in Fürstenfeld: Landesregierung startet große steirische Wohnraumoffensive. Steiermark legt als erstes Bundesland umfassendes Paket für leistbares Wohnen vor, 03.05.2024, <https://www.politik.steiermark.at/cms/beitrag/12948458/122006395/#:~:text=Mit%20der%20Wohnraumoffensive%20unterst%3%BCtz%20die,hochwertigen%20Zuhause%20in%20der%20Steiermark&text=Wir%20m%3%B6chten%20junge%20Familien%20dabei%20unterst%3%BCtzen%2C%20sich%20etwas%20aufzubauen,> 08.12.2024.

<sup>3</sup> Vgl. Tamesberger/Bacher/Stöger 2020, 31.

<sup>4</sup> Vgl. Ebda, 34-35.

<sup>5</sup> Vgl. Ebda, 32.

<sup>6</sup> Vgl. Senk, Walter: Der geförderte Wohnbau: Status quo und Zukunft der sozialen Nachhaltigkeit, 31.10.2024, <https://www.report.at/bau-immo/24183-der-gefoerderte-wohnbau-status-quo-und-zukunft-der-sozialen-nachhaltigkeit,> 08.12.2024.

<sup>7</sup> Vgl. Senk, Walter: Der geförderte Wohnbau: Status quo und Zukunft der sozialen Nachhaltigkeit, 31.10.2024, <https://www.report.at/bau-immo/24183-der-gefoerderte-wohnbau-status-quo-und-zukunft-der-sozialen-nachhaltigkeit,> 08.12.2024.

# PROBLEME DER RECHTSLAGE

Wie passt der Soziale Wohnbau nun zu alternativen Wohnformen und Bestandsgebäuden, welche früher nicht zum Wohnen verwendet wurden?

Die in Österreich geltenden strikten Regelungen und Normen machen es schwierig, im sozialen Wohnbau innovative bzw. „alternative“ Projekte zu realisieren. Die Vorschriften erzwingen ein standardisiertes Modell von Wohneinheiten, das nur wenig Handlungsspielraum zulässt. Experimente wie flexible Wohnungsgrößen, variable Kombinationen aus privaten und gemeinschaftlichen Bereichen, oder auch das Ausreizen dessen, wie viel (privater) Raum notwendig ist, um eine lebenswerte Wohnumgebung zu schaffen, sind somit nicht ausführbar.

Auch der Versuch einer klassischen Wohnform, wie sie dem sozialen Wohnbau entspricht, bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz ist nicht umsetzbar, da die räumlichen Anforderungen der Baugesetze, Richtlinien und Normen nicht eingehalten werden können. Gerade für den geförderten Wohnbau ergibt sich hieraus quasi ein Ausschluss, da die exakten Anforderungen etwa an Räume und Licht nicht erfüllbar sind. Folglich bliebe als einzige Möglichkeit nur der Abriss des Bestands und die Errichtung eines Neubaus, um diese Vorschriften genau einhalten zu können.

Eine schrittweise Veränderung eines Altbestandes hin zu einem alternativen Wohnprojekt ist ebenso nicht durchführbar. Gemischte oder variable Nutzungen der Bausubstanz sind in den geltenden Förderprogram-

men für sozialen Wohnbau nicht vorgesehen. Sozialer Wohnbau ist vielmehr stets an ein in sich abgeschlossenes, klar definiertes Projekt gebunden und darf keine Entwicklung mit offenem Ergebnis sein, um nach bestehenden Richtlinien förderfähig zu sein.

Die aktuelle Rechtslage verhindert somit weitgehend, in Bestandsgebäuden – insbesondere industriellen Leerständen – geförderte Wohnräume oder auch nur Wohneinheiten zu etablieren. Dafür bräuchte es grundlegende gesetzliche Änderungen, die es ermöglichen, auch an Bestandsorten, die nicht der sozialen Norm entsprechen, leistbare Wohnungen zu errichten, ohne dabei zwingend auf Abriss und Neubau zurückgreifen zu müssen.

Vor dem Hintergrund, dass die aktuelle, komplexe Rechtslage kein Wohnbauprojekt im Bestand zulässt, versteht sich diese Masterarbeit nicht als konkrete Realisierung von Wohnraum, sondern vielmehr als konzeptueller Denkanstoß und Impulsgeber für eine nachhaltige Wiederbelebung insbesondere von leerstehenden Industriebauten. Ob sich daraus in Zukunft tatsächlich umsetzbare Wohnprojekte entwickeln werden, bleibt offen.

Die Standortauswahl für die Entwicklung des in dieser Masterarbeit vorgestellten Konzepts basiert auf einer umfassenden Recherche zu industriellen Leerständen in Graz, wobei Lage und bauliche Substanz als zentrale Entwurfsgrundlagen berücksichtigt wurden. Nach eingehenden Analysen und mehreren Begehungen wurden drei Standorte näher untersucht. Schlussendlich fiel die Wahl auf das Grundstück in der Weinitzenstraße 63 in Andritz, im Norden von Graz, da dessen Bausubstanz und Lage die größtmögliche Flexibilität in der Nutzung versprachen.

---

HERANGEHENSWEISE

# GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

## HERANGEHENSWEISE

### AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Arbeit wird angenommen, dass ein ausgewähltes Grundstück mit Bestandsgebäuden auf Grundlage des Erbbaurechts gepachtet wird. Der Vertrag ist auf mehrere Jahre befristet, jedoch verlängerbar.

Es lassen sich dazu unterschiedliche Ausgangsszenarien skizzieren:

#### AUSGANGSSZENARIO 1:

Eine Partei bekundet Interesse am Grundstück und tritt an den/die EigentümerIn heran, um die Möglichkeit einer Pacht zu klären. Kommt es zum Einverständnis, wird ein erbbaurechtlicher Vertrag abgeschlossen. Die InteressentInnen sparen die Kosten eines Grundstückskaufs, der/die EigentümerIn bleibt weiterhin im Besitz des Grundstücks.

#### AUSGANGSSZENARIO 2:

Die Stadt kauft - sofern die Gesetzeslage dies zulässt - Grundstücke, die einen längeren Zeitraum ungenutzt sind. Anschließend verpachtet sie diese mit dem Ziel, eine nachhaltige Nachverdichtung zu fördern und bestehende Gebäude zu nutzen – sei es zur Aufwertung der Nachbarschaft oder zur Schaffung leistbaren Wohnraums.

#### AUSGANGSSZENARIO 3:

Der/die EigentümerIn stellt das Grundstück unentgelt-

lich zur Verfügung. So kann dessen Potenzial ohne größere finanzielle Anfangsbelastung ausgelotet werden. Gleichzeitig profitiert der/die EigentümerIn davon, dass das Grundstück genutzt und instandgehalten wird.

#### AUSGANGSSZENARIO 4:

Der/die EigentümerIn eines Grundstückes mit bestehendem Leerstand hat selbst weder die finanziellen Mittel noch das Interesse für ein großangelegtes Projekt (Umbau, Neubau oder ähnliches) und überlässt dies InteressentInnen. Über den Erbbauzins erzielt der/die EigentümerIn eine kontinuierliche Rendite, ohne sich vom Grundstück trennen zu müssen.

In der vorliegenden Arbeit wird konkret ein Grundstück mit industriellem Leerstand in der Weinitzenstraße in Graz betrachtet. Laut neuem Flächenwidmungsplan 4.0 ist das Gebiet als Allgemeines Wohnen ausgewiesen, die bestehenden Gebäude besitzen jedoch noch eine gewerbliche Widmung. Das bedeutet: Ein regulärer Umbau zu einem Wohnbau würde mit großer Wahrscheinlichkeit Abriss und Neubau erfordern, um aktuellen Normen, Gesetze sowie Dichtevorgaben zu entsprechen. Dies wäre nicht nur finanziell und organisatorisch schwierig, sondern auch aus Sicht der Nachhaltigkeit kaum sinnvoll.

Die EigentümerInnen haben sich daher entschlossen, das Grundstück in der Zwischenzeit zu verpachten, um temporäre Nutzung zu ermöglichen, bis in fernerer Zukunft ein grundlegender Wandel der Nutzung möglich ist.

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Ein wesentliches Thema bei einem derartigen Projekt

ist die Zwischennutzung. Diese stellt eine strategische Methode zur Belegung ungenutzter Flächen dar, die sowohl für EigentümerInnen als auch für NutzerInnen Vorteile bietet: EigentümerInnen beugen Schäden durch Leerstand vor, ZwischennutzerInnen können ihre Konzepte real erproben.

Rechtlich basiert dies auf Prekariumsverträgen, die dem Leihrecht unterliegen. Sie erlauben eine kurzfristige Nutzung ohne Mietrechtsschutz und erfordern eine gute Zusammenarbeit zwischen beiden EigentümerInnen und NutzerInnen. Für Städte eröffnet das große Chancen, experimentelle Konzepte mit begrenztem Risiko umzusetzen und dadurch auch langfristige Impulse für eine nachhaltige Stadtentwicklung zu setzen.<sup>1</sup>

### ERSTE SCHRITTE: BESTANDSAUFNAHME

Nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrags bzw. nach Übergabe des Grundstücks steht zunächst die Bestandsaufnahme im Vordergrund. Neben der äußeren Baumasse gibt es oft auch hinterlassene, teils nutzbare, teils zwecklose Dinge. Nachdem ein Betreten des Gebäudes zu Beginn noch unsicher ist, liefern erste Blicke durch Fenster und Vorhänge im Erdgeschoß oft nur Hinweise auf potenziell nutzbare Bestände. Die Analyse bezieht sich nicht nur auf das Gebäude oder das Grundstück selbst, sondern auch auf deren Umgebung. Dabei stellt sich die Frage: Was fehlt in der näheren Umgebung, was dieses Grundstück mit seiner Bestandsbebauung leisten könnte? Beispielsweise wohnen in Andritz sehr viele Jungfamilien – denkbar wäre also ein Treffpunkt mit Mehrwert für die Familien der Umgebung, aber auch ein Platz zum Spielen, Ausruhen, und Erleben.

### PRAKTISCHE STRATEGIE: KLEIN ANFANGEN

Ein erprobter Weg für eine Wiederbelebung des Grundstücks wären kleine, flexible, mobile Strukturen, die unterschiedliche Aktivitäten ermöglichen. Das können dann kleine, mobile Installationen, Pop-Ups wie Flohmärkte, Spiel- oder Kulturveranstaltungen oder ähnliche sehr kurz anhaltende Eingriffe sein. Dafür kann der bestehende Innen- und Außenraum verwendet werden, ohne die Bausubstanz verändern zu müssen. Die Begrünung mit Pflanzen und Bäume in Trögen verändert das Klima im Außenbereich – sie schirmt vom Straßenraum ab und schafft gleichzeitig eine angenehmere Atmosphäre als ein desolater, rein asphaltierter und betonierter Außenraum. Zudem können Pflanzen eine Zonierung in Richtung Gebäude schaffen und so die Grenze zwischen Außenbereich und Innenraum der Gebäude fließender gestalten.

### WEITERENTWICKLUNG UND PERSPEKTIVEN

Wenn diese kleinen Interventionen eine positive Resonanz finden, kann das Konzept erweitert werden. Ein Ansatz ist die stärkere Ausweitung auf die Innenräume, wodurch das Areal auch bei Schlechtwetter oder in der kälteren Jahreszeit genutzt werden könnte. Zunächst kann man die bestehenden Räumlichkeiten als reine Witterungsschutzhülle verwenden, ohne in diese irgendwie aktiv einzugreifen oder sie zu verändern. Aus dieser rein funktionalen Nutzung der Räume – quasi als reine Kulisse – könnten längerfristige Projekte entstehen, etwa durch Ansiedlung kleiner

Vereine, KünstlerInnen, oder anderweitiger Organisationen, die das ganze Jahr über vor Ort sind und die Räumlichkeiten für Arbeit, Produktion, Kurse oder ähnliche Aktivitäten verwenden.

Aus architektonischer Sicht würden diese Projekte notwendigerweise die bestehende Bausubstanz verändern; so müssen einige Räume nachgedämmt, Öffnungen geschaffen oder auch kleinere Umbauten innerhalb und anschließend an bestehende Räume gemacht werden. Mit zunehmender Dauer der Zwischennutzung ist daher von einer sukzessiven Transformation nicht nur der Gebäude selbst, sondern auch der Freiräume zwischen ihnen auszugehen.

Das Ganze folgt dabei dem "Bottom-Up-Prinzip". Entscheidungen über Veranstaltungen, über kurzfristige Anpassungen ebenso wie über langfristige bauliche Änderungen oder Ergänzungen, entstehen im Zusammenwirken aller Beteiligten. Einzelne kleine Lösungsansätze für verschiedene Probleme können gleichzeitig oder auch zeitversetzt an unterschiedlichen Plätzen in die Tat umgesetzt werden. An jeder Stelle kann gebohrt, dazu- und umgebaut oder entfernt werden. Diese vielen kleinen punktuellen Eingriffe und Problemlösungen, welche oft unabhängig voneinander passieren, führen über Zeit zu einer Gesamtlösung.

Wichtig ist dabei, kein im Vorhinein festgelegtes Endergebnis im Kopf zu haben, in welche Richtung sich ein Projekt entfalten soll. Vielmehr soll durch einfache und temporäre Eingriffe eine organische Entwicklung ermöglicht werden, die sich je nach Bedarf verändern und langsamer oder schneller voranschreiten kann.

## DETAILLIERUNG DER HERANGEHENSWEISE

In den folgenden Kapiteln wird die Herangehensweise ausführlich dargestellt und Schritt für Schritt nachvollzogen. Zunächst bietet eine grobe Phasenplanung einen Überblick über die wesentlichen Stationen der Projekt-Entwicklung. Dazu zählen erste Schritte wie die Bestandsaufnahme, die Analyse relevanter Umgebungsbedingungen sowie die Klärung rechtlicher Voraussetzungen. Anschließend wird näher darauf eingegangen, welche AkteurInnen in ein solches Vorhaben involviert sind, wie ihre Beteiligung gestaltet werden kann und welche Aspekte hierbei besonders wichtig sind. Darauf aufbauend wird erläutert, in welcher Form auch Privatpersonen die Initiative für ein entsprechendes Projekt ergreifen können. Im Anschluss daran richtet sich der Fokus auf die konkrete Umsetzung in der Praxis, um den theoretischen Ansatz mit praktischen Erfahrungen zu verbinden. Abschließend erfolgt eine detaillierte Phasenplanung, die in fünf Schritten entwickelt und im späteren Entwurf exemplarisch erprobt wird.

1 Vgl. Peter Reischer: Leerstand oder Zwischennutzung — Schlagwort oder Möglichkeit?, 22.04.2015, <https://www.architektur-online.com/kolumnen/leerstand-oder-zwischennutzung-schlagwort-oder-moeglichkeit>, 05.02.2025

Grobe Phasenplanung:

	ARCHITEKTUR:	WAS:	WER:	WO:	WANN:
VERWENDEN OHNE VERÄNDERN	mobile Strukturen (Spielplatz, ausruhen) vorhandene Möbel	Gelegenheitsmärkte Aufführungen Festivals Nachbarschaftsfeste Verweilen	Freiwillige Interessierte Freunde Nachbarschaftsvereine	im Außenbereich	im Sommer 1x monatlich 1x wöchentlich kurzfristig
RAUM ALS KLIMAHÜLLE	vorhandene Möbel Gebäude als Hülle / Innenhof Dämmung? Öffnungen? Pflanzen zwischen den Gebäuden	Workshops Kurse Veranstaltungen	Vereine Start-Ups Privatpersonen	zwischen den Gebäuden im Innenbereich einzelne Flächen EG	das ganze Jahr über geblockte Nutzung kurzfristig mittelfristig
BAUM ALS KLIMAHÜLLE					
BESIEDELUNG	Gebäude als Hülle / Innenhof permanente Strukturen? Kojen im Innenraum Umbau/Ausbau einzelne Räume	Arbeitsflächen Werkstattflächen Studios	Kreativschaffende Einzelpersonen Kollektive ZwischenmieterInnen	zwischen & in den Gebäuden einzelne Räume EG und OG	das ganze Jahr über geblockte Nutzung mittelfristig
	multifunktionale Räume flexible Räume	Ateliers Schlafgelegenheiten? Gemeinschaftsflächen	ZwischenmieterInnen MieterInnen Eigentümergeinschaft	im gesamten Gebäude einzelne Flächen und Räume im EG und OG	kurzfristig mittelfristig langfristig

## Erste Schritte:

### BESTANDSAUFNAHME:

- Was ist vorhanden?
- Was kann man tun, ohne etwas zu verändern?
- Was kann man verwenden?
- Was hat besonderes Potenzial?
- Was gehört hinzu bzw. muss extra angeschafft werden?
- Was gehört weg?
- Wo kann man konkret beginnen?

### UMGEBUNGSANALYSE

- Wer lebt hier?
- Was ist in der Umgebung vorhanden?
- Was fehlt?
- Welchen Mehrwert kann das Projekt bringen?

### RECHTLICH-FINANZIELLE ANALYSE:

- Inwieweit kann man als Privatperson agieren?
- Ab wann braucht man einen Verein o.Ä.?
- Ab wann braucht man eine Genehmigung o.Ä.?  
(Veranstaltungen und bauliche Änderungen)
- Welche Schritte erfordern professionelle Hilfe?
- Wie schaut die anfängliche Finanzierung aus?

## Beteiligte und Beteiligung:

BEREITSTELLUNG BODEN:	Stadt
	Verein
	Gesellschaft, GmbH
	Stiftung
	GBV
	Privat
	(z.B. mit Förderung bei Verpachtung durch Erbbaurecht zu gemeinnützigen Zwecken)

PÄCHTER:INNEN:	Stadt
	Verein
	Gesellschaft, GmbH
	Stiftung
	GBV
	Privat

FINANZIERUNG:	Spenden
	Kredite
	Förderungen
	Eigenkapital
	Mieten

START:	Open Call für Konzepte/Ideen
	temporäre kleine Initiativen
	Zwischennutzung

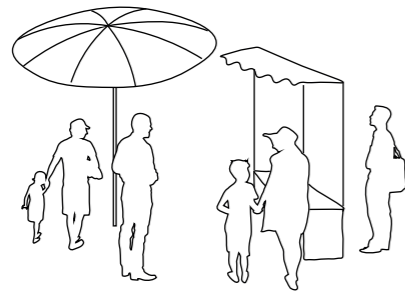
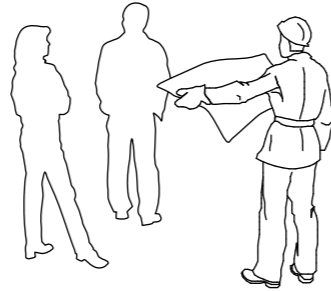
WÄHREND DER NUTZUNG:	Mitgestaltung
	Mitverwaltung
	Eigeninitiative

ZIEL:	vom Markt entkoppelte Nutzung (Wohnen, Arbeiten, Produktion, Freizeit)
	konsumfreie Nutzung (Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielplätze)

## Wie kann eine Privatperson ein solches Vorhaben initiieren?

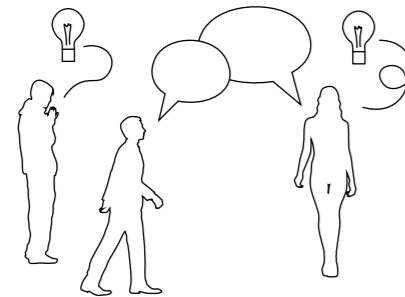
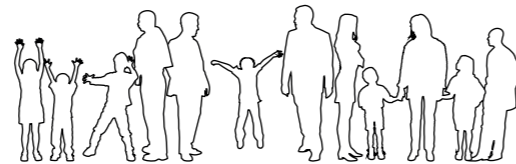
Grundsätzlich geht man davon aus, dass das Grundstück verfügbar ist und in einer der vier genannten Modalitäten (siehe Ausgangsszenarien 1-4) frei genutzt werden kann.

- Für die Nutzung bestehender Bausubstanz benötigt man einen **Bausachverständigen**. Da die Besiedelung schrittweise erfolgt, empfiehlt es sich auch die Überprüfung der Bausubstanz etappenweise vorzunehmen – jeweils dort, wo ein neuer Raum oder Gebäudeteil tatsächlich genutzt werden soll.



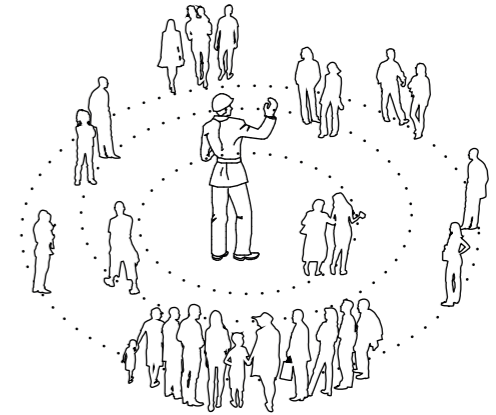
- Für kleine öffentliche Veranstaltungen, etwa Flohmärkte, braucht man eine **Bewilligung für Gelegenheitsmärkte**, die man bei der Stadt mittels Formulars anfordern kann.
- Unterricht, Seminare, Vorträge, Workshops oder Lehrveranstaltungen bedürfen keiner Gewerbeberechtigung.

- Um rechtliche und finanzielle Vorteile zu erlangen, ist die **Gründung eines Vereins** von Vorteil. Dies ist zwar nicht zwingend notwendig, ist aber hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen, Entscheidungen und die Integration neuer Beteiligter nicht abträglich.



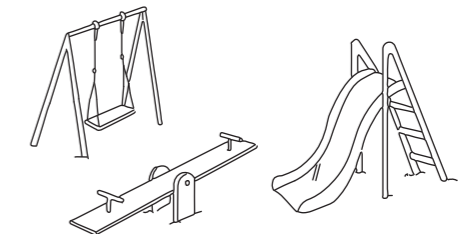
- Ein **offener Aufruf zur Konzeptentwicklung** („Open-Call“), durch den Ideen gesammelt und Personen zum Mitarbeiten aufgerufen werden, kann bereits zu Beginn hilfreich sein. So entsteht ein Pool aus unterschiedlichsten Anregungen und Initiativen, aus dem je nach Bedarf geschöpft werden kann.

- Unterstützung** aus dem eigenen Umfeld – Freunde, Familie, oder auch direkte NachbarInnen – erleichtert den Anfang. Mit der Zeit kann und wird sich das auf Kreativschaffende, Freiwillige aus der Umgebung oder allgemein motivierte Personen, die gerne mithelfen, erweitern.



- Die Nutzung vorhandener Ressourcen reduziert die Anfangskosten erheblich. Zurückgelassene Möbel oder Materialien wie Bretter, Stangen, Rohre, Abdeckungen oder Boards können für provisorische Strukturen, Mobiliar und ähnliches wiederverwendet werden.

- Billige, einfach zu bekommende zusätzliche Materialien können Paletten, gebrauchte Stahlgerüste sowie Second-Hand-Spielgeräte wie Klettergerüste, Rutschen, Karusselle, Sandkästen oder Tischtennistische sein.



- Organisatorisch betrachtet ist es sicherlich hilfreich, **Kooperationen mit bestehenden Organisationen oder Initiativen** einzugehen, die praktische Erfahrung mit solchen Vorhaben besitzen. In Graz existieren beispielsweise als Vereine das Stadtteilprojekt Annenviertel oder das Zinsengrinsen in der Zinsendorfgasse.

## Wie gestaltet sich eine solche Herangehensweise in der Praxis?

Im Folgenden werden die wesentlichen Schritte dargestellt, die erforderlich sind, um ein nachhaltiges Projekt initiieren und langfristig betreiben zu können, und durch konkrete Vorschläge sowie anhand bereits realisierter Beispiele illustriert.

### ERSTE NUTZUNG:

- Märkte (Flohmarkt, Kunstmarkt)
- Ausstellungen, Interventionen
- Veranstaltungen (z.B. Nachbarschaftsfest)
- Workshops, Kurse
- Spielflächen

*Was ist vorhanden? bzw. Was kann man billig anschaffen?*

- Paletten, Baugerüstmaterialien
- Bodenbemalungen (z.B. Verkehrsflächen für Kinder, Kreative Malworkshops etc.)
- Mobile Möbel für warme Jahreszeit



Abb. 1: eine temporäre Bühne aus leichter Holzkonstruktion im Areal der Rösselmühle

### WEITERE NUTZUNG:

- Ausweitung der genutzten Fläche vom Außen- in den Innenraum
- das ganze Jahr über und bei jedem Wetter
- Innenraum als Witterungs- / Klimahülle, ohne ihn zu verändern
- Nutzung des Innenraums als Kulisse
- vorhandene Raumkonstellationen können zu unkonventionellen Lösungen führen



Abb. 2: Raum als Kulisse / Veranstaltungsort bei einer Ausstellung im Areal der Taggerwerke

### LÄNGERE NUTZUNG:

- erste Eingriffe in die Bausubstanz
- Ateliers, Werkstätten
- Gemeinschaftsflächen für Nachbarschaft
- Flächen für Workshops, Kurse
- Flächen für Veranstaltungen
- semi-permanente Strukturen

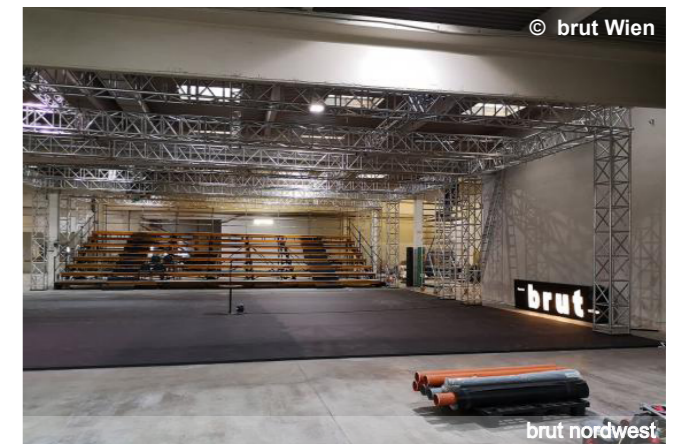


Abb. 3: semi-temporäre Spielstätte / Theater in einer ehemaligen Textilfabrik

### LANGFRISTIGE NUTZUNG:

- beständige MieterInnen
- Eingreifen in die Bausubstanz, z.B. Nachdämmen, Ausbauen, Umbauen
- sichtbare (permanente) Veränderungen
- durchgehende Nutzung über das ganze Jahr

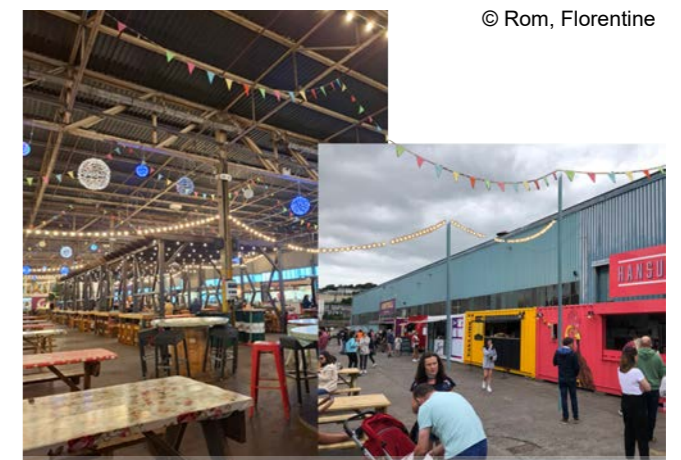


Abb. 4: Markthalle in einer ehemaligen Lagerhalle als Übergangslösung während Covid-19, heute permanent

### ZUKÜNFTIGE NUTZUNG:

- Ausbau, Anbau, Aufbau, Umbau
- einfache Konstruktion
- leicht zu entfernen
- lässt unterschiedliche zukünftige Entwicklungen offen



Abb. 5: Wohnen in einer ehemaligen Industriehalle

# Detaillierte Phasenplanung:

VERWENDEN OHNE VERÄNDERN  
 GROBE PHASENPLANUNG  
 RAUM ALS KLIMAHÜLLE – BAUM ALS KLIMAHÜLLE  
 BESIEDELUNG

## SOZIOLOGISCH

ANFRAGE  
ERHALT DES GRUNDSTÜCKS UND BAUBESTANDES

## RÄUMLICH

BESTANDSAUFNAHME  
*Wie haben die Räume der einzelnen Phasen auszusehen?*

## TECHNISCH

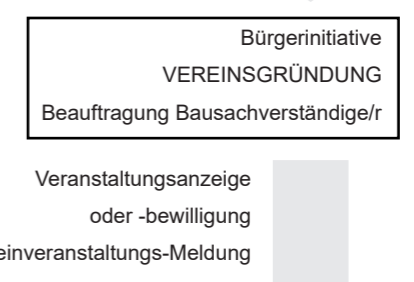
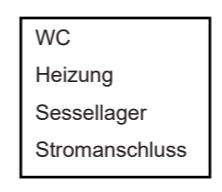
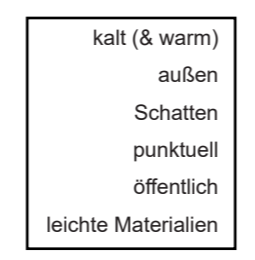
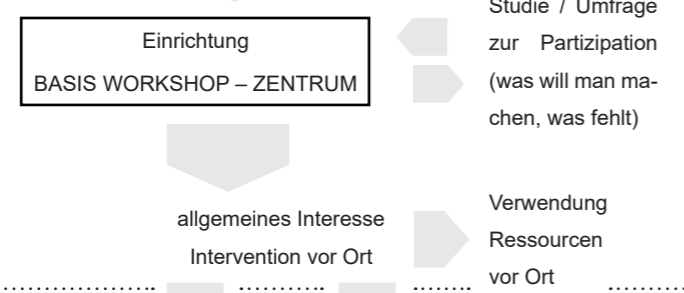
BESTANDSAUFNAHME  
*Haustechnik-Anschluss  
Kanalanschluss*

## JURISTISCH

Verwendung des ERBBAURECHTS:  
Nutz- & Bebauungsrecht  
mit niedrigem Startkapital

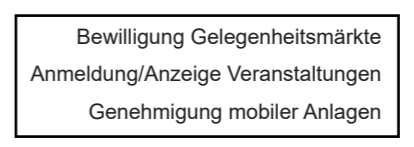
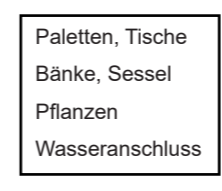
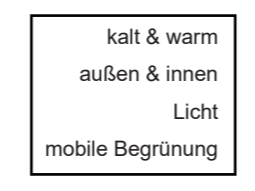
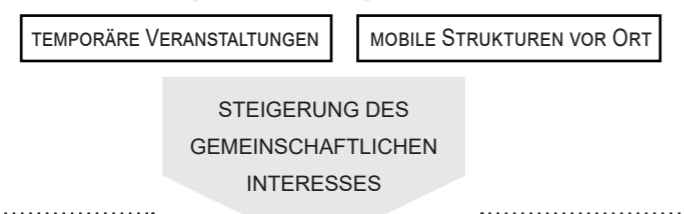
Der jährliche Erbbaurechtszins liegt in der Regel bei drei bis max. fünf Prozent des Grundstückswerts – je länger die Vertragszeit, desto niedriger der prozentuelle Anteil.

Phase 1  
„Gründung“



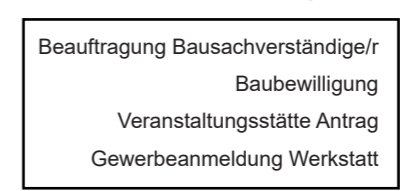
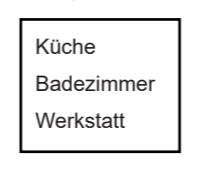
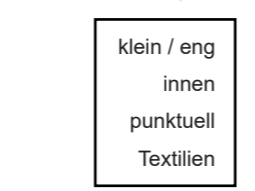
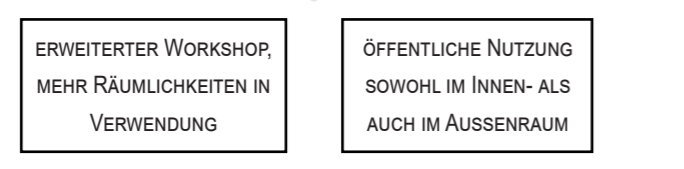
Befragungen der AnwohnerInnen, um die nächsten Schritte festzulegen, aber auch um zu identifizieren was in der näheren Umgebung fehlt bzw. gewünscht wird.  
Durch die Gründung eines Vereins wird die organisatorische Abwicklung (z.B. Beauftragung eines Bausachverständigen für die bauliche Sicherheit, Durchführung von Veranstaltungen o.Ä.) und die Finanzierung erleichtert.

Phase 2  
„Aktivierung“



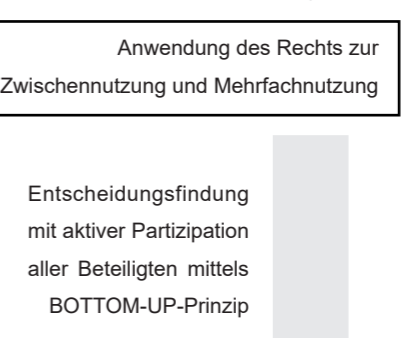
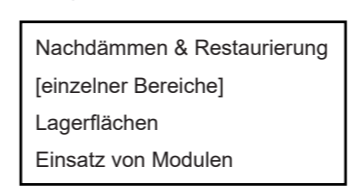
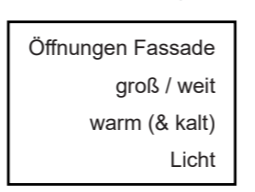
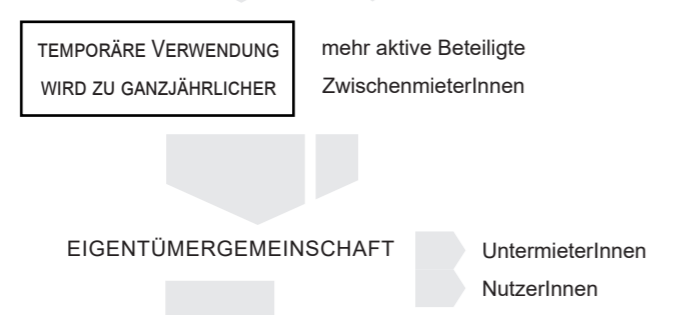
Steigerung des öffentlichen Interesses durch die Ausrichtung von Märkten, Straßen-Festivals und anderen kulturellen oder familiären Events.

Phase 3  
„Erweiterung“



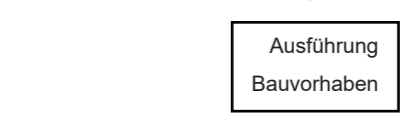
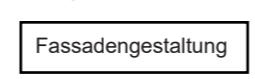
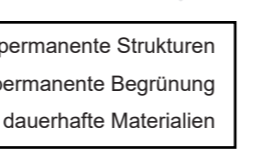
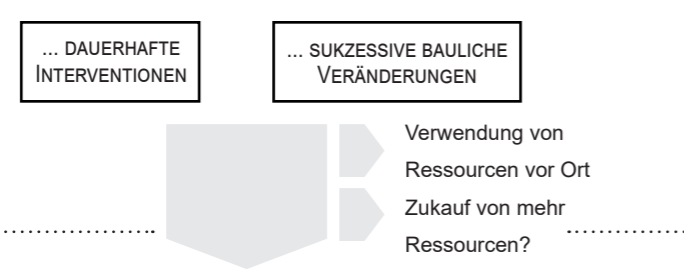
Für die noch nicht genutzten Räumlichkeiten wird erneut ein Gutachten eines Bausachverständigen eingeholt. Basierend darauf können konkrete Pläne für etwaige Um- & Ausbauten gemacht werden. Die Räumlichkeiten werden temporär weitergenutzt.

Phase 4  
„Ganzjahresnutzung“



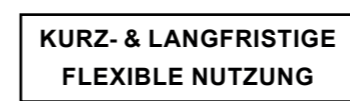
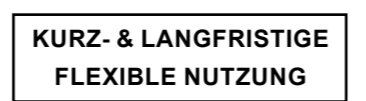
Die bis jetzt zum Großteil temporäre Nutzung wird zur ganzjährigen – mittels Zwischennutzung können NutzerInnen das ganze Jahr über kostengünstig vor Ort bleiben.  
Große Entscheidungen werden demokratisch innerhalb des Vereins getroffen. Jede beteiligte Person verfügt über ein Mitspracherecht, das sowohl bauliche Änderungen als auch organisatorische und finanzielle Angelegenheiten umfasst.

Phase 5  
„Adaptierung“



Die tatsächliche Ausführung der baulichen Vorhaben erfolgt so weit wie möglich selbstständig. Wo benötigt werden professionelle Leistungen in Anspruch genommen, die gemeinschaftlich vom Verein finanziert werden.

Phase 5+  
„Aktivierung“



## FINANZIELL

START:  
 Startkapital < 100.000 €  
 jährlicher Erbbaurechtszins  
 (~60.000 € [3 % des Werts der  
 Grundstücksfläche 5.332 m<sup>2</sup>])

## RESSOURCEN

START:  
 • Mobilarbestand vor Ort  
 • Haustechnik-Anschluss  
 • Verwendung Bestand  
 • Neues im Außenbereich

## ÖKOLOGISCH

START:  
 • asphaltierte Flächen  
 • große Dachflächen  
 • keine Beschattung  
 oder Begrünung

### Phase 1 VEREINSGRÜNDUNG

**Vereinsgründung**  
 (< 45 €)  
 Einführung Mitgliedsbeitrag

Second Hand Möbel  
 Eigentum der Beteiligten  
 mobile Strukturen

**BESCHATTUNG**  
 Pflanzen in Töpfen/Trögen  
 mobile & permanente Bäume

### Phase 2 TEMPORÄRE VERANSTALTUNGEN

Einkommen durch:  
 • **Veranstaltungen**  
 • Förderungen, Spenden

**Do-It-Yourself Möbel**  
 flexible Strukturen

mehr permanente  
 Bepflanzungen & Bäume

### Phase 3 BAUBEWILLIGUNG

Ausgaben:  
 Planung & Bau Bad/Küche  
 Renovieren von Bereichen

**Ausbau Bad/Küche**  
 flexibler Innenausbau  
 Baustart von Modulen

**ENTSIEGELUNG VON FLÄCHEN**  
 (Wiese, Rasensteine)  
 Bäume einpflanzen

### Phase 4 ENTSCHEIDUNGS- FINDUNG

größere Bauvorhaben:  
 Ausbau, Umbau  
 finanziert durch Mitbeteiligte,  
 Förderungen, Unterstützer

Öffnungen der Fassade  
 Weiterverwendung der  
 Materialien für Außenbereich  
 (Selbst-)Bau soweit möglich

• Ausbau des Radnetzes als  
 Anschluss an die  
 Radoffensive 2030  
 • permanente Bepflanzung  
 • Entsiegelung der Flächen  
 • solare Energiegewinnung

### Phase 5 BAUAUSFÜHRUNG

ZIEL:  
 • leistbare, langfristige  
 Wiederbelebung von  
 Leerstand  
 • aktive Mitbeteiligung  
 • nachhaltige Entwicklung

ZIEL:  
 • Weiterverwendung von  
 Vorhandenem  
 • kleinstmögliche Eingriffe  
 mit größtmöglicher  
 Wirkung

ZIEL:  
 • Förderung aktiven Verkehrs  
 • Entsiegelung der Flächen  
 • Leerstandsaktivierung statt  
 Abriss & Neubau  
 • Schaffung von Grünraum

### Phase 5+ NUTZUNG

**KURZ- & LANGFRISTIGE  
 FLEXIBLE NUTZUNG**

---

REFERENZPROJEKTE

## San Riemo



© Krag, Petter

Abb. 6: Fassade von San Riemo

**Projektname:** San Riemo  
**Architekturbüro:** SUMMACUMFEMMER  
& Büro Juliane Greb  
**Standort:** München  
**Baujahr:** 2020

Die Vision eines „atmenden“ Hauses erlaubt es, Wohnungsgrenzen flexibel zu gestalten – Räume können sich kurzfristig oder langfristig vergrößern oder verkleinern. Ein strenges Raster bildet die Grundlage. Küchen, Bäder und Zugangsbereiche liegen zentral, flankiert von vielseitig nutzbaren Räumen entlang der Fassade. Vielfalt entsteht durch flexible Kombinationen – Wände und Türen verbinden oder trennen Einheiten, oft ist nicht eindeutig, wo eine Wohnung beginnt und endet. Modulare Raumeinheiten lassen sich zu größeren Wohnbereichen zusammenfügen. Auf manchen Stockwerken verbindet ein Treppenhausraum mehrere Wohnungen und dient als Flur, Wohn-

zimmer oder Abstellfläche.

Die rund 14 m<sup>2</sup> großen Räume entlang der Fassade werden unterschiedlich genutzt: als Wohn- oder Esszimmer, Kinderzimmer oder auch als Schlafzimmer mit Doppelbett – sie zeigen eine Architektur, die nicht eindeutig auf bestimmte Funktionen zugeschnitten ist.

Die Küche liegt stets im Zentrum und dient nicht nur als Kochbereich, sondern auch als Garderobe und Verteiler zu angrenzenden Räumen, häufig mit direktem Zugang zu Gemeinschaftsbereichen. Westseitige Räume öffnen sich alle zum gemeinschaftlich genutzten Wintergarten.

Durch eine Eingangshalle im Erdgeschoß erreichen alle BewohnerInnen die Treppenhäuser, Aufzüge und die praktischen Gemeinschaftseinrichtungen: Café, Waschküche, Werkstatt und Stellplätze für Kinderwagen – so wird alltägliche Sorgearbeit, wie das Wäschewaschen, zum gemeinschaftlichen Erlebnis.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vgl. SUMMACUMFEMMER: 0027 SAN RIEMO, <https://summacumfemmer.com/027-2/>, 28.08.2025.

*Folgende Projekte waren maßgeblich Inspirationsquellen für die vorliegende Masterarbeit.*

## ExRotaprint



© Brahm, Daniela

Abb. 7: Eckturm des ExRotaprint-Geländes

**Projektname:** ExRotaprint  
**Architekt:** Klaus Kirsten (1957-58)  
**Standort:** Berlin  
**Projektbeginn:** 2004

ExRotaprint entwickelte sich ab 2004 aus einer Initiative von KünstlerInnen und MieterInnen, die einen ehemals industriellen Standort nach Jahren der Vernachlässigung und angesichts des Risikos der kommerziellen Verwertung selbst sichern und gestalten wollten. Mit der Gründung des Vereins ExRotaprint e.V. und intensiver politischer Lobbyarbeit strebten die InitiatorInnen eine Lösung „von unten“ an.<sup>1</sup> Die Organisation setzte auf eine gemeinschaftsbasierte Entwicklung. In den 1950er Jahren hatte Rotaprint durch Klaus Kirsten das Gesicht des Geländes maßgeblich geprägt: Kirsten schuf mit dem Techni-

schen Büro, dem Eckturm-Ensemble und dem Tischlerei- und Lehrwerkstattengebäude architektonische Meilensteine der Nachkriegsmoderne in Berlin, die heute zentrale Bestandteile eines denkmalgeschützten Ensembles sind.<sup>2</sup>

Die entscheidende Lösung für die Absicherung des Standorts war die Überführung des Geländes in das Eigentum gemeinnütziger Stiftungen, die anschließend einen 99-jährigen Erbbaurechtsvertrag mit der ExRotaprint gGmbH schlossen. So ist ExRotaprint heute alleinverantwortlich und dauerhaft gesichert. Spekulative Immobilienverwertung ist ausgeschlossen und die nachhaltige Entwicklung des Standorts als Ort für Arbeit, Kunst und Soziales gewährleistet.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Brahm, Daniela/Schliesser, Les: Übernahme 2004-07, <https://www.exrotaprint.de/die-uebernahme/>, 31.08.2025.  
<sup>2</sup> Vgl. Brahm, Daniela/Schliesser, Les: Das Baudenkmal, <https://www.exrotaprint.de/baudenkmal/>, 31.08.2025.  
<sup>3</sup> Vgl. Brahm, Daniela/Schliesser, Les: Übernahme 2004-07, <https://www.exrotaprint.de/die-uebernahme/>, 31.08.2025.

## Bellevue di Monaco



© REGUPOL BSW GmbH

Abb. 8: Bellevue di Monaco

**Projektname:** Bellevue di Monaco  
**Renovierung:** Goldgrund Immobilien (2013)  
 hirn & riehl architekten (2018)  
**Standort:** München  
**Projektbeginn:** 2016

Das Bellevue di Monaco ist ein Wohn- und Kulturzentrum für Geflüchtete in München, das aus einer Bürgerinitiative gegen Leerstände und Protesten rund um die Flüchtlingskrise 2014 hervorgegangen ist. Um den Plan eines solchen Zentrums in der Innenstadt zu verwirklichen, wurde im März 2015 die Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG gegründet. Diese besondere Organisationsform ermöglichte es, über Mitgliedsbeiträge das notwendige Kapital für die Sanierung der Gebäude in der Müllerstraße aufzubringen und gleichzeitig allen Mitgliedern ein Mitspracherecht zu sichern. Ein entscheidender Schritt war

im April 2016 die Verpachtung der Häuser durch die Stadt München an die Genossenschaft für 40 Jahre. Damit war die Grundlage für ein dauerhaftes Projekt gelegt, das nach Abschluss der Sanierungen 2018 seinen vollen Betrieb aufnehmen konnte.

Das Bellevue ist seither organisatorisch breit aufgestellt. An der Spitze stehen vier Vorstände aus Kultur, Sozialarbeit und Flüchtlingshilfe. Ein Aufsichtsrat bringt Expertise aus Stiftungen, Medien, Kultur und politischem Engagement ein. Das operative Tagesgeschäft übernimmt ein hauptamtliches Team von rund 25 Personen. Ergänzt wird diese Struktur durch ein großes Netzwerk von mehreren hundert Ehrenamtlichen, die in verschiedensten Bereichen mitarbeiten. Insgesamt zählt die Genossenschaft mittlerweile über 800 Mitglieder.

<sup>1</sup> Vgl. Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG: Über uns, <https://bellevuedimonaco.de/ueber-uns/>, 31.08.2025.

## REDs



© Schreyer, David

Abb. 9: mobile Bühnen am Freiheitsplatz

**Projektname:** REDs  
**Architektur:** Studio Magic, Roter Keil  
**Standort:** Graz  
**Projektjahr:** 2018

Das Projekt REDs wurde 2018 im Rahmen des DramatikerInnenfestivals in Graz vom Verein Uni-T initiiert und setzte sich mit der Frage auseinander, wie man sich im öffentlichen Raum Platz für eine Rede verschaffen kann – besonders dann, wenn die Stadt keinen fixen Standort zur Verfügung stellt. Dafür wurden drei mobile Bühnen entwickelt, die auf Schwerlastrollen beweglich sind und eine Grundfläche von 80x80 cm besitzen – ein Maß, das laut Straßenverkehrsordnung im Stadtraum nutzbar ist ohne

dafür um Erlaubnis ansuchen zu müssen. Jede Bühne ist ca. 3,60 m hoch, durch ihre Signalfarbe Orange-Rot weithin sichtbar und wiegt über 350 kg. Trotz des einheitlichen Sockels unterscheiden sich die Bühnen in Materialität und Konstruktion, jeweils mit Bezug zu Mimik, Gestik und Sprache als drei Ausdrucksformen des öffentlichen Redens. Diese mobilen Bühnen erlaubten es, gleichzeitig verschiedene Orte individuell oder gemeinsam zu bespielen, wodurch der öffentliche Raum sichtbar und aktiv in Anspruch genommen wurde. Ziel war es, PassantInnen zur Beteiligung einzuladen und die Frage nach der Nutzung des öffentlichen Raums für kulturelle und künstlerische Ausdrucksformen aufzuwerfen.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Studio Magic: REDs, <https://studiomagic.org/projekte/red/>, 31.08.2025.

## G1203



© Van de Velde, Tim

Abb. 10: Innenhof mit Blick auf den Holzbau

**Projektname:** G1203  
**Architekturbüro:** gafpa  
**Standort:** Gent  
**Baujahr:** 2012-16

In Gent wurde eine ehemalige Industrieanlage in ein Wohnprojekt umgewandelt. Ziel war es, die industrielle Struktur nicht abzureißen, sondern ihre räumlichen Qualitäten zu bewahren und gleichzeitig in eine zeitgemäße Wohnnutzung zu transformieren. Das Architekturbüro gafpa entschied sich daher, die bestehenden Elemente intakt zu lassen und sie mit einer neuen, leichten Holzkonstruktion zu ergänzen. Ein kompaktes, zweigeschossiges Wohnvolumen wurde unter das vorhandene Dach und zwischen die Mauern des Schuppens geschoben. Damit überträgt das Projekt die Traglogik der ehemaligen Betonhalle – aus Skelettstruktur und klar ablesbaren Elementen –

in eine schlichte und kostengünstige Holzkonstruktion aus Stützen und Balken.

Auch die Außenräume wurden wesentlich durch den Umgang mit dem Bestand geformt: Aus der Betonüberdachung wurden Teile herausgeschnitten, sodass ein geschützter Innenhofgarten entstand. Die verbliebenen Bestandselemente bleiben als räumliche Spuren sichtbar und binden Alt und Neu gestalterisch zusammen.

Das Projekt zeigt beispielhaft, wie durch Weiterbauen im Bestand, den respektvollen Erhalt industrieller Strukturen und den gezielten Einsatz von Holz kostengünstige, ressourcenschonende und zugleich atmosphärisch starke Wohnräume geschaffen werden können.<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. Triendl 2017, 19.

<sup>2</sup> Vgl. gafpa: G1203, <https://www.gafpa.net/g1203/>, 31.08.2025.

## Taggerwerk Graz



© Rom, Florentine

Abb. 11: Taggerwerk

**Projektname:** Taggerwerk  
**Besitzer:** Christian Kossegg  
**Standort:** Graz  
**Neustart:** 2010

Das heutige Taggerwerk in der Puchstraße blickt auf eine lange Geschichte zurück. Ursprünglich gehörte das Gelände zum Lust- und Jagdschloss Karlau von Erzherzog Karl II. und war über Jahrhunderte Mühlenstandort.<sup>1</sup>

1926 pachtete Hans Tagger senior die Gemeindemühle, die seither den Namen „Tagger“ trägt.<sup>2</sup> Bis in die 1990er-Jahre produzierte das Werk jährlich bis zu 25.000 Tonnen Futtermittel, musste aber 2004 endgültig schließen. Seit 2010 wird das Areal schrittweise revitalisiert und umgenutzt: Erste Nutzer waren der Verlag edition keiper und Kreativbüros im Bürogebäude.<sup>3</sup>

Parallel hat sich das Gelände zu einem Kultur-, Freizeit- und Sportzentrum entwickelt. Seit 2015 nutzen

KünstlerInnen Ateliers im „Atelierhaus Tagger“. Auch sportliche Einrichtungen wie ein Fitnessstudio, ein Squash Center, ein Boulderverein und eine Schießsportanlage sind hier angesiedelt.<sup>4</sup>

Darüber hinaus ist das Taggerwerk Teil eines Energieprojekts, in dessen Rahmen ein ehemaliger Futttersilo zu einem energiepositiven Gebäude umgerüstet wurde.<sup>5</sup>

Heute präsentiert sich das Taggerwerk als ein hybrides Areal, das Geschichte, Kunst und Sport sowie Nachhaltigkeit verbindet. Aus einer traditionsreichen Mühle wurde ein lebendiger Ort, der sein historisches Erbe mit neuen Formen von Gemeinschaft, Kreativität und ökologischer Innovation verknüpft.

<sup>1</sup> Vgl. Baugeschichte-Bearbeiter: Puchstraße 17, 05.03.2024, <https://www.grazwiki.at/index.php?title=Puchstra%C3%9F%2017>, 31.08.2025.  
<sup>2</sup> Vgl. Ott, Marie: Neues Leben im „Taggerwerk“ Graz!, 25.07.2021, [https://www.meinbezirk.at/graz/c-regionauten-community/neues-leben-im-taggerwerk-graz\\_a4783982](https://www.meinbezirk.at/graz/c-regionauten-community/neues-leben-im-taggerwerk-graz_a4783982), 31.08.2025.  
<sup>3</sup> Vgl. Baugeschichte-Bearbeiter: Puchstraße 17, 05.03.2024, <https://www.grazwiki.at/index.php?title=Puchstra%C3%9F%2017>, 31.08.2025.  
<sup>4</sup> Vgl. Ott, Marie: Neues Leben im „Taggerwerk“ Graz!, 25.07.2021, [https://www.meinbezirk.at/graz/c-regionauten-community/neues-leben-im-taggerwerk-graz\\_a4783982](https://www.meinbezirk.at/graz/c-regionauten-community/neues-leben-im-taggerwerk-graz_a4783982), 31.08.2025.  
<sup>5</sup> Vgl. JOANNEUM RESEARCH Forschungsgesellschaft mbH: Aus alt mach energiepositiv!, 30.10.2024, <https://www.joanneum.at/aus-alt-mach-energiepositiv/>, 31.08.2025.

## Zukunftshof Rothneusiedl



© Steinbrenner, Christian

Abb. 12: Zukunftshof Rothneusiedl

**Projektname:** Zukunftshof Rothneusiedl  
**Verein:** Zukunftshof  
**Standort:** Wien  
**Projektstart:** 2019

Das Projekt entstand aus einer Initiative, den historischen Gutshof Hascha-Hof zu erhalten und als modernes Stadt-Landwirtschafts- und Grätzelzentrum zu entwickeln. Der Zukunftshof soll bis 2045 im Stadtentwicklungsgebiet Rothneusiedl eine produktive Stadt-Landwirtschaft und ein sozial-ökologisches Innovationslabor sein, das nachhaltige Kreislaufwirtschaft und Klimaneutralität fördert. Neben Lebensmittelproduktion und -veredelung werden soziale, pädagogische und kulturelle Aktivitäten angeboten.

Der Zukunftshof ist organisatorisch auf drei Säulen aufgebaut. Diese bestehen aus einem Verein für soziale und kulturelle Vernetzung, einer Genossenschaft mit Fokus auf urbane Stadt-Landwirtschaft und Lebensmittelproduktion sowie einer GmbH, die die wirtschaftlichen Aspekte wie Erhalt, Sanierung und Zwischennutzung des historischen Gutshofs verantwortet. Das Grundstück mit ca. 10.000 m<sup>2</sup> gehört

dem Wohnfonds Wien, der den Zukunftshof für eine 25-jährige Nutzung übergeben hat.

Die Organisation arbeitet vielfach ehrenamtlich und mit einem breiten Netzwerk an ExpertInnen, Start-ups, sozialen Initiativen, Bildungseinrichtungen und der Nachbarschaft zusammen. So werden Stadt-Landwirtschaft, Kreislaufwirtschaft und partizipative Stadtentwicklung verbunden. Der Zukunftshof versteht sich als Real-Labor und sozialer Treffpunkt mit vielen Veranstaltungen und Bildungsprogrammen.

Die Sanierung und Entwicklung des Zukunftshofs erfolgt über öffentliche Förderungen und Einnahmen aus Vermietungen, Partnerprojekten und dem Hofladen. Die mehrjährige Sanierung wird in mehreren Etappen mit Mitteln von Stadt und Land Wien gefördert, begleitet von lokalen und zivilgesellschaftlichen Partnerschaften. Die wirtschaftlichen Aktivitäten der GmbH tragen zur finanziellen Stabilität bei, während der Verein und die Genossenschaft eher durch ehrenamtliches Engagement und Projektförderungen unterstützt werden.

<sup>1</sup> Vgl. Verein Zukunftshof Rothneusiedl: Unsere Vision. Der Zukunftshof in Rothneusiedl, <https://www.zukunftshof.at/vision-schwerpunkt-schwerpunkte>, 31.08.2025.

## Alte Markthalle Basel



© Stiftung Edith Maryon

Abb. 13: Innenraum der Markthalle

**Projektname:** Markthalle Basel  
**Verein:** Markthallen AG Basel  
**Standort:** Basel  
**Neustart:** 2013

Die Markthalle Basel zeigt den Wandel von einem traditionellen Großmarkt über eine Shoppingmall hin zu einem lebendigen Marktplatz mit sozialem und kulturellem Anspruch. Nach der Schließung des ursprünglichen Engros-Markts 2004 und einem misslungenen Shoppingcenter-Projekt wurde das Gebäude ab 2013 von der Markthallen AG Basel als Marktplatz und Begegnungsort neu belebt. Seit 2016 ist die Zukunft durch eine gemeinnützige Eigentümerin und einen langfristigen Mietvertrag gesichert.

Die Markthalle wurde 1929 als Marktzentrum für den Basler Handel erbaut und spielte jahrzehntelang eine zentrale Rolle für die regionale Versorgung. Nach Veränderungen im Handel und im Vertrieb

schloss der Markt 2004; mehrere Zwischennutzungen folgten, bis schließlich ein privater Investor das denkmalgeschützte Gebäude sanierte. Das Konzept eines Shoppingcenters konnte die Bevölkerung jedoch nicht begeistern, sodass Leerstände entstanden. 2013 initiierte eine Projektgruppe die Rückverwandlung zur Markthalle und erhielt den Zuschlag für die Bepflanzung.

Mit der neuen Eigentümerin und dem langfristigen Mietvertrag ab 2016 wurde der Fortbestand gesichert, sodass heute ein vielfältiges gastronomisches, kulturelles und soziales Angebot vorhanden ist. Die Markthallen AG Basel verantwortet als Mieterin die Koordination und Vermietung der Flächen und fördert durch Untermietpartnerschaften die Entwicklung der Halle als lebendigen Treffpunkt und regionale Plattform.

<sup>1</sup> Vgl. Markthallen AG Basel: Über die Markthalle, 05.03.2024, <https://altemarkthalle.ch/ueber/organisation/>, 01.09.2025.

## Jardin de Joyeux



© Monel, Yann & Wagon

Abb. 14: Luftansicht der aufgebrochenen Asphaltfläche

**Projektname:** Jardin de Joyeux  
**Architekturbüro:** Wagon Landscaping  
**Standort:** Paris  
**Baujahr:** 2016

Der temporäre Garten „Jardin des Joyeux“ entstand 2016 in der Gartenstadt Maladrerie in Aubervilliers nahe Paris auf einer ehemaligen Parkplatzfläche, die zuvor als uninteressante, laute Brache direkt neben Wohngebäuden galt. Im Kontext der städtischen Erneuerung entschied der soziale Wohnungsbau-Träger, mit einem sehr kleinen Budget diesen Parkplatz in einen Garten umzuwandeln, der neue Lebensweisen für die BewohnerInnen ermöglichen sollte.

Das Gartenkonzept betont die kargen Standortbedingungen, wobei Asphalt und Beton als Pflanzuntergrund genutzt werden, ohne dass Material vom Gelände entfernt wird. Ziel war es, den mineralarmen Boden in einen biodiversen Garten zu verwandeln, indem Materialien vor Ort recycelt, der Boden bereichert und über 200 Pflanzenarten gepflanzt wurden,

die extreme Bedingungen wie Trockenheit, nährstoffarme Böden und Temperaturschwankungen tolerieren und sich selbst erhalten können.

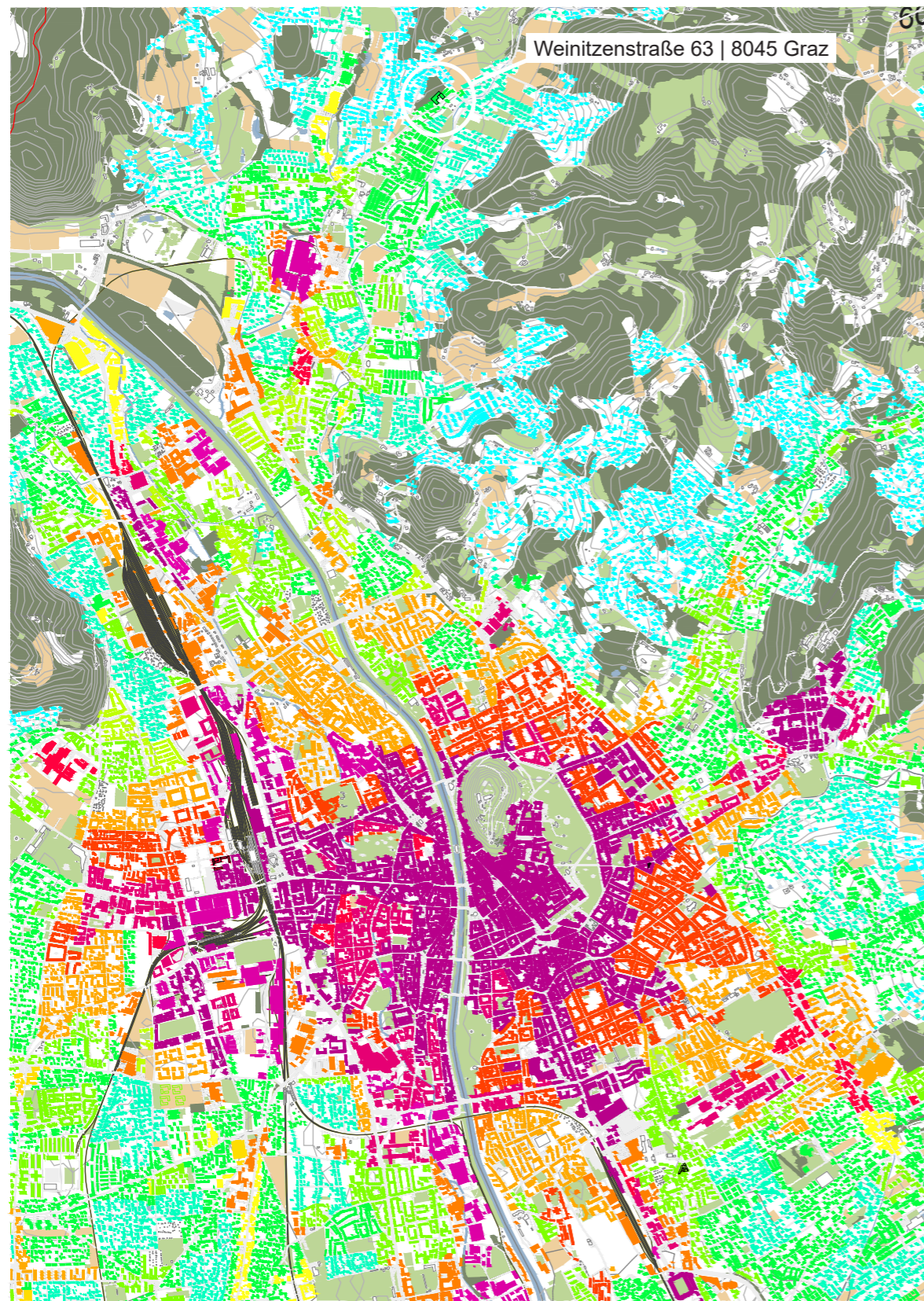
Die Materialien wurden vor Ort recycelt, indem der vorhandene Asphalt und Beton als Basis für die Bepflanzung genutzt wurden. Die Brache wurde 2015 mit einem Bagger zerstört, aber die Trümmer verblieben auf dem Gelände, wodurch keine Transportkosten entstanden. Stattdessen wurde Erde und Saatgut zugegeben, um auf dem bestehenden Material den Garten wachsen zu lassen. So konnten mit einem „Low-Tech“-Ansatz Kosten gespart und das knapp bemessene Budget von 35.000 € eingehalten werden.

Der Garten ist in vier parallele Bereiche gegliedert: ein Sukkulentengarten auf Kies, eine zentrale Wiese mit einer Vielfalt an Stauden, Sträuchern und Saaten, ein Weg auf dem vorbestehenden Pflaster sowie ein bepflanzter Rand mit Büschen und Pionierbäumen, der eine visuelle Grenze zur Umgebung und den Wohnhäusern schafft.

<sup>1</sup> Vgl. Landezine: Jardin des Joyeux, 20.12.2018 <https://landezine.com/jardin-des-joyeux-by-wagon-landscaping/>, 01.09.2025.

---

STANDORTSUCHE



Dichte laut Flächenwidmungsplan 4.0

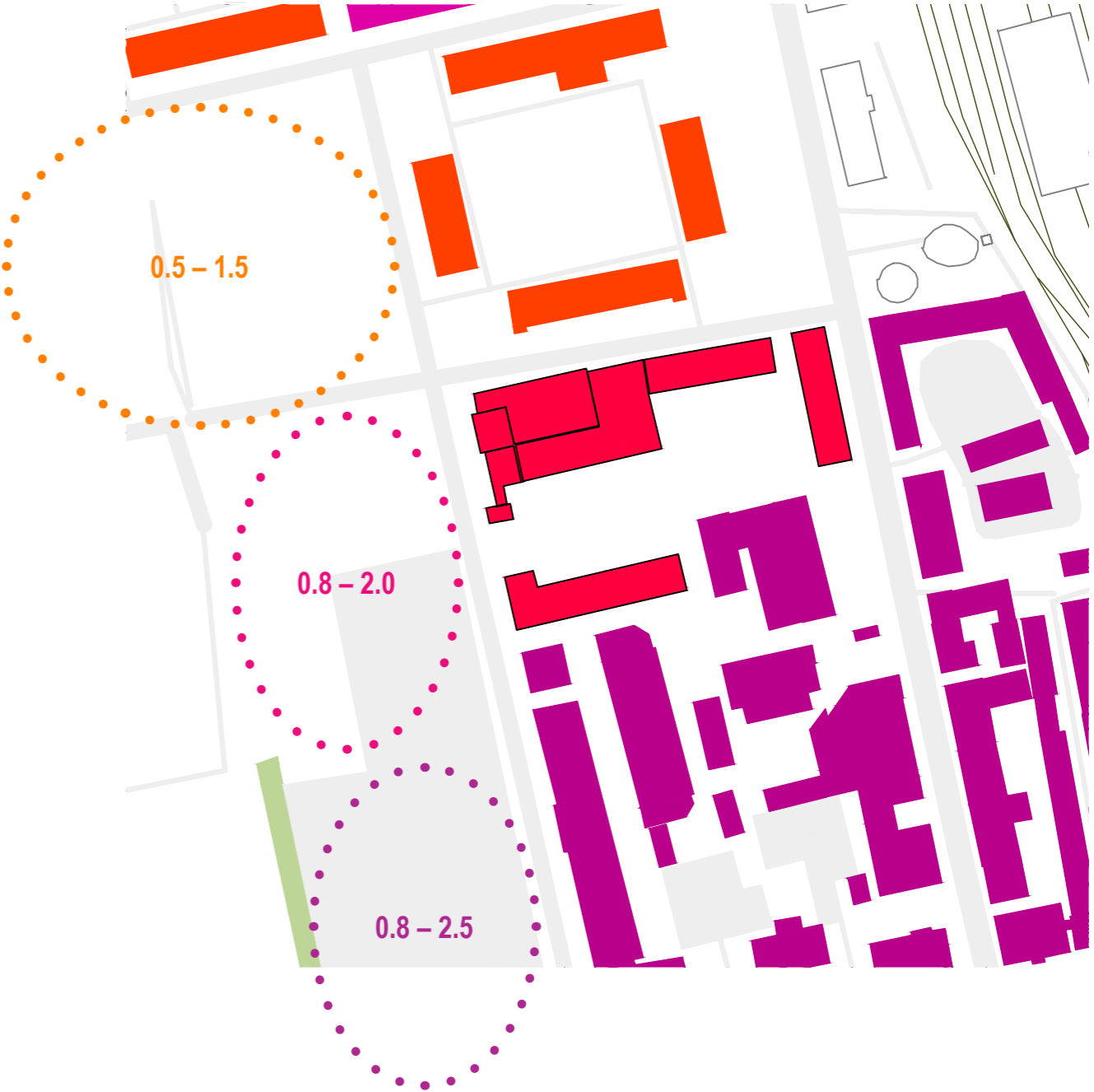
- 0.8 – 2.5
- 0.8 – 2.0
- 0.6 – 1.5
- 0.6 – 1.4
- 0.6 – 1.2
- 0.6 – 1.0
- 0.5 – 2.5
- 0.5 – 2.0
- 0.5 – 1.5
- 0.5 – 1.4
- 0.5 – 1.2
- 0.5 – 1.0
- 0.5 – 0.8
- 0.5 – 0.7
- 0.4 – 1.0
- 0.4 – 0.8
- 0.3 – 0.6
- 0.3 – 0.4
- 0.2 – 0.3

... LAGEPLAN GRAZ

... Dichte laut Flächenwidmungsplan 4.0

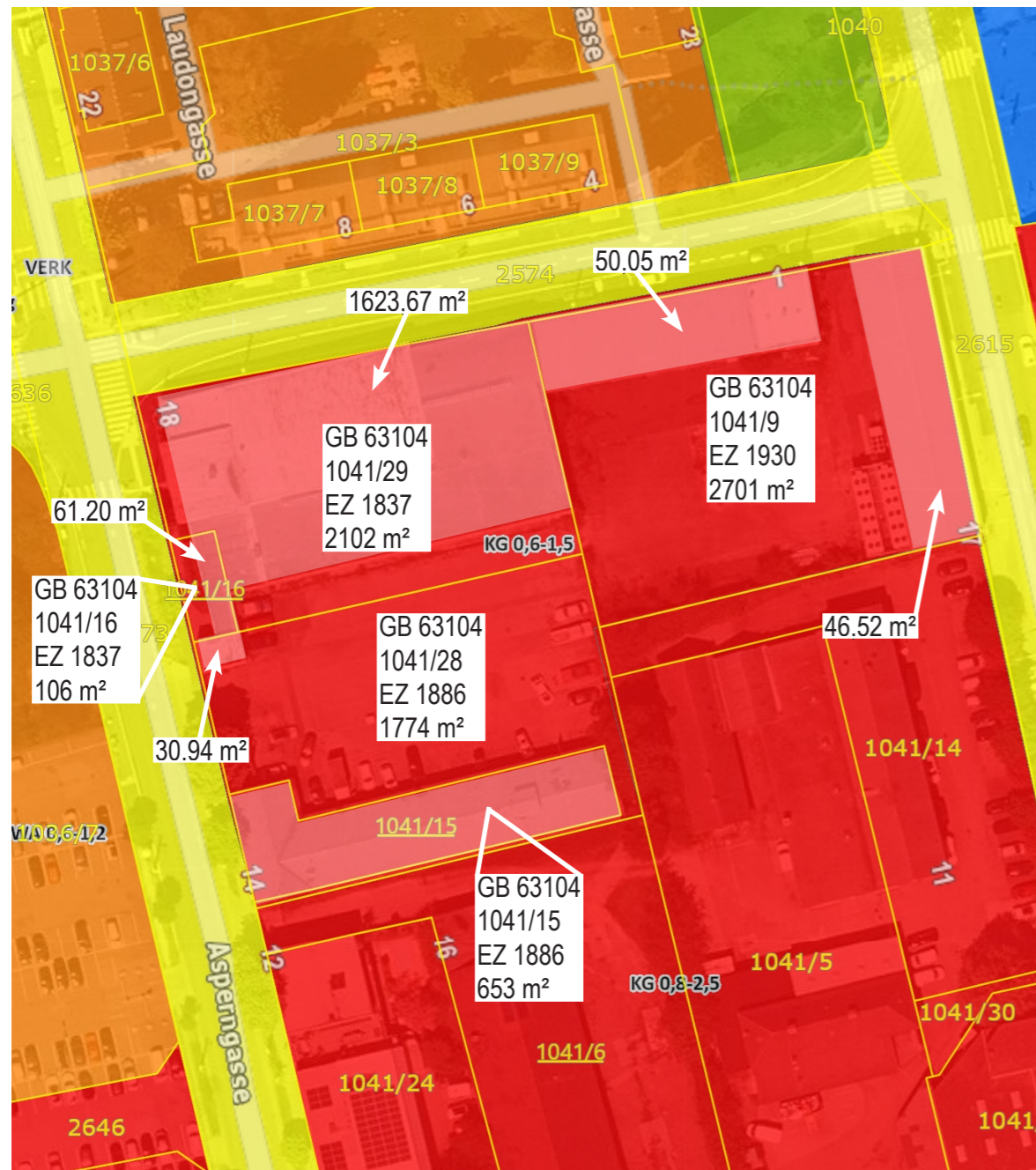
Maßstab 1\_50.000





# KATASTER UND BESTANDSGEBÄUDE

Asperngasse 18 | 8020 Graz



Quelle: GIS-Steiermark<sup>1</sup>

<sup>1</sup> GIS-Steiermark: Digitaler Atlas Steiermark, 01.04.2025, <https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile/map/Planung%20-%20Kataster/Kataster>, 05.04.2025.

# BERECHNUNG KOSTEN

Asperngasse 18 | 8020 Graz

Für die nachfolgenden Kalkulationen wurden Daten aus Immobilienportalen herangezogen, die als Richtwerte für Grundstücke in den jeweiligen Bezirken dienen.

Die tatsächlichen Preise können von diesen Richtwerten abweichen, da sie durch äußere Umstände, Preisverhandlungen und die jeweils beteiligten Parteien beeinflusst werden.

GESAMT  
7.336 m<sup>2</sup>

## BRUTTOFLÄCHE

### Preisberechnung Grundstück als Bauland

BL min: 386 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> = 2.831.696 €  
 BL max: 577 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> = 4.232.872 €  
 BL Ø Graz: 246,30 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> = 1.806.857 €

### Preisberechnung Neubau Haus oder Wohnung laut vorgegebener und tatsächlicher Dichte

bei vorgegebener min. Dichte von 0,6:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 16.726.080 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 14.525.280 €

bei vorgegebener max. Dichte von 1,5:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> \* 1,5 = 41.815.200 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> \* 1,5 = 36.313.200 €

tatsächliche Dichte von 0,38:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> \* 0,38 = 10.527.444 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 7.336 m<sup>2</sup> \* 0,38 = 9.142.254 €

## NETTOFLÄCHE

### Preisberechnung Neubau mit Tiefgarage

Nettofläche: 7.336 m<sup>2</sup> \* 0,76 = 5.575 m<sup>2</sup>

Baupreis bei vorgegebener min. Dichte von 0,6 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 12.544.560 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 11.039.213 €

Baupreis bei vorgegebener max. Dichte von 1,5 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 1,5 = 31.361.400 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 1,5 = 27.598.032 €

Baupreis bei tatsächlicher Dichte von 0,38 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,38 = 31.361.400 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,38 = 27.598.032 €

### Preisberechnung Neubau Haus oder Wohnung ohne Tiefgarage laut vorg. und tatsächlicher Dichte

Baupreis bei vorgegebener min. Dichte von 0,6 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,6 \* 0,85 = 10.662.876 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,6 \* 0,85 = 9.383.331 €

Baupreis bei vorgegebener max. Dichte von 1,5 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 1,5 \* 0,85 = 26.657.190 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 1,5 \* 0,85 = 23.458.327 €

Baupreis bei tatsächlicher Dichte von 0,38 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,38 \* 0,85 = 6.711.246 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.575 m<sup>2</sup> \* 0,38 \* 0,85 = 5.905.896 €

Quelle Baulandpreise:  
 exclusive Bauen & Wohnen: Grundstückspreise in Steiermark, 05.2025, <https://www.exclusive-bauen-wohnen.at/facts-magazin/grundstueckspreise/steiermark>, 05.04.2025.

Quelle Baulandpreis Ø Graz und Baupreise Haus und Wohnung:  
 Finanz.at: Immobilienpreise im Bezirk Graz (Stadt), 2025, <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/steiermark/graz-stadt/>, 05.04.2025.



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Blick auf das Gebäude in der Asperngasse an der Ecke zur Daungasse

Asperngasse 18 | 8020 Graz

Asperngasse 18 | 8020 Graz

BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Blick auf das Gebäude in der Asperngasse am südlichen Eck des Grundstücks



: BESTANDSAUFNAHME  
 :  
 : Blick auf das Grundstück von der Asperngasse (Westseite)

Asperngasse 18 | 8020 Graz

Asperngasse 18 | 8020 Graz

BESTANDSAUFNAHME :  
 :  
 : Blick auf das Grundstück von der Daungasse (Nordseite)



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Blick auf das Grundstück von der Daungasse (Nordseite)

Asperngasse 18 | 8020 Graz

Asperngasse 18 | 8020 Graz

BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Blick auf den Innenhof des Grundstücks von der Daungasse (Nordseite)



⋮ BESTANDSAUFNAHME

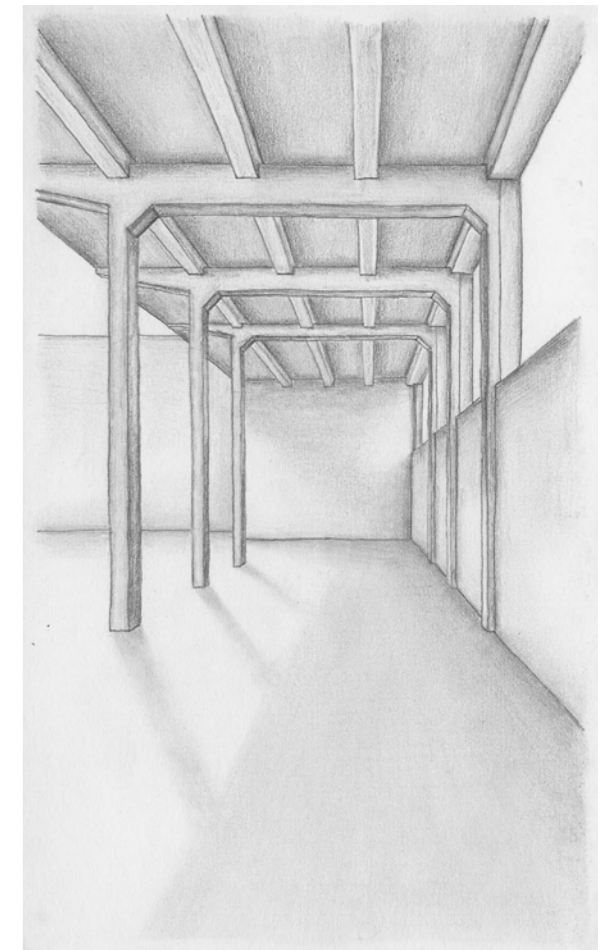
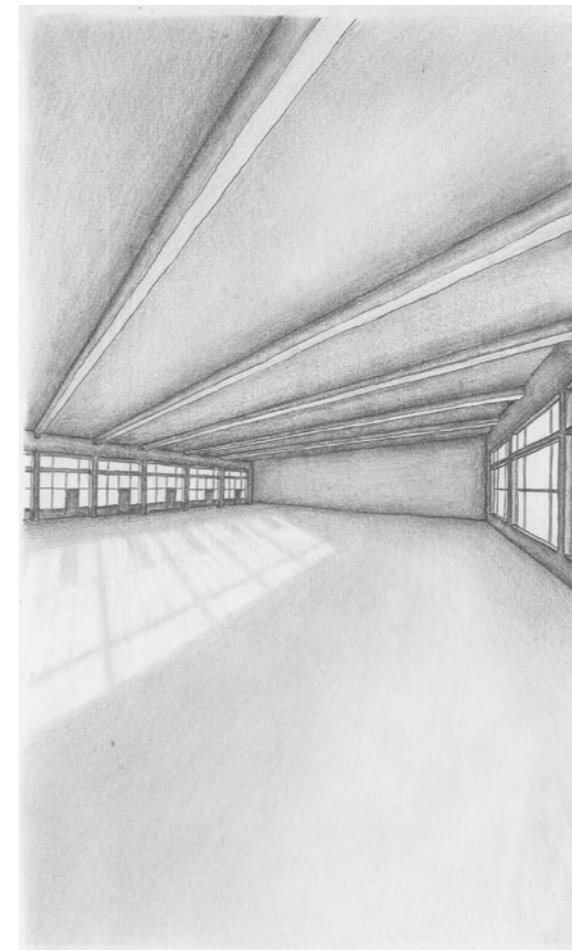
Asperngasse 18 | 8020 Graz

⋮ Blick auf das Grundstück von der Waagner-Biro-Straße (Ostseite), rechts der Wasserturm am Hauptbahnhof

Asperngasse 18 | 8020 Graz

BESTANDSAUFNAHME ⋮

im Innenhof des Grundstücks



: BESTANDSAUFNAHME  
 :  
 : im Innenhof des Grundstücks  
 :

Asperngasse 18 | 8020 Graz

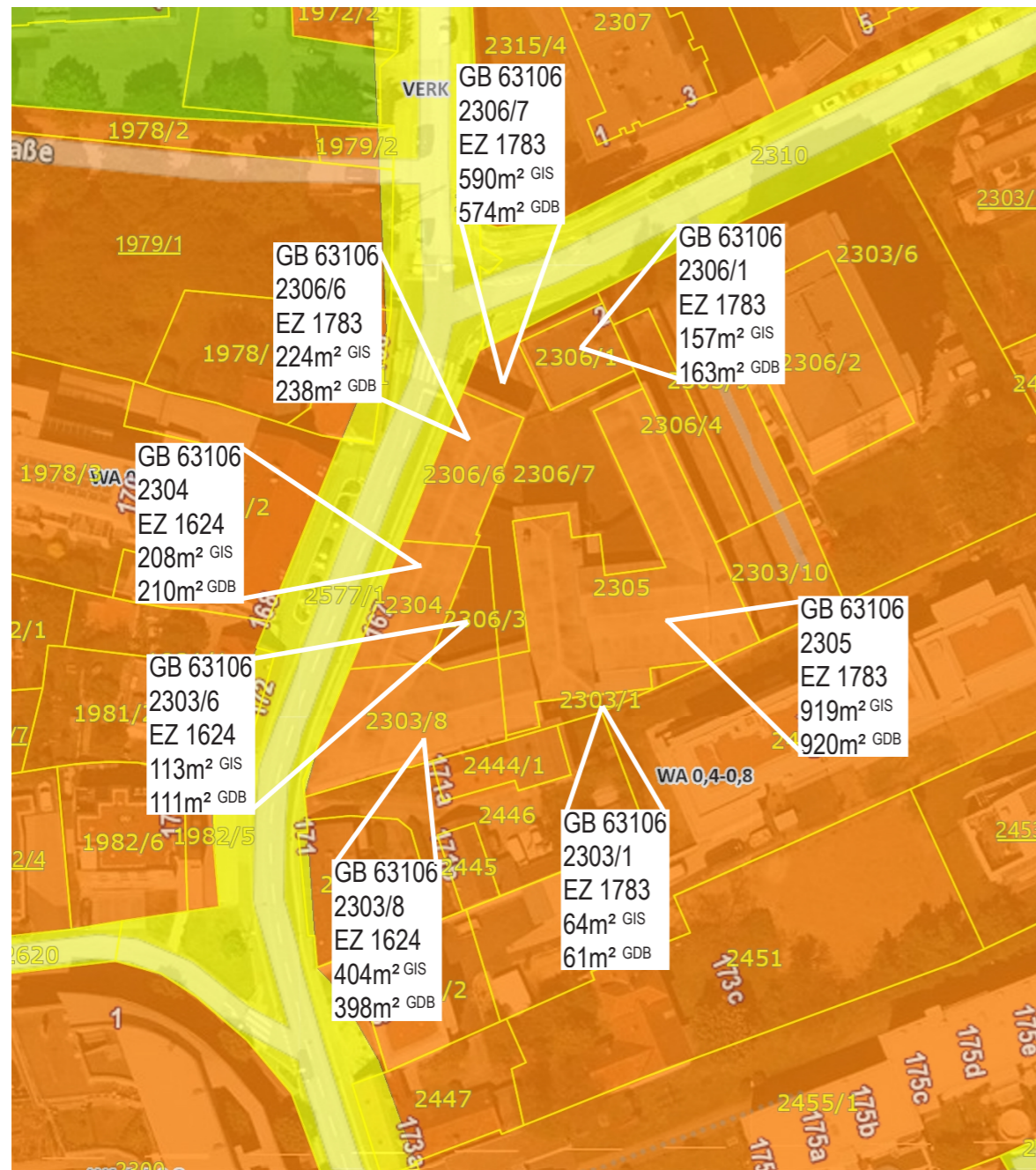
Asperngasse 18 | 8020 Graz

BESTANDSAUFNAHME :  
 Skizze :  
 in den Hallen (Annahme) :



# KATASTER UND BESTANDSGEBÄUDE

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz



Quelle: GIS-Steiermark<sup>1</sup>

<sup>1</sup> GIS-Steiermark: Digitaler Atlas Steiermark, 01.04.2025, <https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile/map/Planung%20-%20Kataster/Kataster>, 05.04.2025.

# BERECHNUNG KOSTEN

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

Für die nachfolgenden Kalkulationen wurden Daten aus Immobilienportalen herangezogen, die als Richtwerte für Grundstücke in den jeweiligen Bezirken dienen.

Die tatsächlichen Preise können von diesen Richtwerten abweichen, da sie durch äußere Umstände, Preisverhandlungen und die jeweils beteiligten Parteien beeinflusst werden.

GESAMT  
2.679 m<sup>2</sup>

## BRUTTOFLÄCHE

### Preisberechnung Grundstück als Bauland

BL min: 430 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> = 1.151.970 €  
 BL max: 780 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> = 2.089.620 €  
 BL Ø Graz: 246,30 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> = 659.838 €

### Preisberechnung Neubau Haus oder Wohnung laut vorgegebener und tatsächlicher Dichte

bei vorgegebener min. Dichte von 0.4:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> \* 0.4 = 4.072.080 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> \* 0.4 = 3.536.280 €

bei vorgegebener max. Dichte von 0.8:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> \* 0.8 = 8.144.160 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> \* 0.8 = 7.072.560 €

tatsächliche Dichte von 1.4:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> \* 1.4 = 14.531.200 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.679 m<sup>2</sup> \* 1.4 = 12.619.200 €

## NETTOFLÄCHE

### Preisberechnung Neubau mit Tiefgarage

Nettofläche: 2.679 m<sup>2</sup> \* 0,76 = 2.036 m<sup>2</sup>

Baupreis bei vorgegebener min. Dichte von 0.4 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.4 = 3.054.060 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.4 = 2.687.573 €

Baupreis bei vorgegebener max. Dichte von 0.8 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.8 = 6.108.120 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.8 = 5.375.146 €

Baupreis bei tatsächlicher Dichte von 1.4 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 1.4 = 10.898.400 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 1.4 = 9.590.592 €

### Preisberechnung Neubau Haus oder Wohnung ohne Tiefgarage laut vorg. und tatsächlicher Dichte

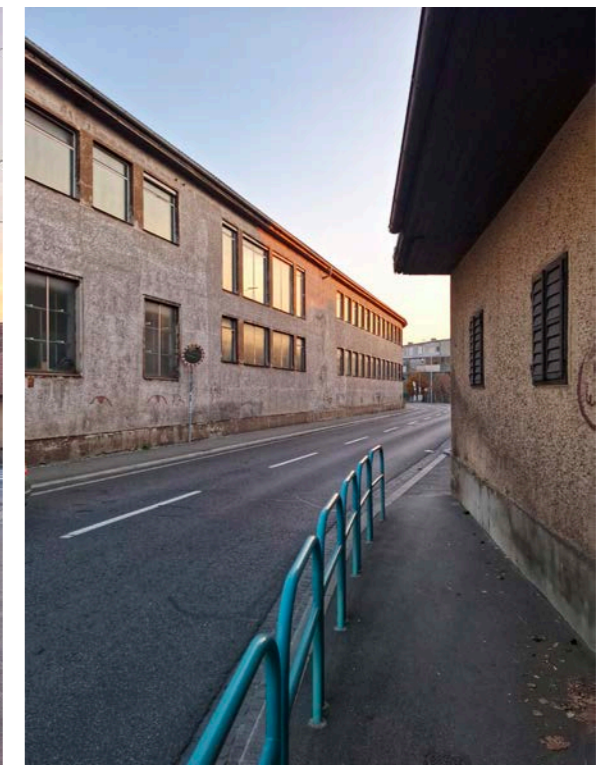
Baupreis bei vorgegebener min. Dichte von 0.4 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.4 \* 0,85 = 2.595.951 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.4 \* 0,85 = 2.284.437 €

Baupreis bei vorgegebener max. Dichte von 0.8 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.8 \* 0,85 = 5.191.902 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 0.8 \* 0,85 = 4.568.874 €

Baupreis bei tatsächlicher Dichte von 1.4 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 1.4 \* 0,85 = 9.263.640 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 2.036 m<sup>2</sup> \* 1.4 \* 0,85 = 8.152.003 €

Quelle Baulandpreise:  
 exclusive Bauen & Wohnen: Grundstückspreise in Steiermark, 05.2025, <https://www.exclusive-bauen-wohnen.at/facts-magazin/grundstueckspreise/steiermark>, 05.04.2025.

Quelle Baulandpreis Ø Graz und Baupreise Haus und Wohnung:  
 Finanz.at: Immobilienpreise im Bezirk Graz (Stadt), 2025, <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/steiermark/graz-stadt/>, 05.04.2025.

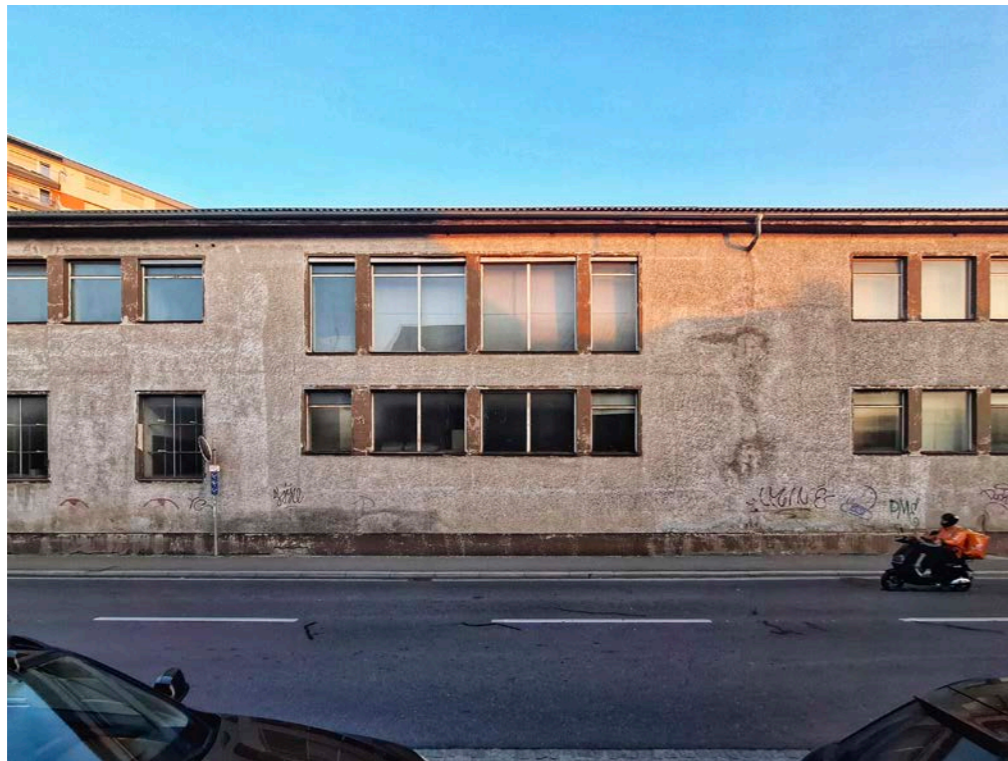


: BESTANDSAUFNAHME  
 :  
 : Blick von Norden nach Süden auf das Grundstück

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

BESTANDSAUFNAHME :  
 : entlang des Grundstücks Richtung Süden in der Münzgrabenstraße :



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮  
⋮ Westfassade

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

BESTANDSAUFNAHME ⋮  
⋮  
⋮ Westfassade, südliches Eck



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Innenhof, Blick Richtung Süden

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Innenhof, Blick Richtung Süden ⋮



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮  
⋮ Süd- und Ostfassade

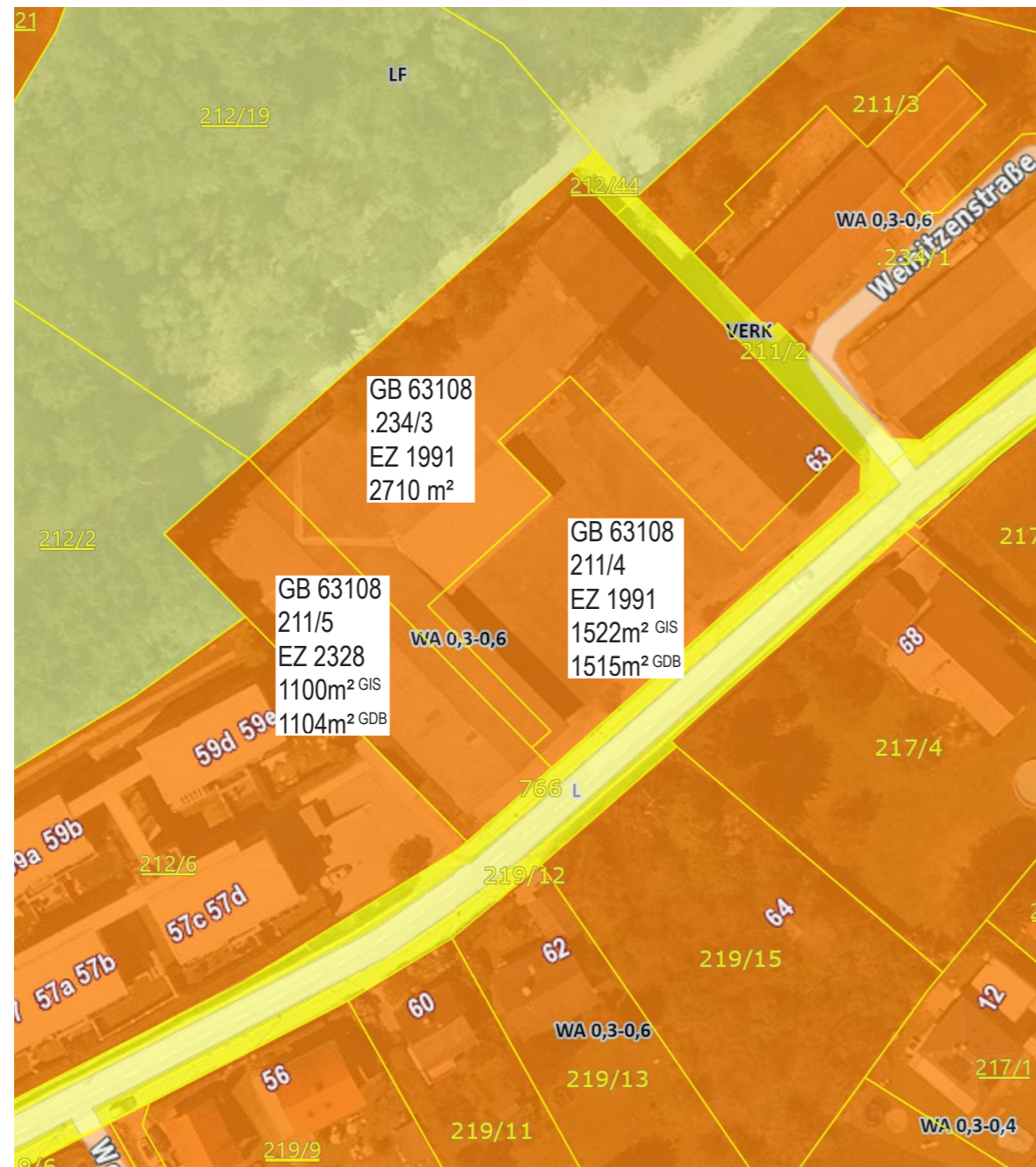
Münzgrabenstraße 167 | 8010 Graz

---

DER STANDORT

# KATASTER BESTANDSGEBÄUDE

Weinitzenstraße 63 | 8045 Graz



Quelle: GIS-Steiermark<sup>1</sup>

<sup>1</sup> GIS-Steiermark: Digitaler Atlas Steiermark, 01.04.2025, <https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile/map/Planung%20-%20Kataster/Kataster>, 05.04.2025.

# BERECHNUNG KOSTEN

Weinitzenstraße 63 | 8045 Graz

Für die nachfolgenden Kalkulationen wurden Daten aus Immobilienportalen herangezogen, die als Richtwerte für Grundstücke in den jeweiligen Bezirken dienen.

Die tatsächlichen Preise können von diesen Richtwerten abweichen, da sie durch äußere Umstände, Preisverhandlungen und die jeweils beteiligten Parteien beeinflusst werden.

**GESAMT**  
5.332 m<sup>2</sup>

## BRUTTOFLÄCHE

### Preisberechnung Grundstück als Bauland

BL min: 379 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> = 2.020.828 €  
 BL max: 592 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> = 3.156.544 €  
 BL Ø Graz: 246,30 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> = 1.313.272 €

### Preisberechnung Neubau Haus oder Wohnung laut vorgegebener und tatsächlicher Dichte

bei vorgegebener min. Dichte von 0,3:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 6.078.480 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 5.278.680 €

bei vorgegebener max. Dichte von 0,6:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 12.156.960 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 10.557.360 €

tatsächliche Dichte von 1,1:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> \* 1,1 = 22.001.810 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 5.332 m<sup>2</sup> \* 1,1 = 19.106.835 €

## NETTOFLÄCHE

### Preisberechnung Neubau mit Tiefgarage

Nettofläche: 5.332 m<sup>2</sup> \* 0,76 = 4.052 m<sup>2</sup>

Baupreis bei vorgegebener min. Dichte von 0,3 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 4.558.860 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,3 = 4.011.797 €

Baupreis bei vorgegebener max. Dichte von 0,6 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 9.117.720 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,6 = 8.023.594 €

Baupreis bei tatsächlicher Dichte von 1,1 mit TG:  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 1,1 = 16.501.358 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 1,1 = 14.521.195 €

### Preisberechnung Neubau Haus oder Wohnung ohne Tiefgarage laut vorg. und tatsächlicher Dichte

Baupreis bei vorgegebener min. Dichte von 0,3 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,3 \* 0,85 = 3.875.031 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,3 \* 0,85 = 3.410.027 €

Baupreis bei vorgegebener max. Dichte von 0,6 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,6 \* 0,85 = 7.750.062 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 0,6 \* 0,85 = 6.820.055 €

Baupreis bei tatsächlicher Dichte von 1,1 ohne TG (-15%):  
 Haus: 3.800 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 1,1 \* 0,85 = 14.026.154 €  
 Wohn.: 3.300 €/m<sup>2</sup> \* 4.052 m<sup>2</sup> \* 1,1 \* 0,85 = 12.343.015 €

Quelle Baulandpreise:  
 exclusive Bauen & Wohnen: Grundstückspreise in Steiermark, 05.2025, <https://www.exclusive-bauen-wohnen.at/facts-magazin/grundstueckspreise/steiermark>, 05.04.2025.

Quelle Baulandpreis Ø Graz und Baupreise Haus und Wohnung:  
 Finanz.at: Immobilienpreise im Bezirk Graz (Stadt), 2025, <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/steiermark/graz-stadt/>, 05.04.2025.



: BESTANDSAUFNAHME  
 : Blick in Richtung Südosten | Blick in Richtung Nordwesten  
 : Nordseite der Halle | Ostfassade der Halle

BESTANDSAUFNAHME :  
 Blick in Richtung Westen :  
 Gebäude mit Halle im Obergeschoß :



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Blick in Richtung Norden  
⋮ Eingeschoßiger südlicher Baukörper, großteils verschlossen

BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Blick in Richtung Nordwesten ⋮  
Ostfassade der Halle ⋮



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Blick in Richtung Nordwesten  
⋮ Frontale Ansicht des Innenhofs

BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Blick in Richtung Norden ⋮  
asphaltierte Fläche eingerahmt von den bestehenden Gebäuden ⋮



⋮ BESTANDSAUFNAHME ⋮  
⋮ Blick in Richtung Nordwesten ⋮  
⋮ Frontale Ansicht des Innenhofs mit genauerer Betrachtung der nördlichen Ecksituation ⋮

⋮ BESTANDSAUFNAHME ⋮  
⋮ Blick in Richtung Westen ⋮  
⋮ Blick auf den Zaun, der das gesamte Grundstück umgibt ⋮



: BESTANDSAUFNAHME  
 : Blick in Richtung Südosten | Blick in Richtung Osten  
 : Rückseite des Turms mit Blick auf die Entlüftung | Nordwestlich des Grundstücks befindet sich ein Wald/Park

: BESTANDSAUFNAHME  
 : Blick in Richtung Süden  
 : Nördlicher Anbau aus Ziegeln

## Weinitzenstraße 63 | 8045 Graz



Der Gebäudekomplex liegt an einer Straße, die straßenabgewandte Seite schaut in ein kleines Waldstück. Die Gebäudeanordnung ergibt eine C-Form, der auf drei Seiten eingerahmte Innenhof ist zur Straße hin in Richtung Südosten geöffnet.

Zwei der drei zusammenhängenden Gebäude sind langgestreckte, eingeschossige Baukörper.

Das südwestlich gelegene hat bis auf zwei Tore, welche dem Innenhof zugewandt sind, keine weiteren Öffnungen.

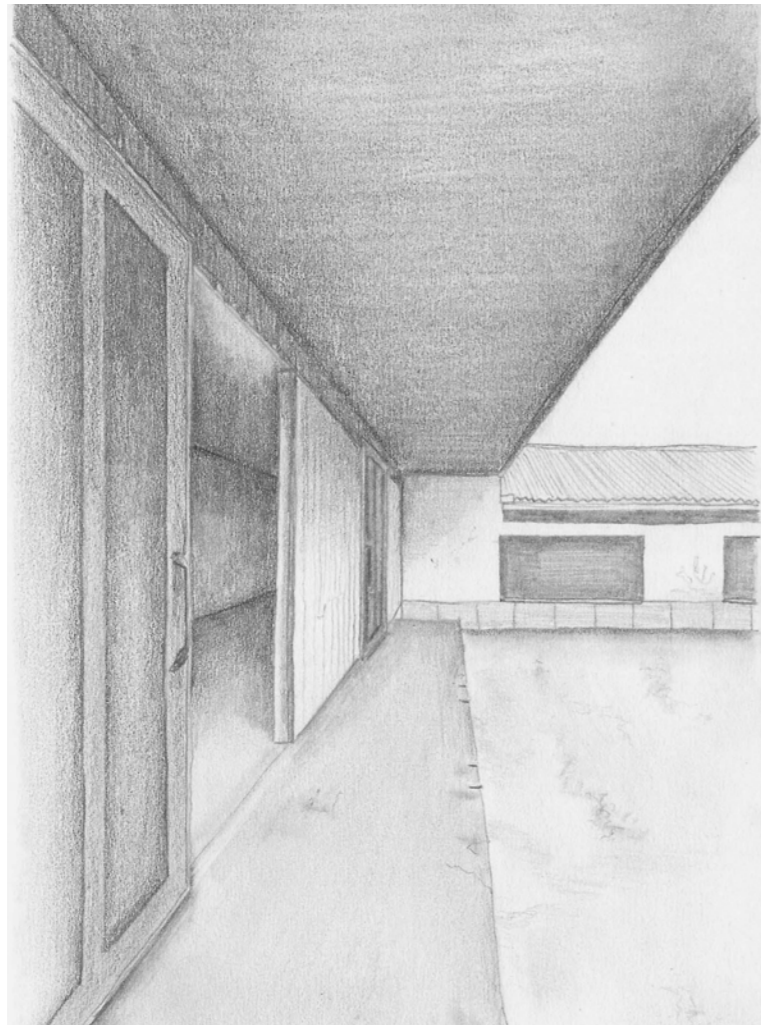
Das mittlere Gebäude besitzt entlang den langen Fassaden in beide Richtungen großzügige Fenster.

Den nordöstlichen Abschluss bildet ein Gebäude, welches auf den ersten Blick den Anschein macht, viergeschoßig zu sein. Dieses besteht allerdings aus einem zu großen Teilen verglasten Erdgeschoss, über dem sich eine große Halle befindet, die außer den straßenseitig ausgerichteten drei kleinen Fenstern und ein paar Oberlichten im großflächigen Giebeldach keine weiteren Öffnungen besitzt.

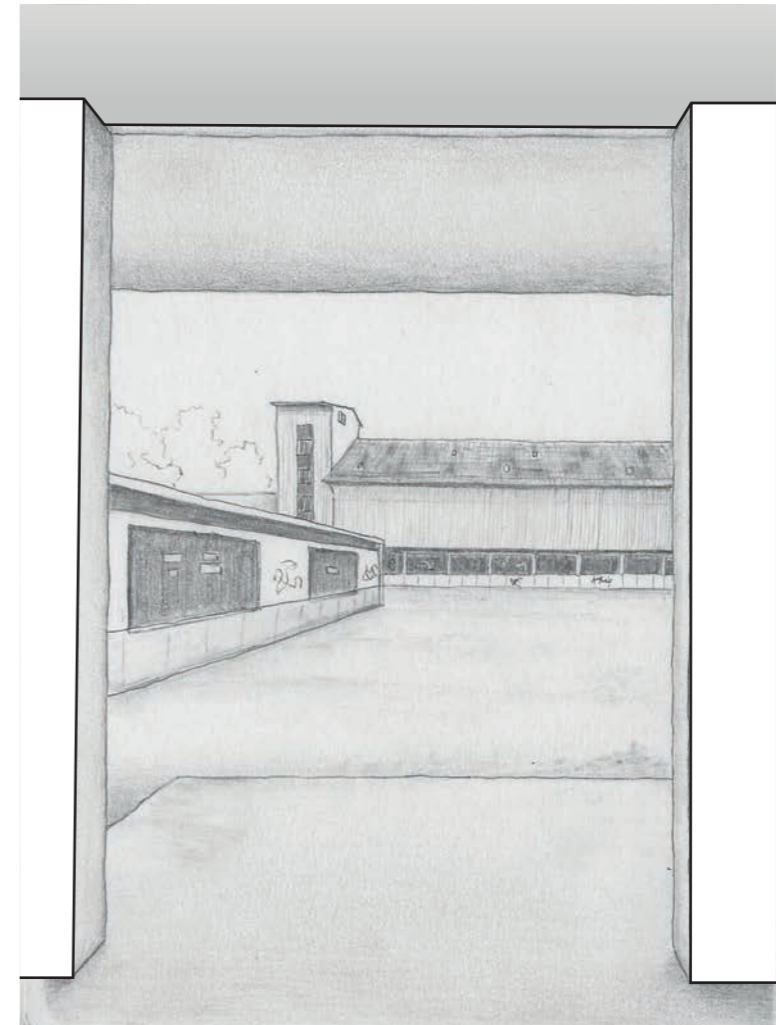
Einen sehr großen Teil der Grundstückfläche macht der Innenhof aus. Trotz eher verfallenen Zustand kann auch diese komplett asphaltierte Fläche ein potenzieller Ausgangspunkt für Interventionen jeglicher Art sein.

⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Blick in Richtung Osten  
⋮ Nordfassade betrachtet aus Wald/Park nordwestlich des Grundstücks

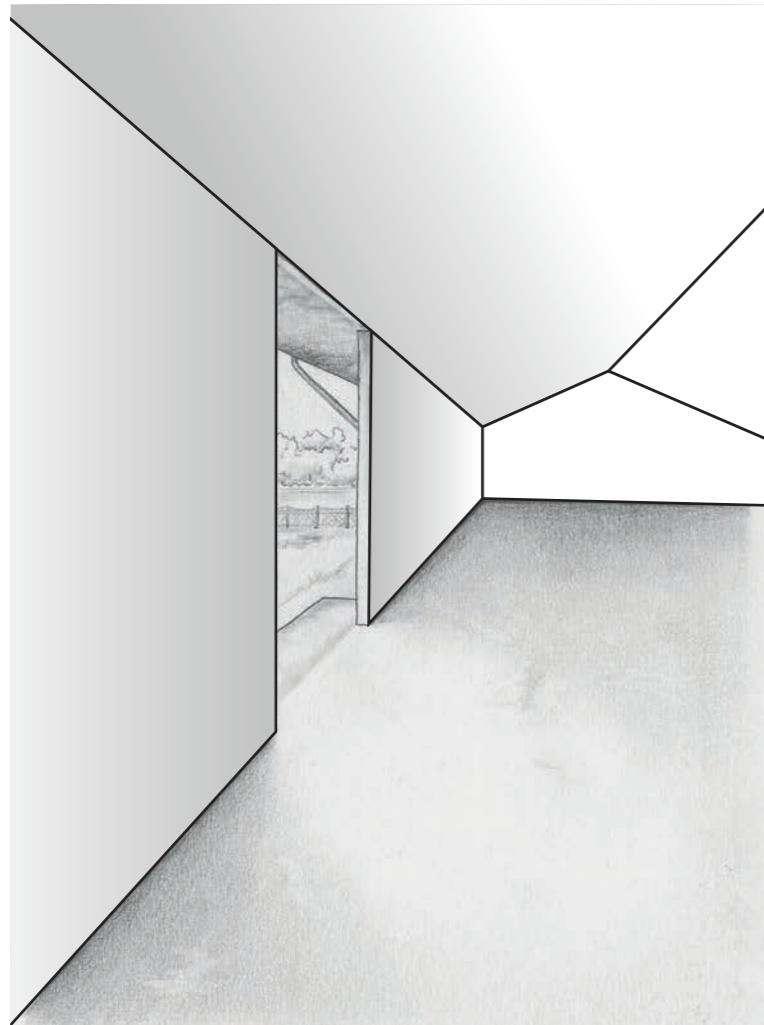
BESTANDSAUFNAHME ⋮  
nähere Betrachtung des Grundstücks ⋮



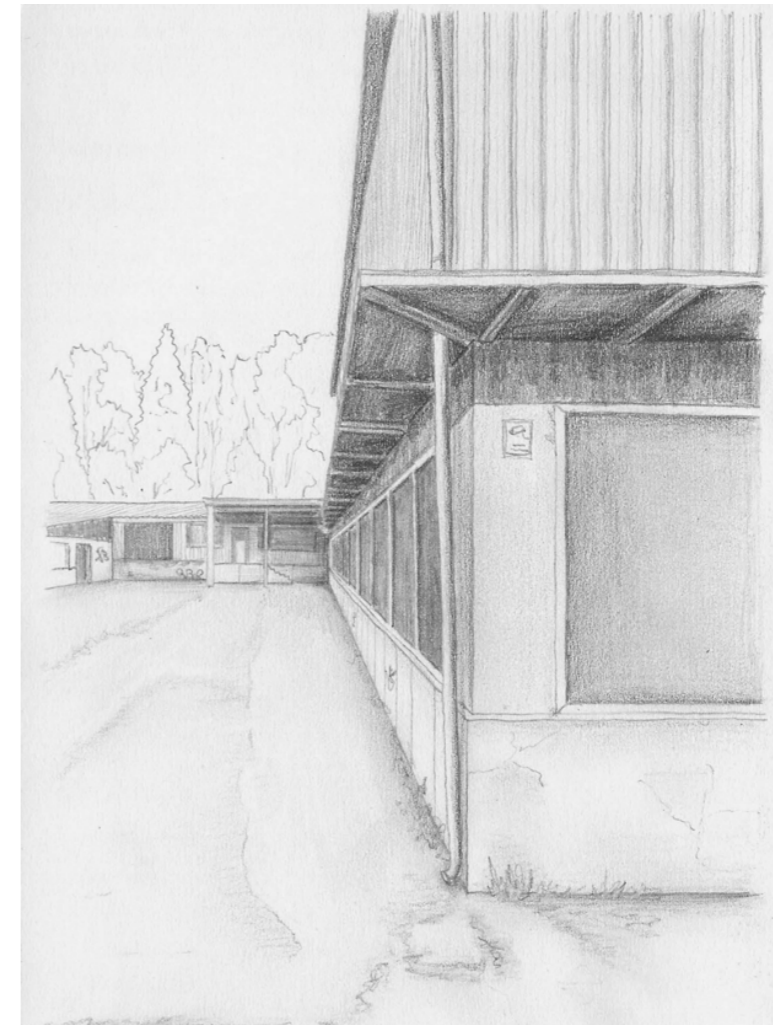
⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Skizze  
⋮ unter dem Vordach des südlichen Gebäudes



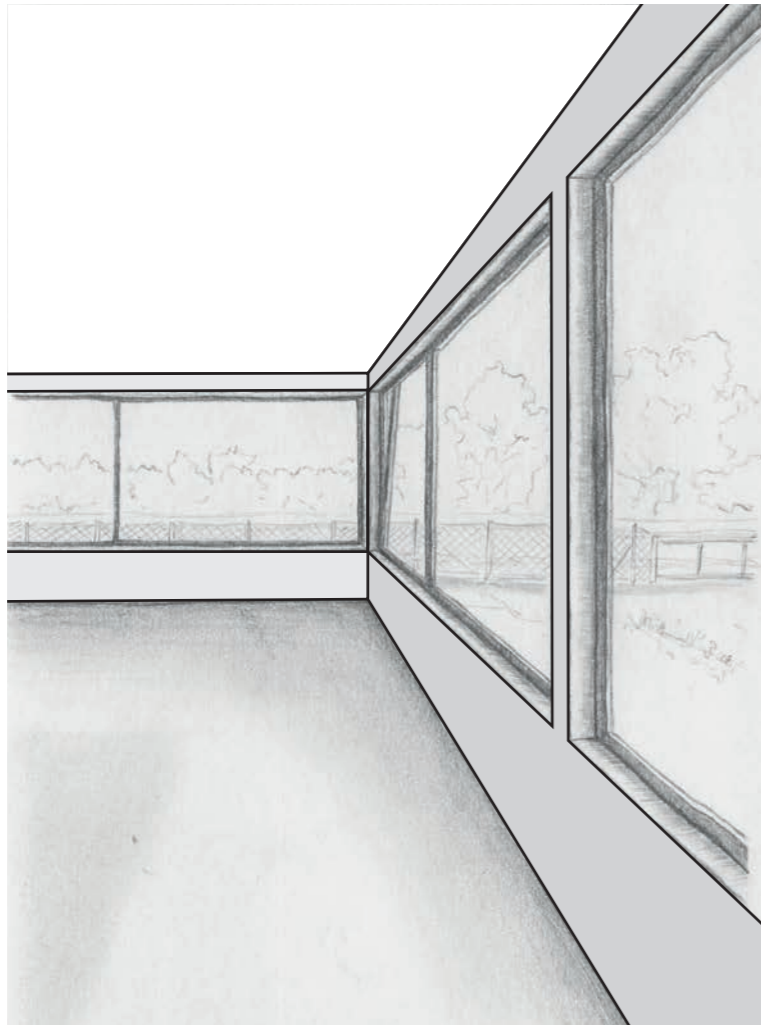
BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Skizze ⋮  
Blick aus dem südlichen Gebäude hinaus in Richtung Norden ⋮



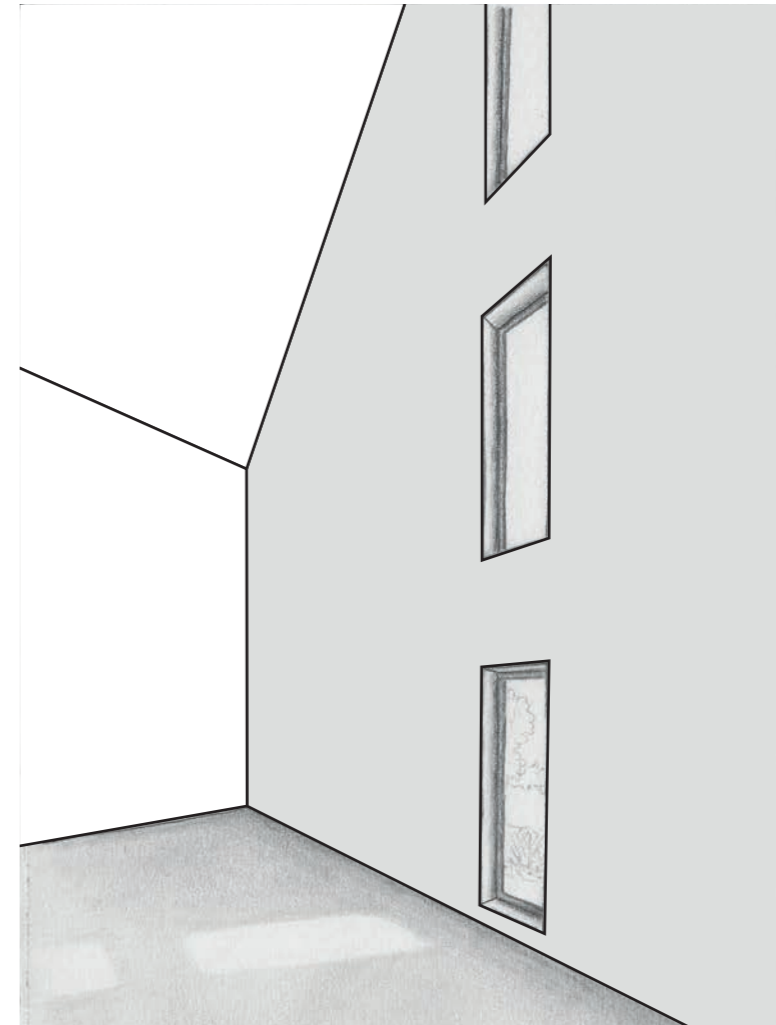
⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Skizze  
⋮ im südlichen Gebäude (Annahme)



BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Skizze ⋮  
Blick auf das Erdgeschoß des nördlichen Gebäudes ⋮



⋮ BESTANDSAUFNAHME  
⋮ Skizze  
⋮ im Erdgeschoß des nördlichen Gebäudes mit Blick Richtung Straße (Annahme)

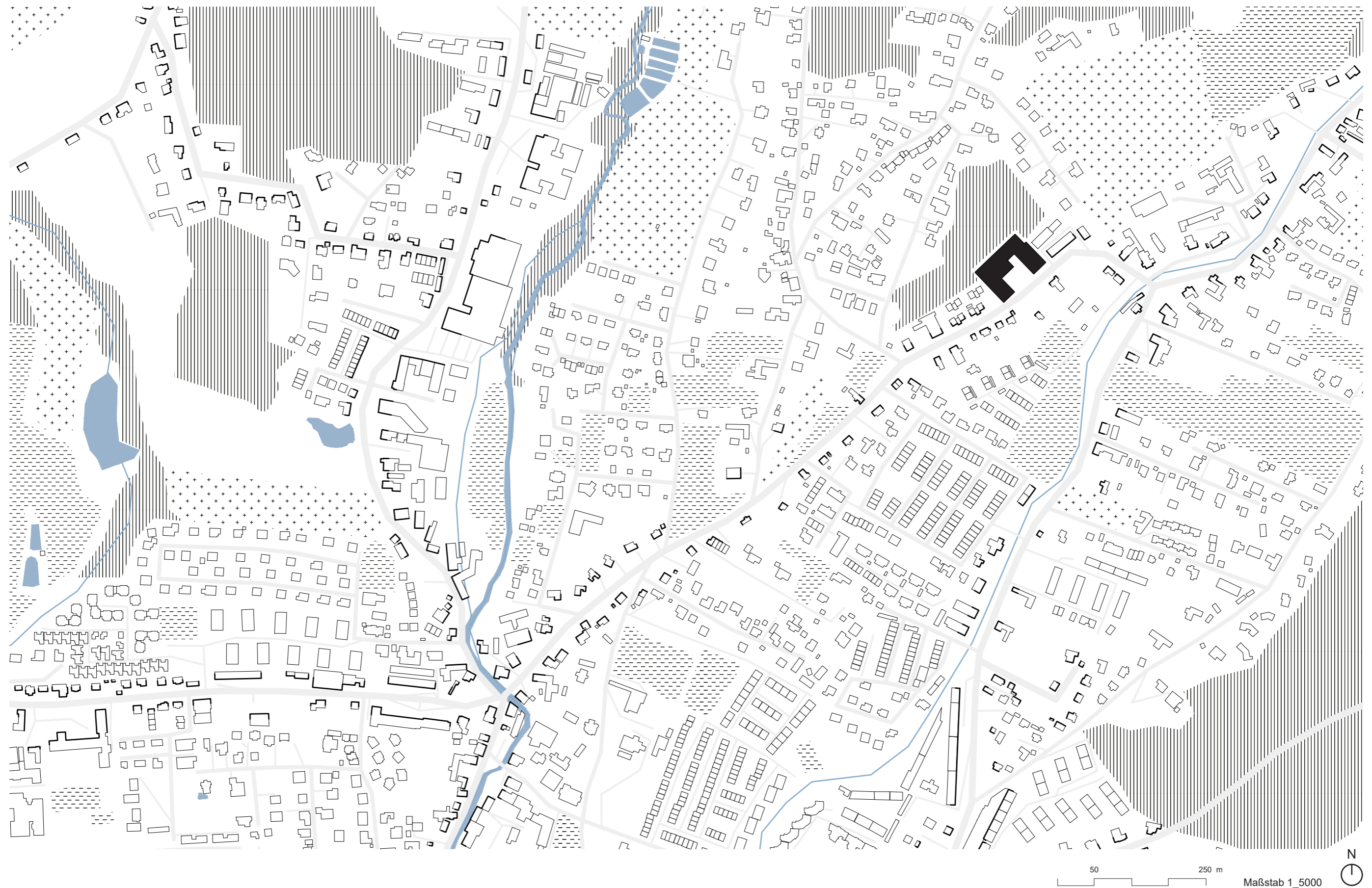


BESTANDSAUFNAHME ⋮  
Skizze ⋮  
in der Halle im Obergeschoß des nördlichen Gebäudes (Annahme) ⋮

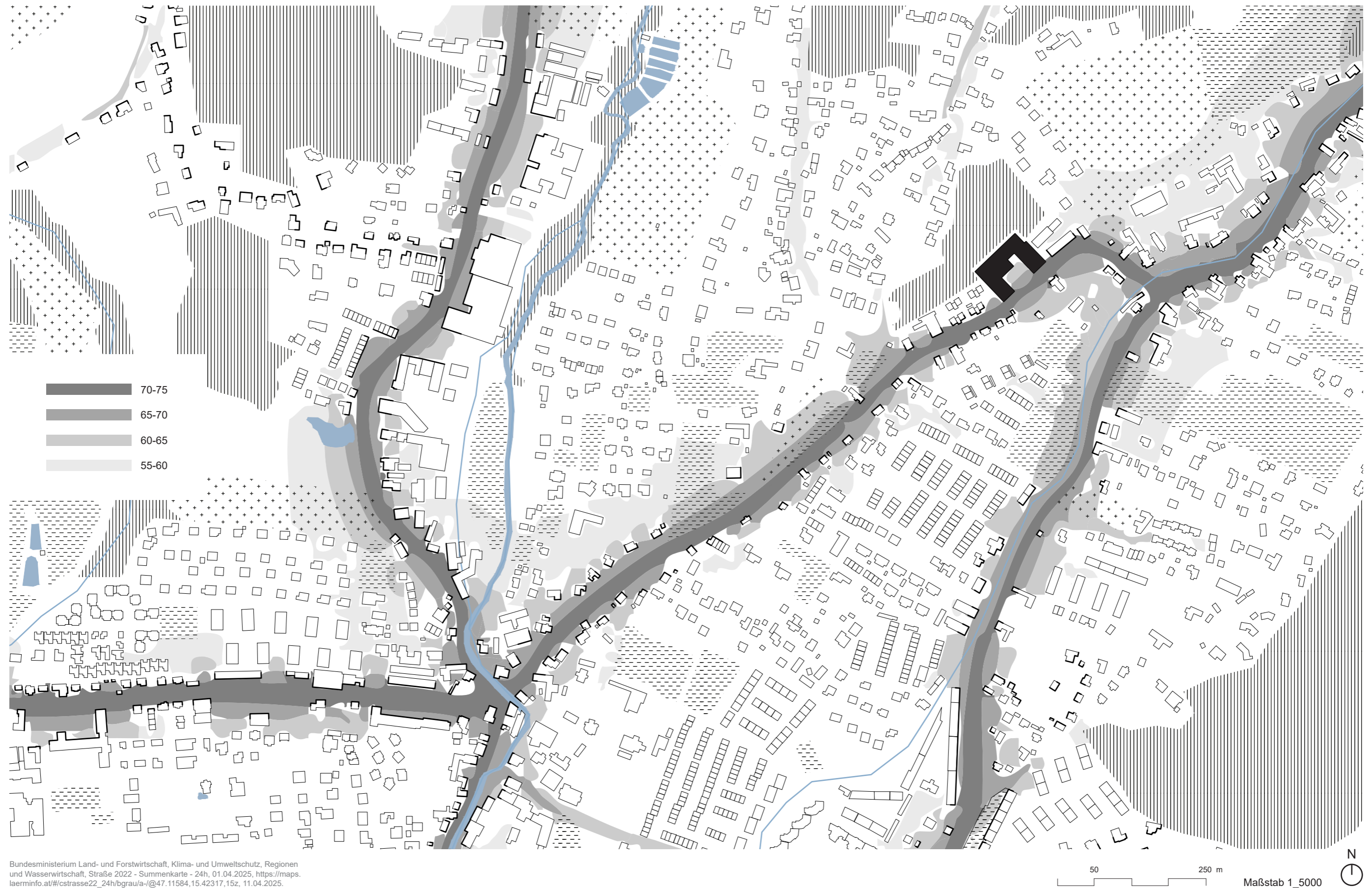
---

## STÄDTEBAULICHE ANALYSE

# BASISPLAN

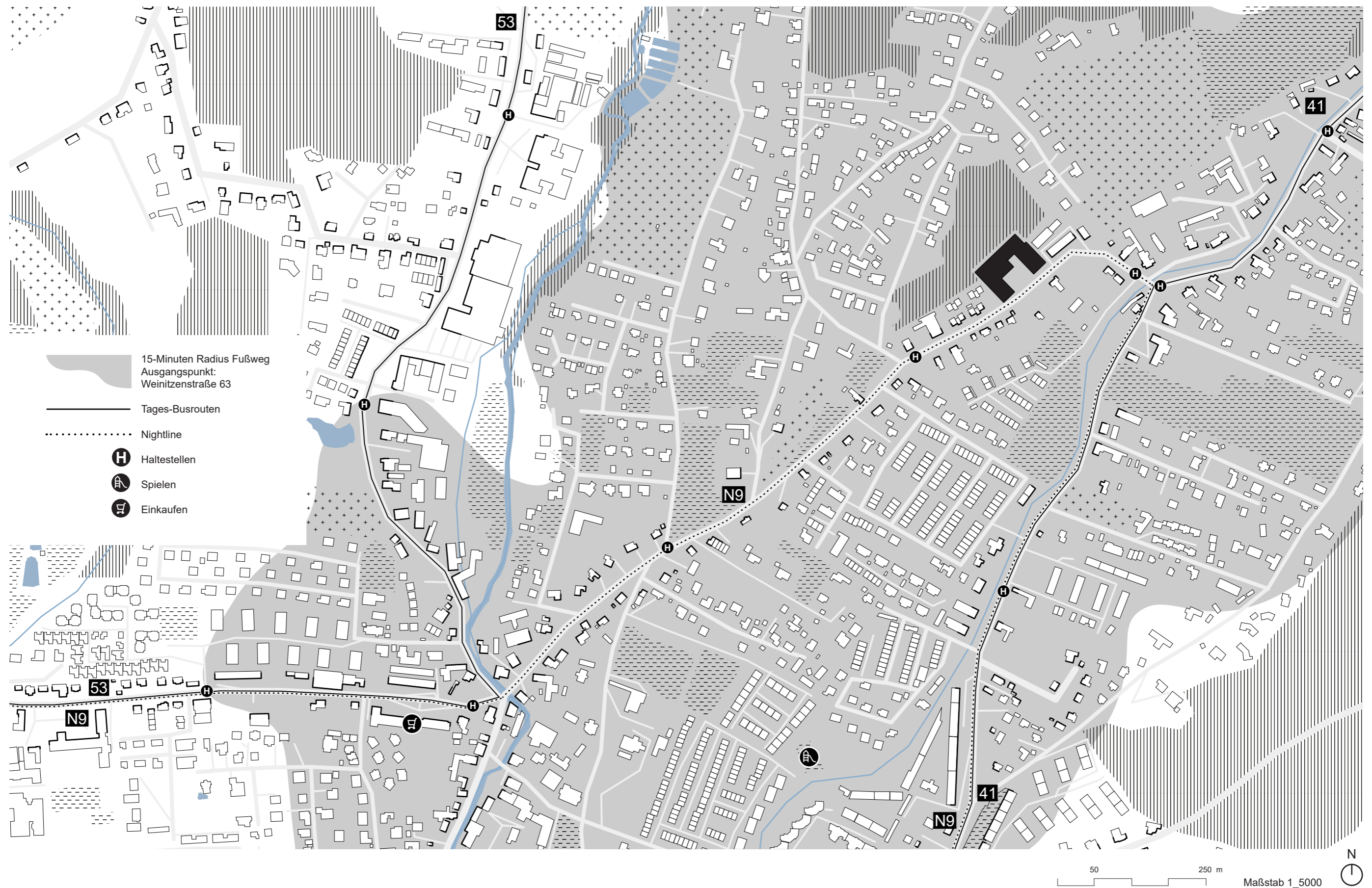


# LÄRMKARTE

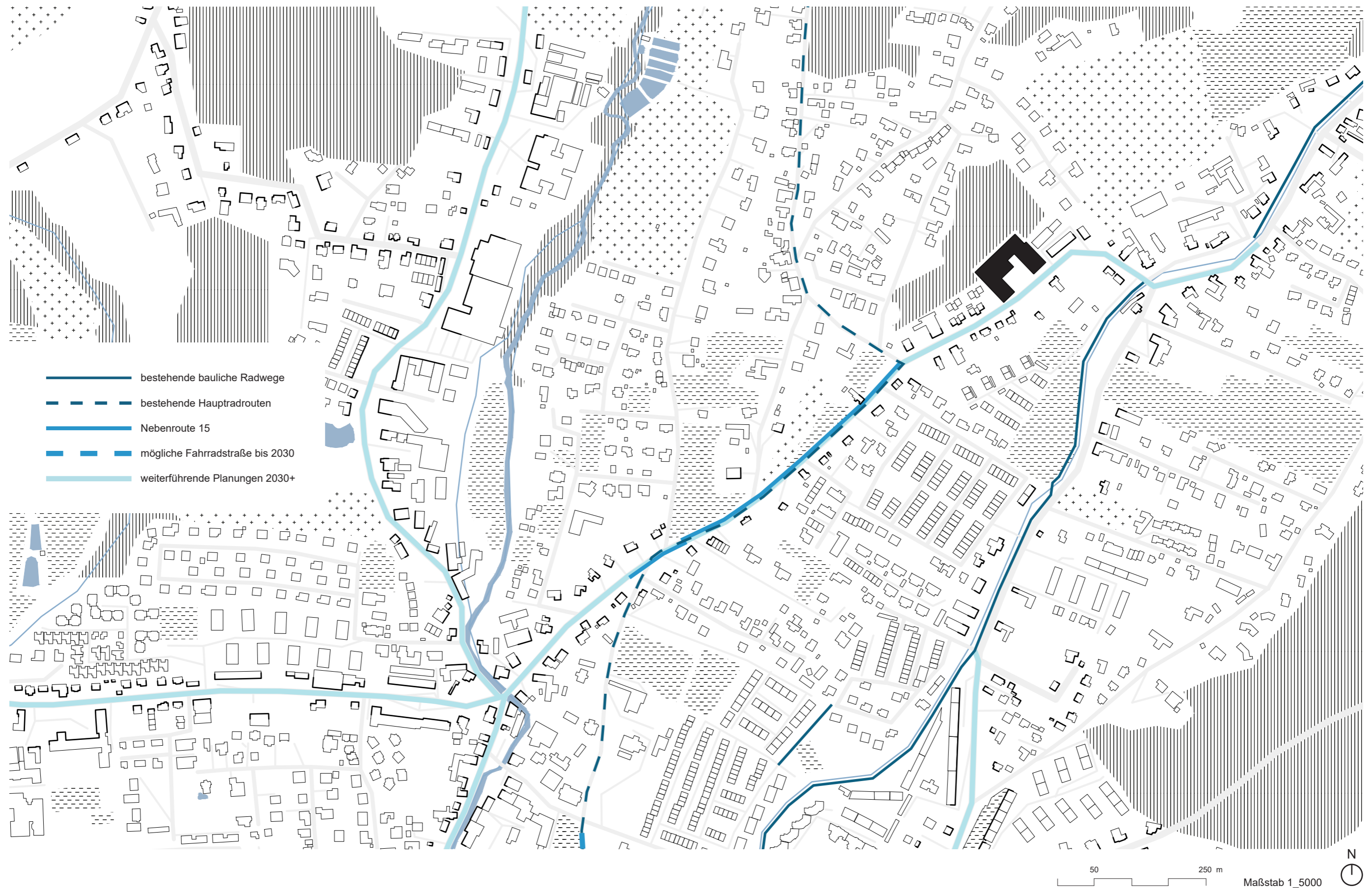


Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, Straße 2022 - Summenkarte - 24h, 01.04.2025, [https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22\\_24h/bgrau/a-@47.11584,15.42317,15z](https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-@47.11584,15.42317,15z), 11.04.2025.

# ÖPNV – FUNKTIONEN – 15 MINUTEN RADIUS



# RADOFFENSIVE 2030



# STÄDTEBAULICHE ANALYSE

## LÄRM:

Die entlang des Grundstücks verlaufende Straße ist eher stark befahren, jedoch vergleichsweise schmal. Ein Gehsteig existiert nur auf einer Seite, für einen beidseitigen Gehweg gibt es nicht genug Platz. Die Straße dient als Hauptverbindung zwischen Oberandritz bzw. Stattegg und Weinitzen im Norden von Graz.

Ziel ist hier die Reduktion des motorisierten Verkehrs für mehr Sicherheit und eine bessere Zugänglichkeit für den Radverkehr. Ebenso würde eine Verbreiterung des Gehsteigs die Attraktivität des Fußweges erhöhen.

## FUNKTIONEN:

Bei näherer Betrachtung der Umgebung des Grundstücks wird deutlich, dass nur wenige öffentliche Funktionen im direkten Umfeld zu finden sind. Für Einkaufsmöglichkeiten ist fast eine Viertelstunde Gehzeit einzuplanen – mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind diese jedoch innerhalb von wenigen Minuten erreichbar. Auch Unterhaltungsangebote sind kaum gegeben – der einzige Spielplatz in der näheren Umgebung befindet sich im südlich gelegenen Innerhofer Park, ebenfalls fast 15 Gehminuten entfernt. Die restliche Umgebung ist durch Einfamilienhäuser, Mehrparteihäuser und Felder geprägt.

Diese Analyse verdeutlicht einen Mangel an zu Fuß oder mit dem Rad schnell erreichbaren öffentlichen Funktionen. Hier könnte das Projekt ein guter Ausgangspunkt sein, um ein Zentrum zu schaffen, das der Nachbarschaft einen gewissen Mehrwert bietet.

## ÖPNV:

Das Grundstück ist mit der Buslinie 41 an den öffentlichen Verkehr angebunden. Diese verbindet den Stadtteil einerseits mit der Straßenbahnanbindung in Andritz, andererseits bietet sie eine direkte Verbindung Richtung Universität und LKH. Auch die Nightline N9 fährt direkt am Grundstück vorbei und schafft so auch in der Nacht eine öffentliche Verbindung in die Stadt.

## RADOFFENSIVE:

Die Radoffensive 2030 ist eine Initiative, die sich über das ganze Stadtgebiet von Graz erstreckt und das Ziel verfolgt, das Radwegenetz in Graz umfassend auszubauen. In der östlich des Grundstücks gelegenen Radegunder Straße befinden sich bereits eigene Radwege, die parallel zur Fahrbahn verlaufen. Westlich des Standortes sind konkrete Planungen zu einem gemischten Geh- und Radweg (Nebenroute 15) im Gange<sup>1</sup>.

Langfristig ist vorgesehen, eine durchgehende Verbindung, welche die am Grundstück entlanglaufende Straße miteinbezieht, zwischen diesen Radwegen zu schaffen. Diese Entwicklung sollte bei der Entwicklung des Grundstücks mitberücksichtigt werden.

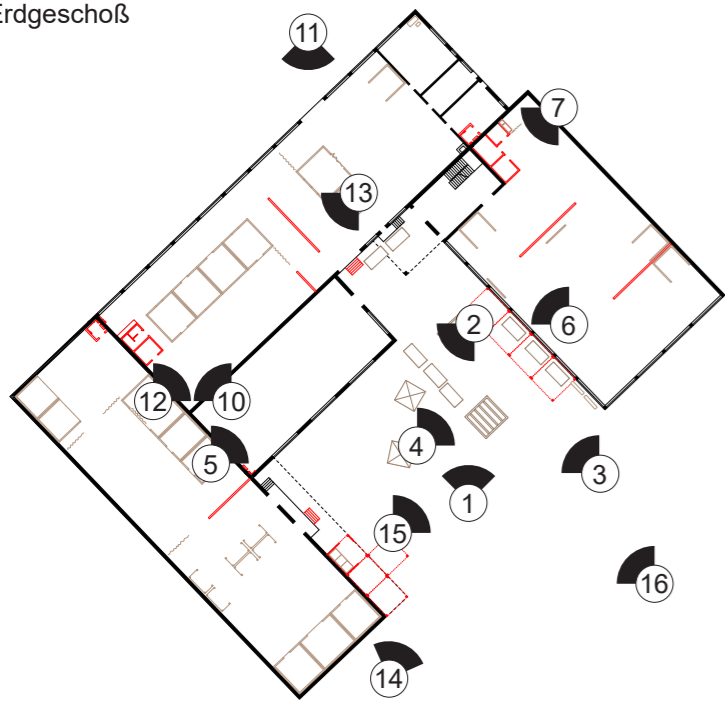
<sup>1</sup> Vgl. Artgineering 2021, 181.

---

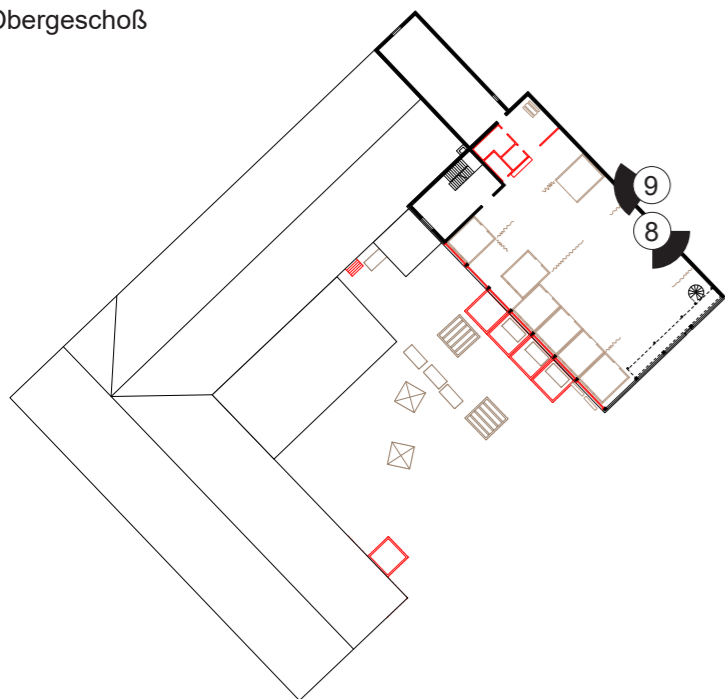
DER ENTWURF

# PROJEKT- BESCHREIBUNG

Erdgeschoß



Obergeschoß



*Anmerkung zur eingeschränkten Barrierefreiheit:  
Das Erdgeschoß, seine Zugänge sowie entsprechende Parkmöglichkeiten sind grundsätzlich barrierefrei gestaltet. Jeder neu hinzugefügte Sanitärblock verfügt über eine eigene barrierefreie Einheit. Um das Obergeschoß rollstuhlgerecht erschließbar zu machen, müsste man einen Lift an- oder einbauen. Das würde einerseits das Budget in der Anfangsphase, in der es übrigens noch nicht sicher ist, ob die Bausubstanz so eine Last überhaupt aushalten würde, über Gebühr belasten und andererseits recht deutlich in die Bausubstanz eingreifen. Sind die ersten Projektphasen erfolgreich abgeschlossen, kann bei Bedarf dann auch das gesamte Gelände einheitlich barrierefrei gestaltet werden.*

LOKALISIERUNG PERSPEKTIVEN

Phase 1

Um die öffentliche Aufmerksamkeit auf das Projekt zu lenken, wird mit Einführungs- und Informationsveranstaltungen begonnen. Dabei wird über den Verein informiert und Befragungen durchgeführt, um die Bedürfnisse und Wünsche der Anrainer zu erheben. In der Anfangsphase werden Gebäude an sich noch nicht verwendet; der Innenhof dient hier als Kulisse, der mit leichten Möbeln und mobilen Sanitäranlagen bespielt und mit einem einfachen Stromanschluss versorgt wird.

Phase 2

Im Laufe der Zeit erweitert sich die Nutzung auf den Innenraum, um ein physisches Zentrum zu etablieren, das unabhängig von der Witterung das ganze Jahr über bestehen kann. Das Entfernen des Zauns, welcher den gesamten Gebäudekomplex einschließt, öffnet das Grundstück zur Straße hin. Der Außenbereich bleibt somit weiterhin öffentlich zugänglich, ergänzt durch mobile Strukturen und mobile sowie permanente Bepflanzungen, während im Innenraum erste Renovierungsarbeiten beginnen können. Mit der permanenten Begrünung werden erste Schritte in Richtung Entsiegelung der Asphaltfläche gesetzt. Als Strategie wird eine billige und einfache Variante angewendet: Löcher werden dort in den Boden gebohrt, wo Bäume und Sträucher platziert werden sollen. Durch das stete Wachstum brechen die Pflanzen den Asphalt auf natürliche Weise immer mehr auf.

Phase 3

Nachdem die ersten Ausbauarbeiten des Innenraums abgeschlossen sind, können zusätzliche Räume verwendet werden. Der Einbau von Sanitäranlagen und Küche ermöglicht eine flexiblere Nutzung des Innenraums auch für die Öffentlichkeit. Kurse, Seminare und Veranstaltungen können nun bei jeder Witterung stattfinden. Auch die Entsiegelung des Außenbereichs schreitet weiter voran.

Mit der ganzjährigen Nutzung des Grundstücks folgen auch MieterInnen, die das ganze Jahr vor Ort sind. Kleine permanente Eingriffe in die Bausubstanz ermöglichen erneut die Erweiterung der Nutzung auf mehr Räumlichkeiten, unter anderem auch das Obergeschoß. Hinzu kommen – nach dem Box-in-the-Box-Prinzip – mobile Module als zusätzliche „Innenräume“, die auf unterschiedlichste Art genutzt werden können. Die permanente Begrünung am Rande des Grundstücks agiert als Pufferzone zwischen Straße und Gebäude, und sorgt für Beschattung und ein angenehmes Raumgefühl vor Ort. Die beidseitige Öffnung des mittleren Gebäudes in Richtung Innenhof im Süden und Park im Norden schafft eine direkte Verbindung von der Straße durch das Gebäude ins Grüne.

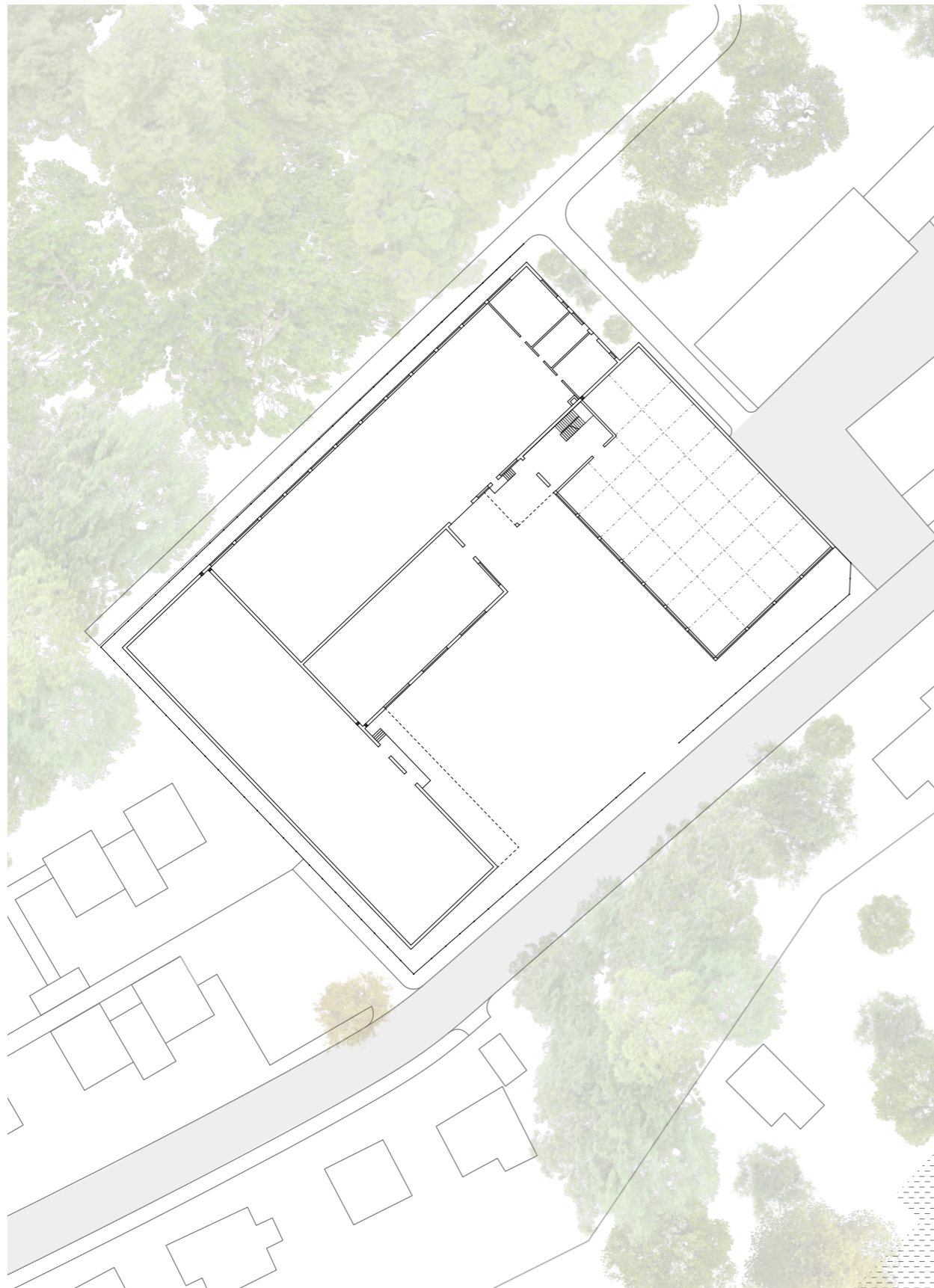
Phase 4

Mit der Zeit erhöht sich die Anzahl permanenter Eingriffe in den verschiedenen Gebäudeabschnitten, wobei mobile Strukturen, die je nach Bedarf ergänzt, bewegt oder entfernt werden können, als temporäre Elemente bestehen bleiben. Änderungen an der Fassade und der Baustruktur sind Teil der natürlichen Entwicklung des Areals. Solarpaneele am großflächigen Steildach der Halle tragen zur Stromversorgung bei und senken die Betriebskosten. Die Anbindung des Grundstücks an das Netz der Radoffensive 2030 fördert die aktive Mobilität und verbessert die Verbindung zur Innenstadt.

Phase 5

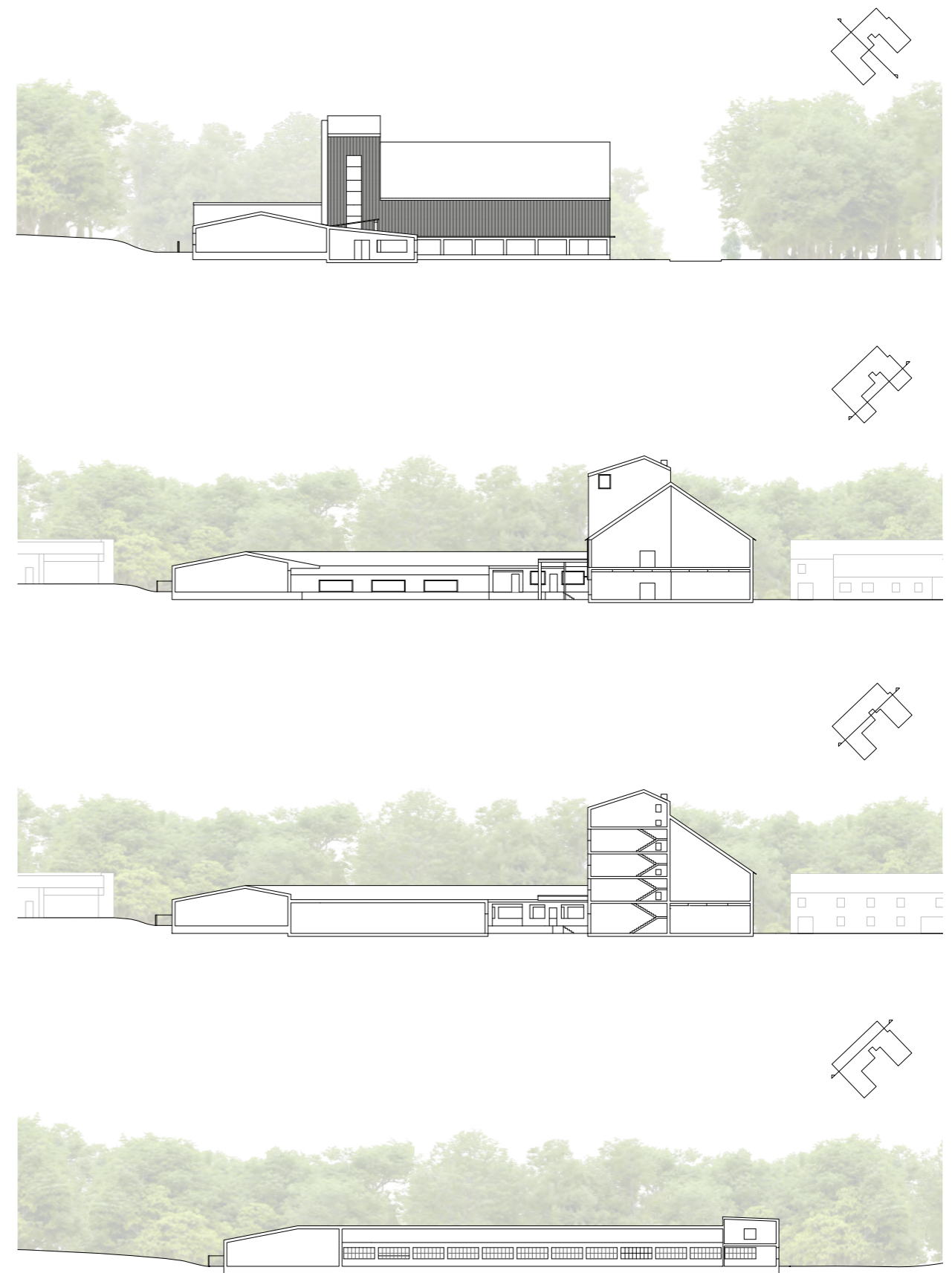
Auch als etablierter Standort verfolgt das Projekt kein festgelegtes Nutzungsschema. So bleibt offen, wie es sich weiterentwickeln wird – etwa zu einem kulturellen Zentrum, einer Betreuungseinrichtung, einer Sportanlage oder auch einem Wohnbau.

Phase 5+



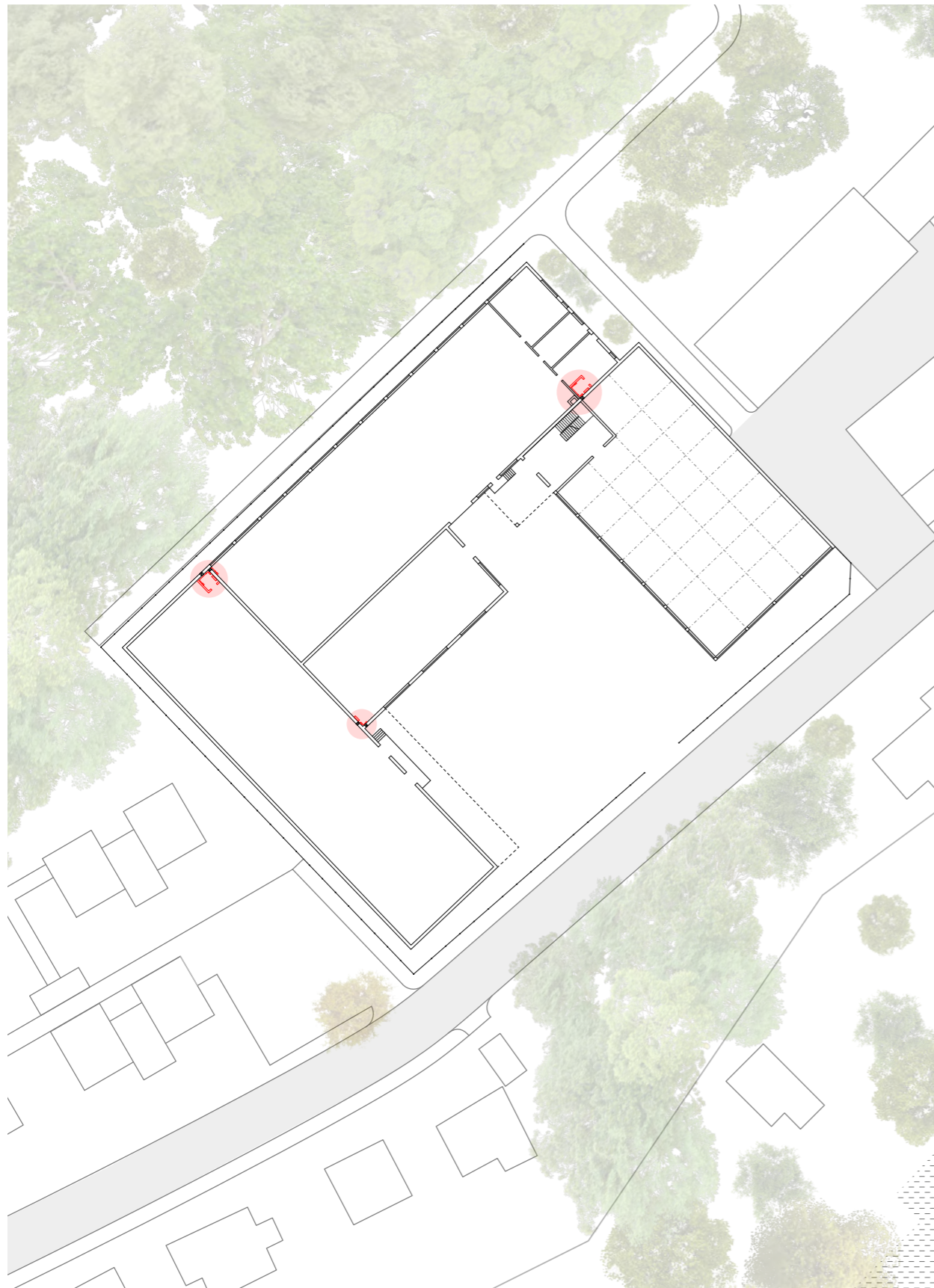
..... BESTAND  
 ..... Leerstehender Gebäudekomplex  
 ..... Grundstück nicht in Verwendung

Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750



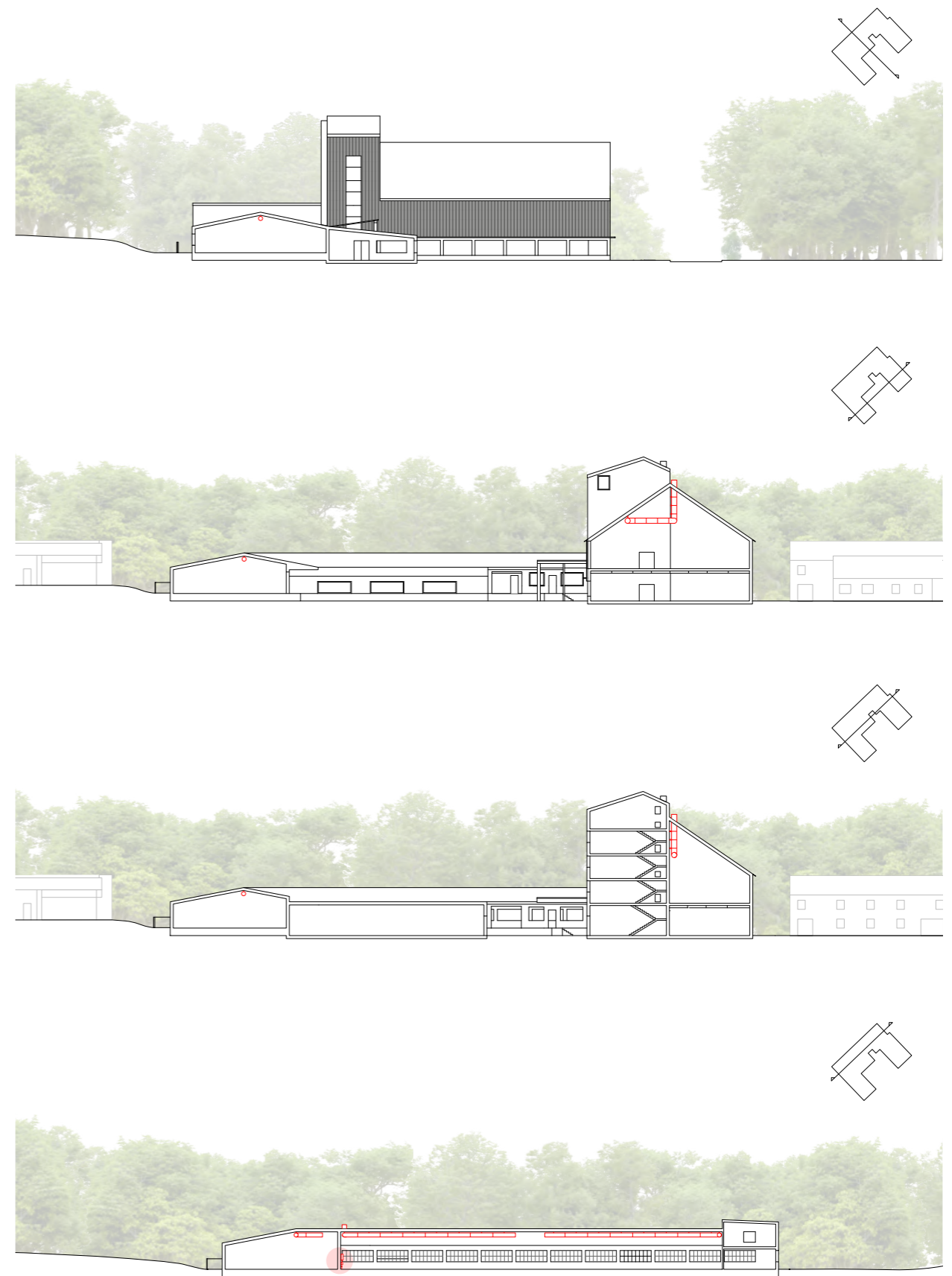
□ Bestand

..... BESTAND  
 ..... Schnitte  
 ..... Maßstab 1\_750



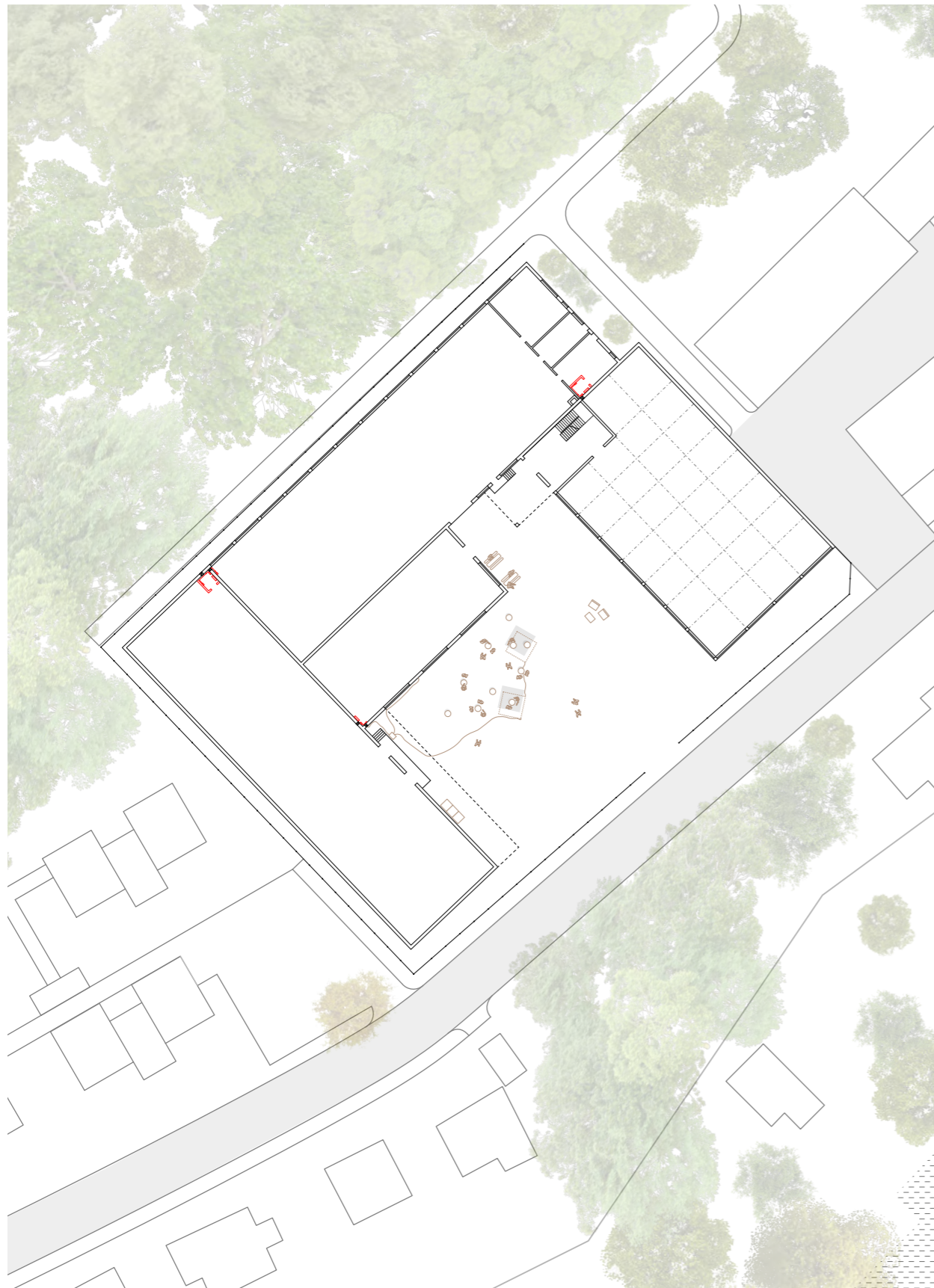
..... INFRASTRUKTUR  
 ..... Installation grundlegender Infrastruktur  
 ..... Haustechnik-Anschluss [Strom, Gas, Wasser]

Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750



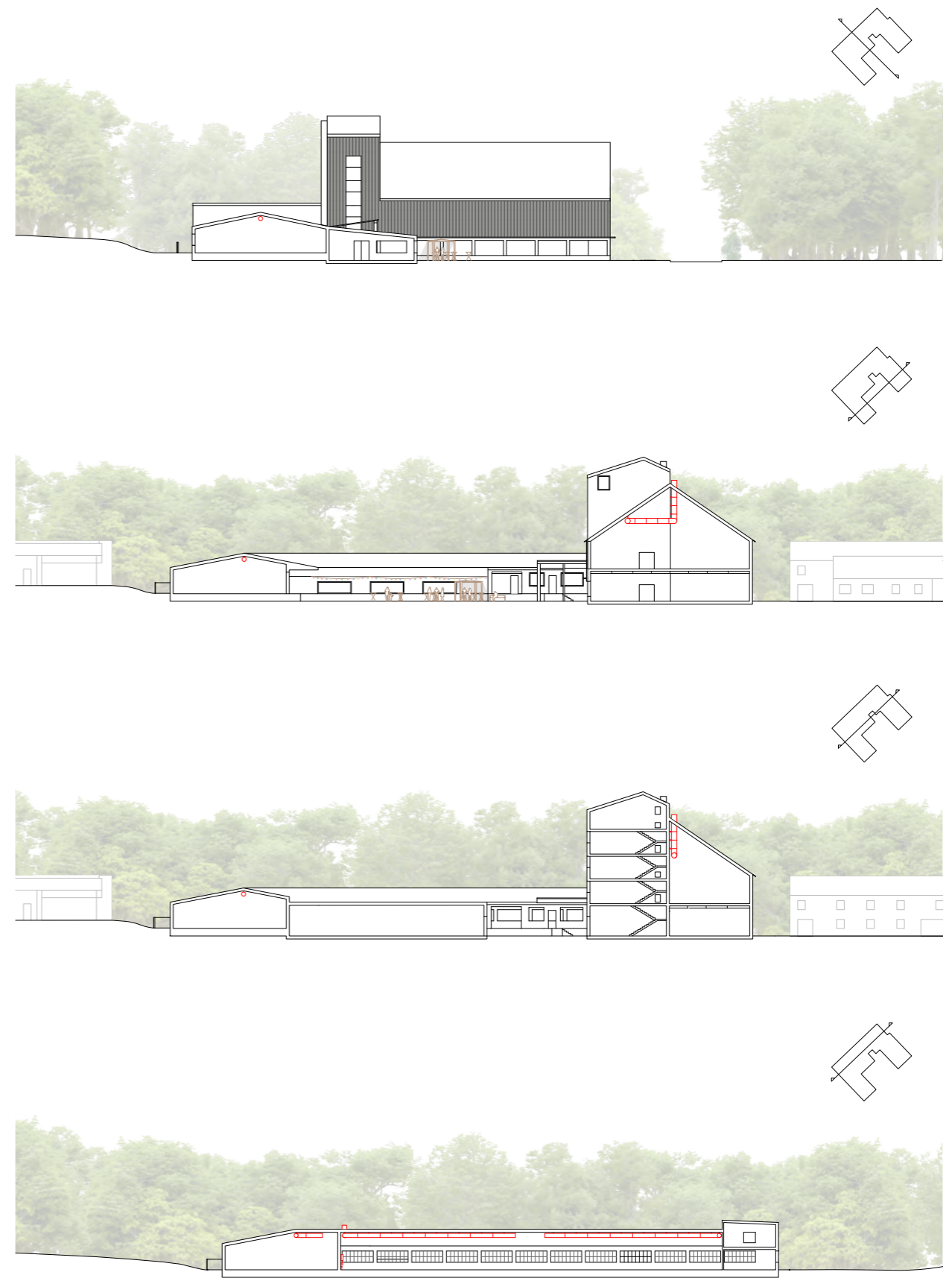
■ neu – fix  
 ■ Infrastruktur  
 □ Bestand

..... INFRASTRUKTUR  
 ..... Schnitte  
 ..... Maßstab 1\_750



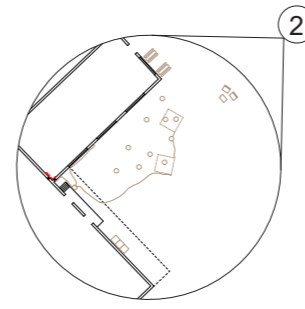
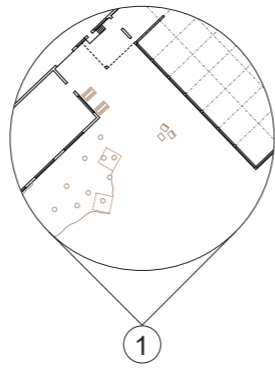
PHASE 1  
 Temporäre Veranstaltungen im Außenbereich  
 Flexible Strukturen und Möbel in Verwendung

Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750



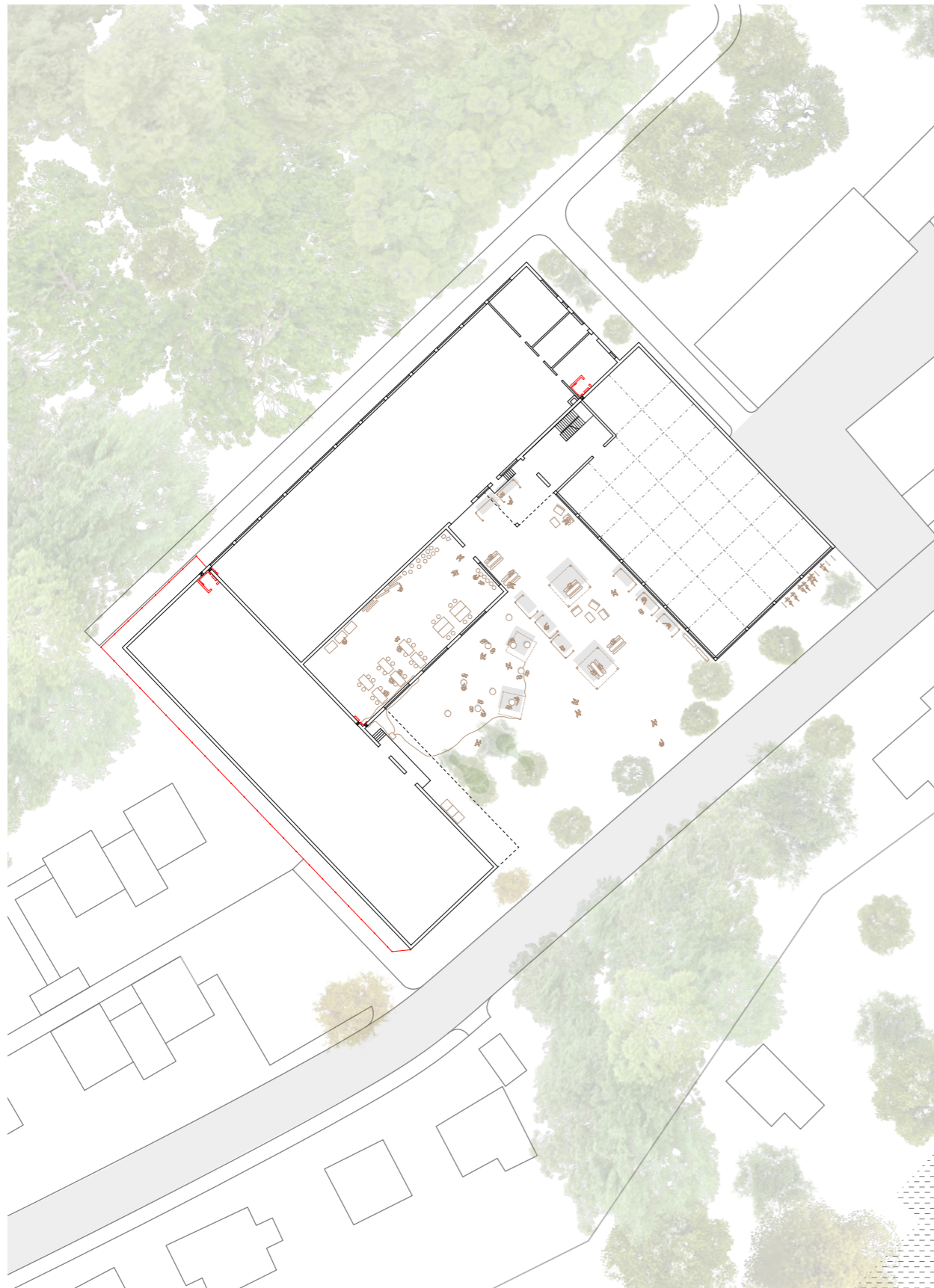
neuelement neu – reversibel  
 neuelement neu – fix  
 Infrastructurelement Infrastruktur  
 Bestandelement Bestand

PHASE 1  
 Schnitte  
 Maßstab 1\_750



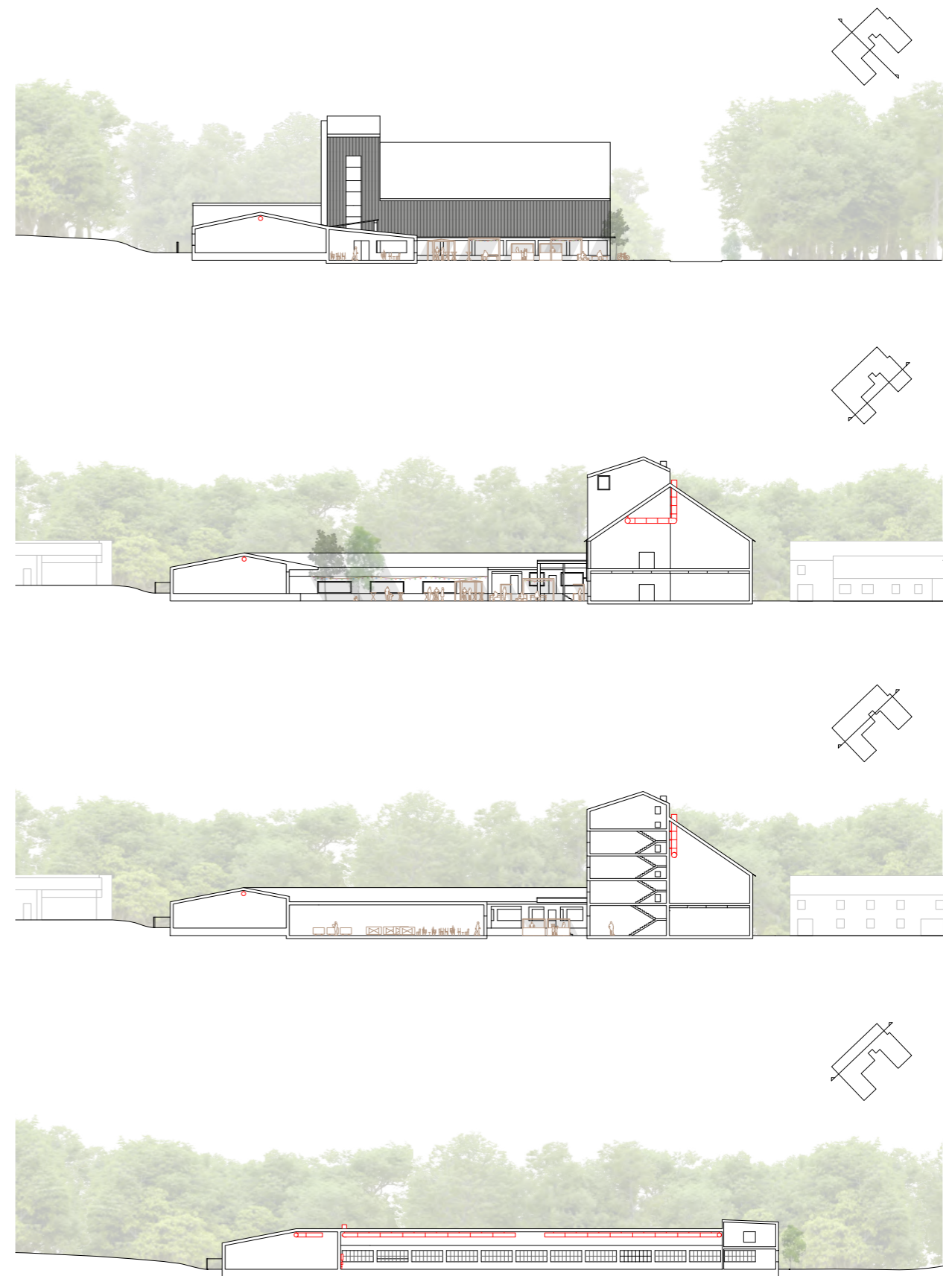
PHASE 1  
 Temporäre Veranstaltungen im Außenbereich. Einfache Infrastruktur mit flexiblen Strukturen und Möbeln in Gebrauch.  
 Zelte, Stehtische und Paletten als Basisausstattung, Stromanschluss als einzige aktive Verwendung der Bausubstanz.

PHASE 1  
 Einführungsveranstaltungen, um öffentliche Aufmerksamkeit auf das Projekt zu lenken. Zeltdächer für Beschattung und eingeschränkter Regenschutz, Lichter(-ketten), die für den Außenbereich geeignet sind, sowie mobile WC-Anlagen.



PHASE 2  
 Physische Etablierung eines Zentrums in einer der Räumlichkeiten  
 Nutzung des Innen- und Außenraums mittels flexibler Strukturen und Bepflanzungen

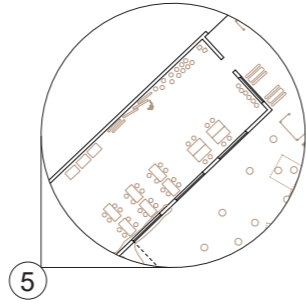
Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750



□ neu – reversibel  
 □ neu – fix  
 □ Infrastruktur  
 □ Bestand

PHASE 2  
 Schnitte  
 Maßstab 1\_750



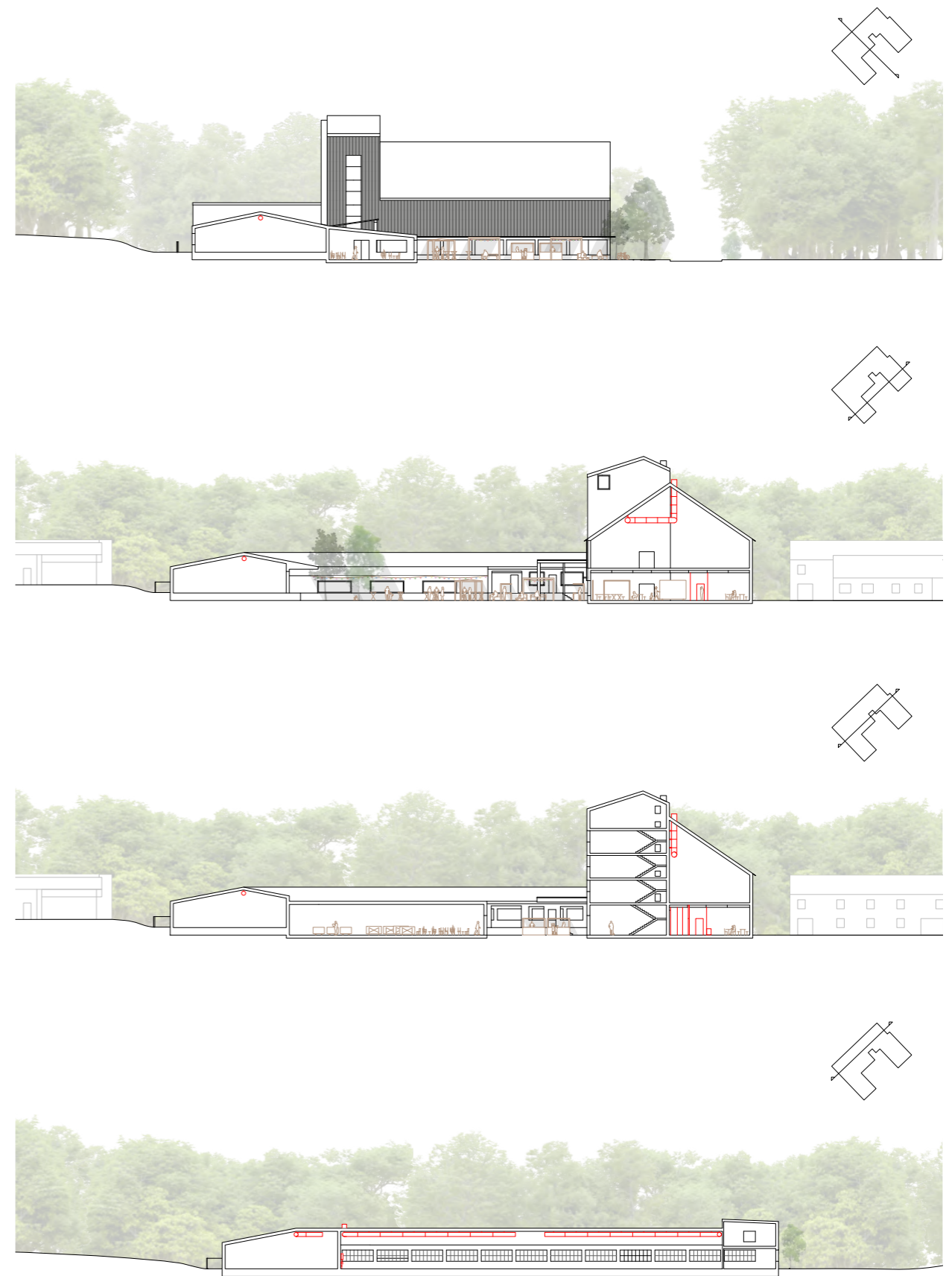


⋮ PHASE 2  
⋮ Physische Etablierung eines Zentrums in einer der Räumlichkeiten, die vom Verein für die administrative und praktische  
⋮ Arbeit verwendet wird. Erster Eingriff in die Bausubstanz, Verlagerung und Erweiterung vom Außen- in den Innenraum.



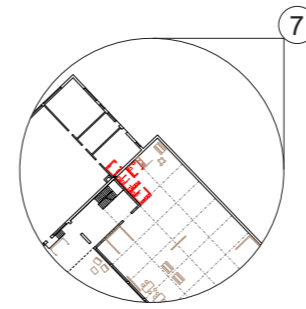
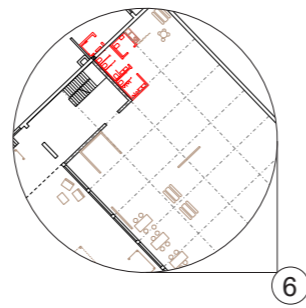
PHASE 3  
 Mehr Räumlichkeiten in Verwendung – Ausbau Bad und Küche  
 Fortschritt in Begrünung und Entsiegelung

Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750



□ neu – reversibel  
 □ neu – fix  
 □ Infrastruktur  
 □ Bestand

PHASE 3  
 Schnitte  
 Maßstab 1\_750



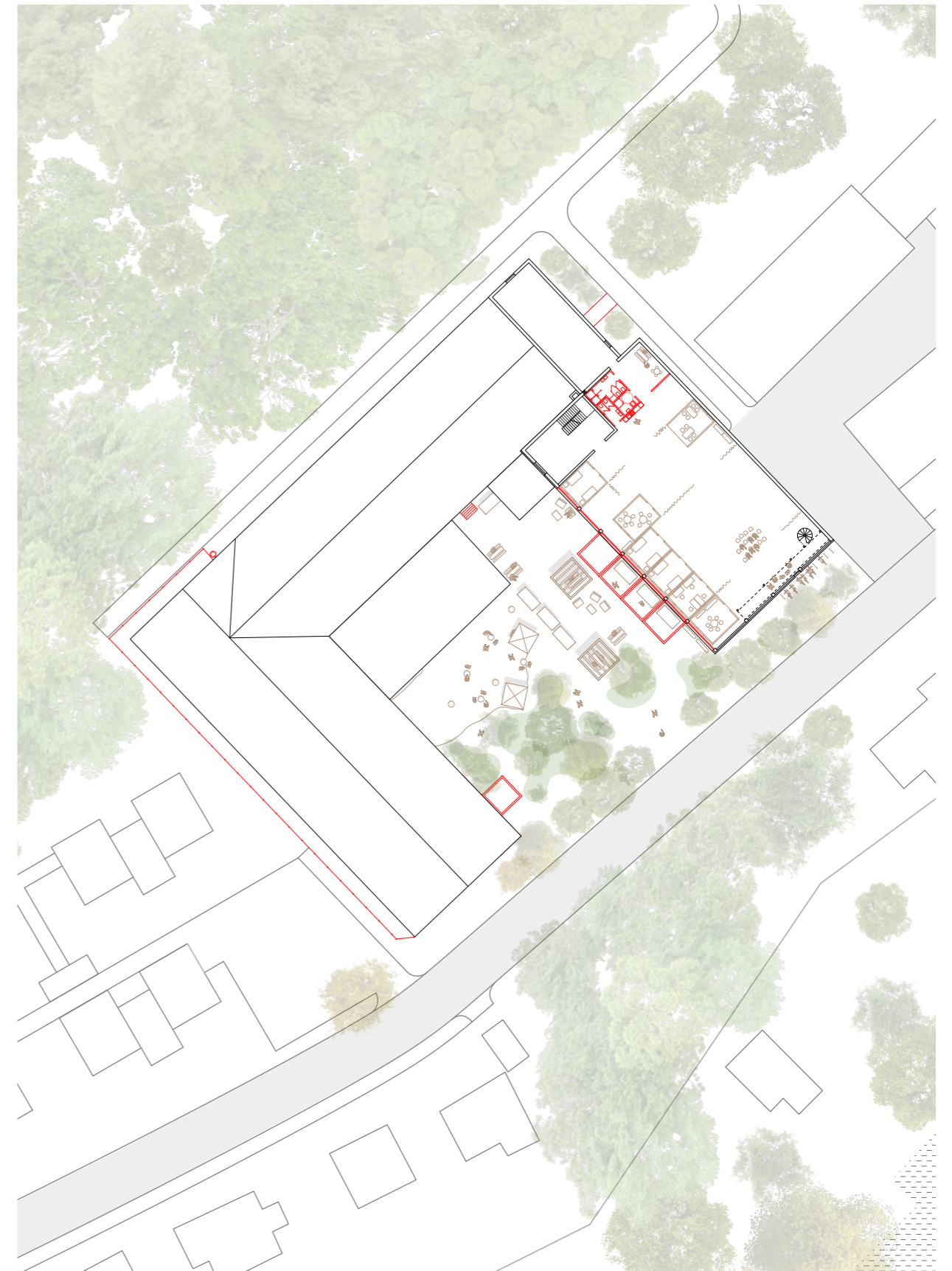
PHASE 3  
 Mehr Räumlichkeiten in Verwendung, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Erster größerer baulicher Eingriff mit Einbau von Bad und Küche. Restliche Ausstattung bleibt vorerst mobil und reversibel. Nutzung bei Schlechtwetter möglich.

PHASE 3  
 Ausbau von Bad und Küche als permanente Infrastruktur macht die Nutzung der Räumlichkeiten für einen längeren Zeitraum möglich. Weiterhin Verwendung von vorhandenen und leicht anzuschaffenden Möbeln.



PHASE 4  
 Größere, permanente Bauvorhaben (Ausbau, Umbau, Entsiegelung)  
 Temporäre und ganzjährige Verwendung

Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750

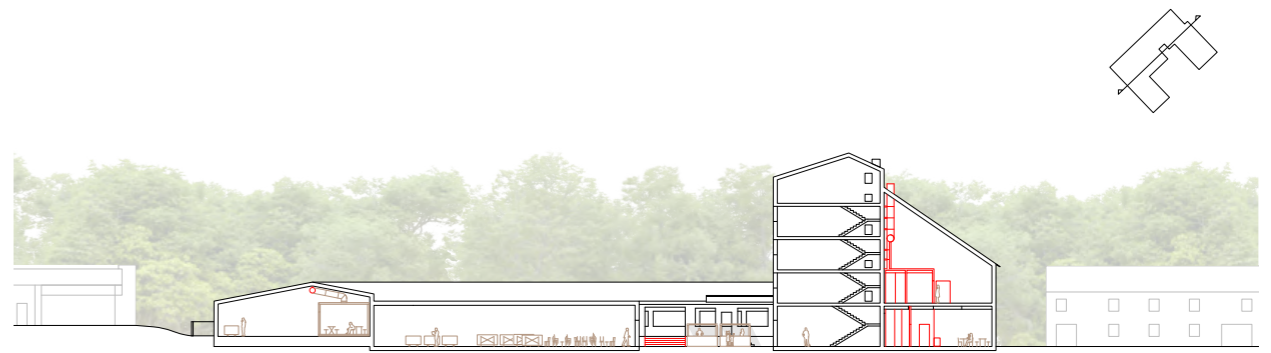
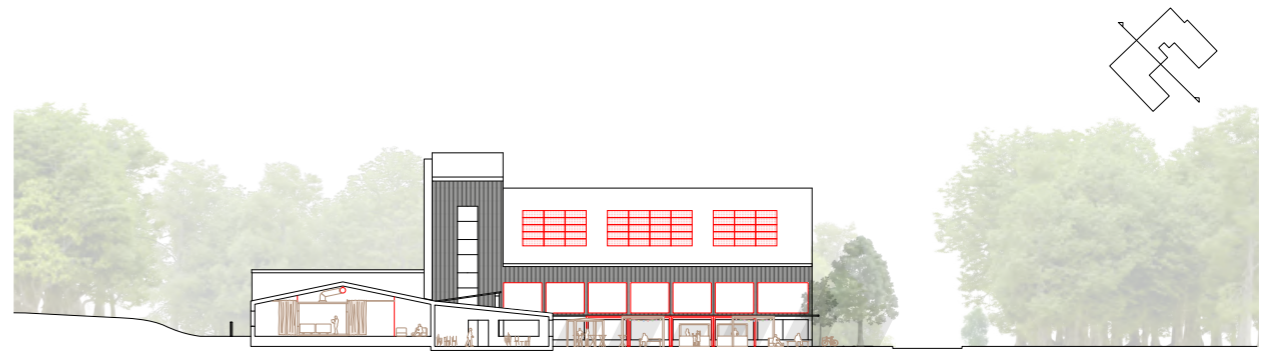


neu – reversibel  
 neu – fix  
 Infrastruktur  
 Bestand



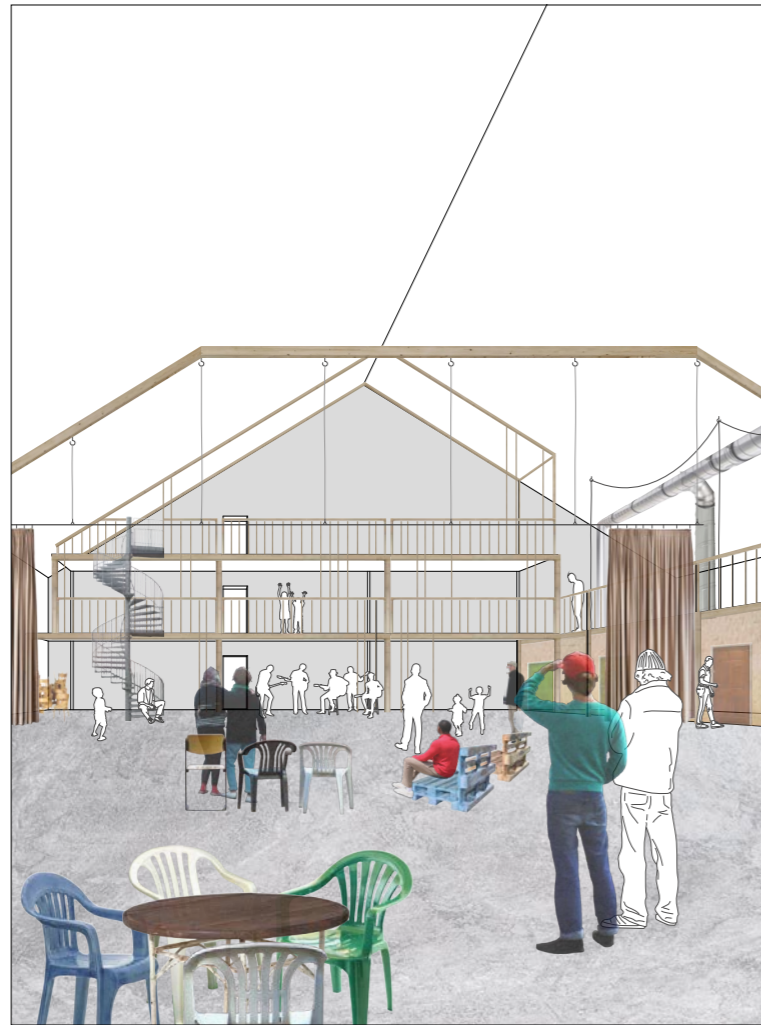
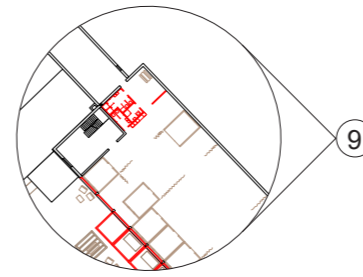
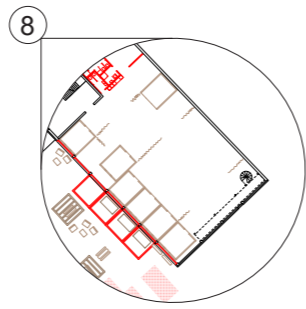
Grundriss OG  
 Maßstab 1\_750

PHASE 4  
 Ausweitung der Nutzung in das Obergeschoß  
 Kombination permanenter und flexibler/temporärer Eingriffe



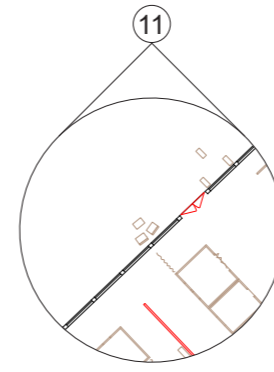
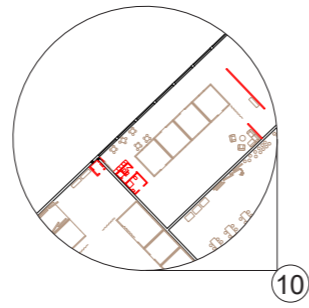
- neu – reversibel
- neu – fix
- Infrastruktur
- Bestand

PHASE 4  
Schnitte  
Maßstab 1\_750



PHASE 3-4  
 Erweiterung in das Obergeschoß, mit punktuellen Eingriffen in den Räumlichkeiten. Die Kombination von permanenten und temporären Eingriffen macht eine flexible Nutzung der Halle möglich. Beheizung nur vereinzelt in den mobilen Strukturen.

PHASE 4  
 Größere, permanente Bauvorhaben wie Nachdämmung, Umgestaltung der Leichtbau-Fassade und Installation weiterer Nasszellen (Bad) ermöglichen eine ganzjährige Verwendung. NutzerInnen können mittel- bis langfristig vor Ort bleiben.



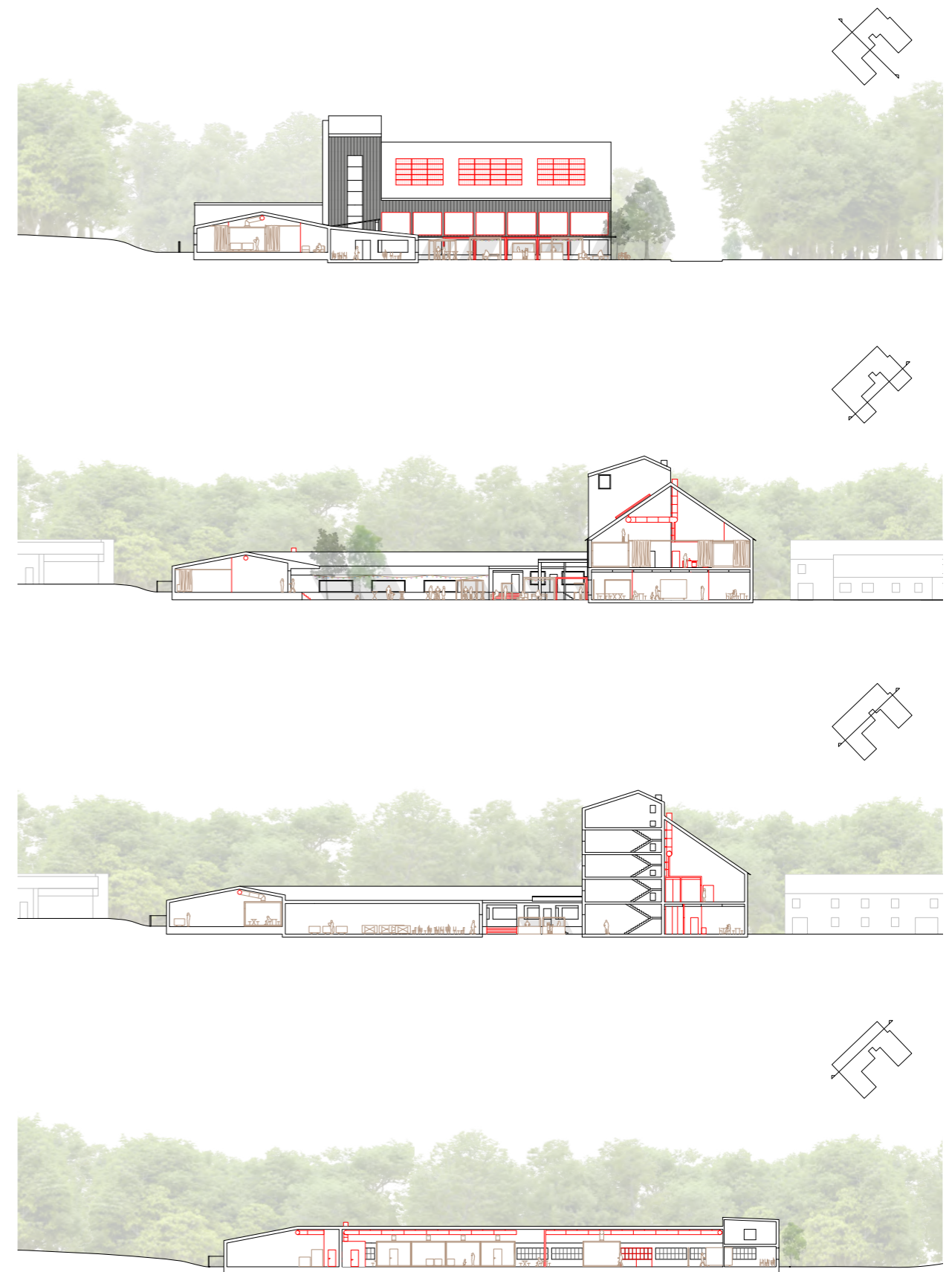
PHASE 4-5  
 Ausweitung der Nutzung der Räumlichkeiten in die übrigen Gebäudeabschnitte mit Verwendung der bestehenden Bausubstanz. Zusätzliche mobile Strukturen für individuellen Gebrauch sowie Sanitäranlagen und Küche.

PHASE 4-5  
 Öffnung des Gebäudes, um eine Verbindung zwischen dem straßenseitigen Innenhof und dem grünen Bereich zu schaffen. Die Erschließung des Parks geschieht durch das Gebäude, womit dieses kein Hindernis, sondern eine Wegachse bildet.



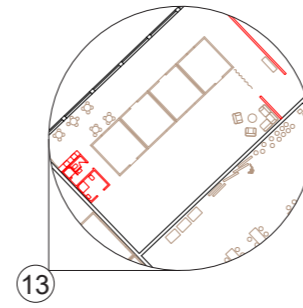
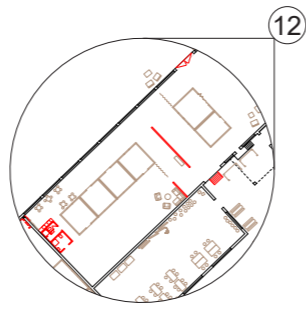
PHASE 5  
 Ausbau des Radverkehrsnetzes als Erweiterung der Radoffensive 2030  
 Forcierung des aktiven und Entschleunigung des passiven Verkehrs

Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750



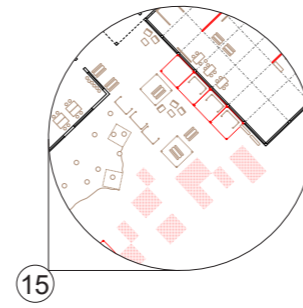
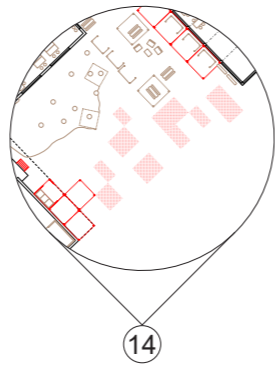
□ neu – reversibel  
 □ neu – fix  
 □ Infrastruktur  
 □ Bestand

PHASE 5  
 Schnitte  
 Maßstab 1\_750



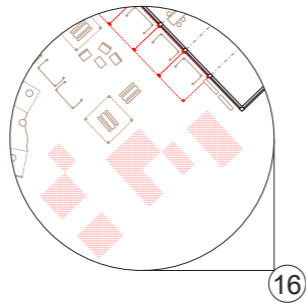
PHASE 4-5  
 Wenige permanente Eingriffe formen raumbildende Elemente Die fließenden Grenzen zwischen Innen- und Außenraum schaffen zusätzliche Möglichkeiten, welche eine noch größere Vielfalt an Nutzungen der Räumlichkeiten zulassen.

PHASE 4-5  
 Der Innenraum wird nicht komplett gestaltet, um die Nutzungsmöglichkeiten so vielfältig wie möglich halten zu können. Je nach Bedarf können mobile Strukturen ergänzt, entfernt oder ersetzt werden.



PHASE 5  
 Ausbau des Radverkehrsnetzes als Erweiterung und Verbindung des Masterplans „Radoffensive 2030“. Allgemeine Forcierung des aktiven und gleichzeitige Entschleunigung des passiven Verkehrs. Entsiegelung der bestehenden Asphaltflächen.

PHASE 5  
 Entsiegelung der asphaltierten Flächen. Permanente Strukturen im Außenbereich für eine raumbildende Wirkung. Bepflanzung mittels Bäumen, Strüchern und Grasflächen für natürliche Beschattung, Kühlung und Versickerung.

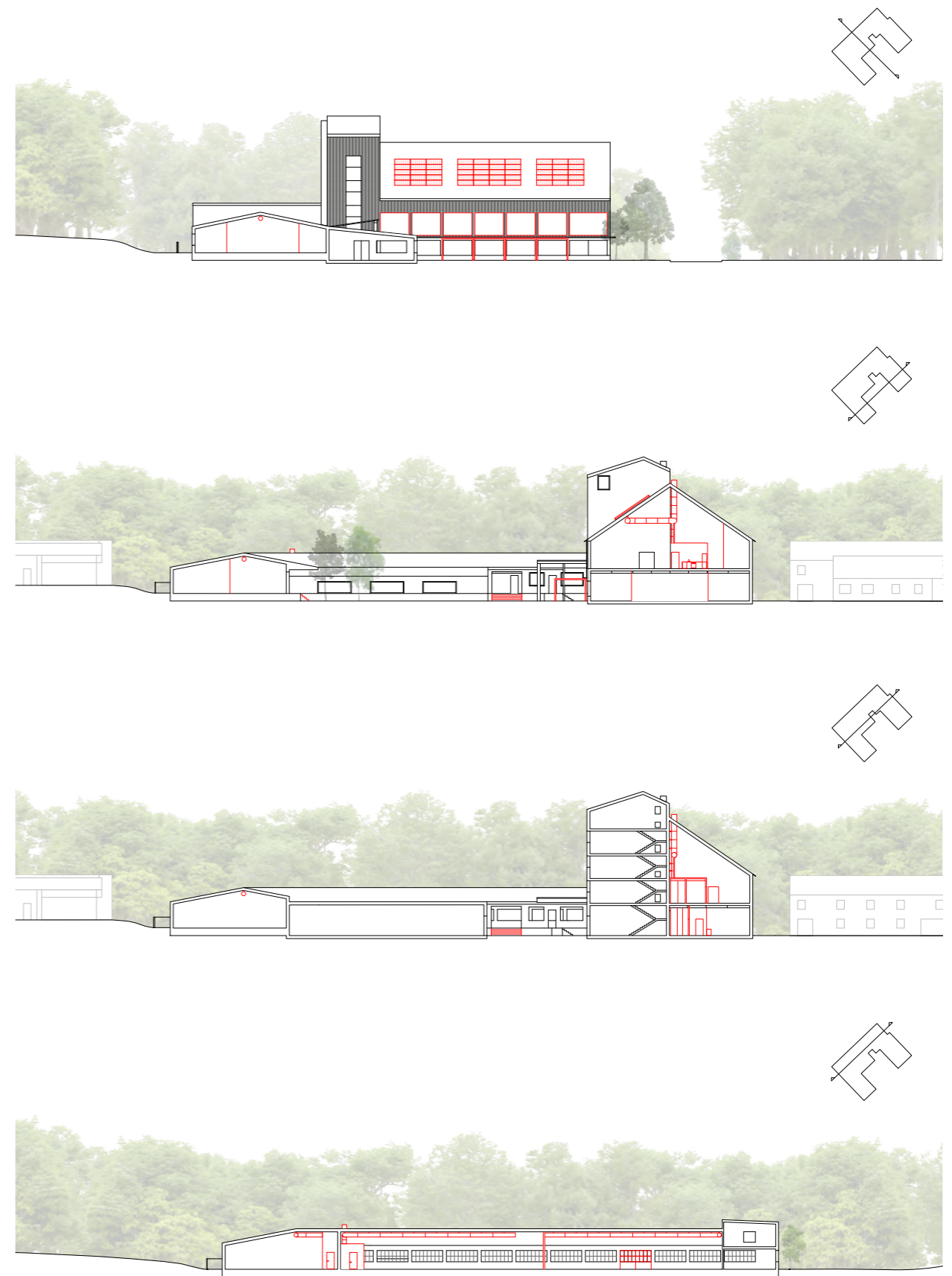


- ⋮ PHASE 5+
- ⋮ Kurz-, mittel- und langfristige Nutzung das ganze Jahr über sowohl im Außen- als auch im Innenraum der Anlage.
- ⋮ Das Projekt als etablierter Standort, mit offener Weiterentwicklung und Nutzung für die Zukunft.



..... ÜBERSICHT PERMANENTE EINGRIFFE .....  
 ..... Minimaler Einsatz permanenter Elemente .....  
 ..... Notwendige Infrastruktur – Entsiegelung – Raumdefinierende Elemente .....

Grundriss EG  
 Maßstab 1\_750



□ neu – reversibel  
 □ neu – fix  
 □ Infrastruktur  
 □ Bestand

ÜBERSICHT PERMANENTE EINGRIFFE .....  
 ..... Schnitte .....  
 ..... Maßstab 1\_750 .....

## MODUL-KONZEPT

Im Folgenden soll das Konzept von Modulen, die in die Innenräume von industriellen Leerstandsgebäuden integriert werden können, kurz erläutert werden.

Die mobilen Module sind flexibel einsetzbare Raumeinheiten, die nach dem Box-in-der-Box-Prinzip konzipiert sind und als zusätzliche „Innenräume“ dienen. Sie sind nicht auf eine spezifische Anwendung festgelegt, sondern lassen sich an unterschiedliche Nutzungszwecke anpassen. Dadurch können sie sowohl als Büro- oder Atelierräume eingesetzt werden, als auch für Kurse verschiedenster Art, etwa im Bereich Kunst oder Weiterbildung. Ebenso eignen sie sich für Kinderbetreuung, als Bücherbox, temporärer Verkaufsstand, Lagerfläche, Aufenthalts- oder Ruhezone. Die Vielseitigkeit mobiler Module macht sie zu einer variablen Lösung für wechselnde Anforderungen in unterschiedlichsten Kontexten.

Die vorgeschlagenen Module sollen beispielhaft zeigen, wie diese innerhalb der Räume aussehen und funktionieren können. Ob diese aus einfachen und billigen Materialien selbstgebaut, als Container oder Anhänger angemietet, oder durch Fässer andere Strukturen gebildet werden, ist zweitrangig. Entscheidend ist, dass jedes Modul an Strom und an das Hauptlüftungssystem angeschlossen werden kann. Ihre Mobilität ermöglicht eine flexible Nutzung der Module

sowie des umgebenden Raums. Bei steigendem oder sinkendem Bedarf oder bei einer geänderten Nutzung lassen sich die Einheiten jederzeit an einen anderen Ort versetzen.

Die Module fördern sowohl die nachhaltige Gebäudenutzung als auch die Anpassungsfähigkeit an wechselnde funktionale und räumliche Anforderungen.

Ein zentrales Problem des Projekts stellt die Größe der vorhandenen Räume dar. Um diese ganzjährig nutzen zu können, müsste nachträglich eine Sanierung inklusive Dämmung und der Ausbau der gesamten Innenräume vorgenommen werden. Dies verursacht erhebliche Kosten und erfordert hohen Aufwand, insbesondere da die Räume vor allem zu Beginn nur punktuell verwendet werden. Dieses Problem kann durch die Integration von Modulen in den Griff gebracht werden.

Ein weiterer Punkt ist die Beheizung der Gebäude. Das gesamte Volumen von mehr als 15.000 m<sup>3</sup> mit warmer Luft zu füllen, wäre zwar technisch grundsätzlich möglich, ist jedoch ineffizient, da ein Großteil der warmen Luft nicht wirklich benötigt wird. Wird hingegen nur der tatsächlich benötigte Bereich mit den entsprechenden Räumlichkeiten bzw. Modulen geheizt, schrumpft das zu heizende Volumen auf weniger als ein Zehntel. Energie würde somit ausschließlich für die eingefügten Strukturen verbraucht, konkret für die fix eingebauten Sanitäreanlagen und die mobilen Module. So fungiert in diesem Konzept das alte Industrie-

gebäude nur als Klimahülle, die vor Witterung schützt, beschattet und eine Art Pufferzone zwischen Außenraum und Modulen bildet. Bereiche, die eine Zeit lang gar nicht verwendet werden, müssen so auch nicht beheizt werden.

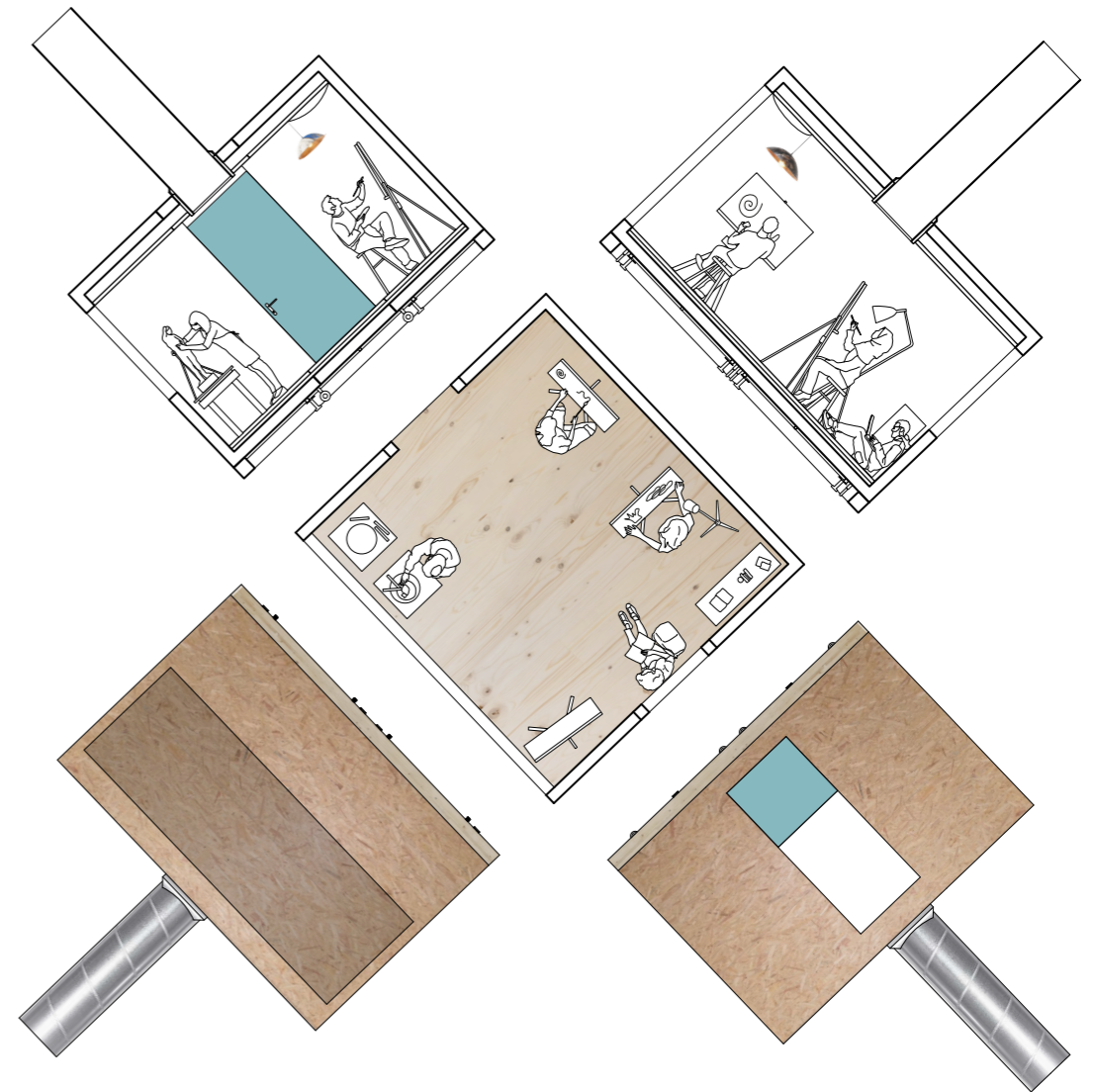
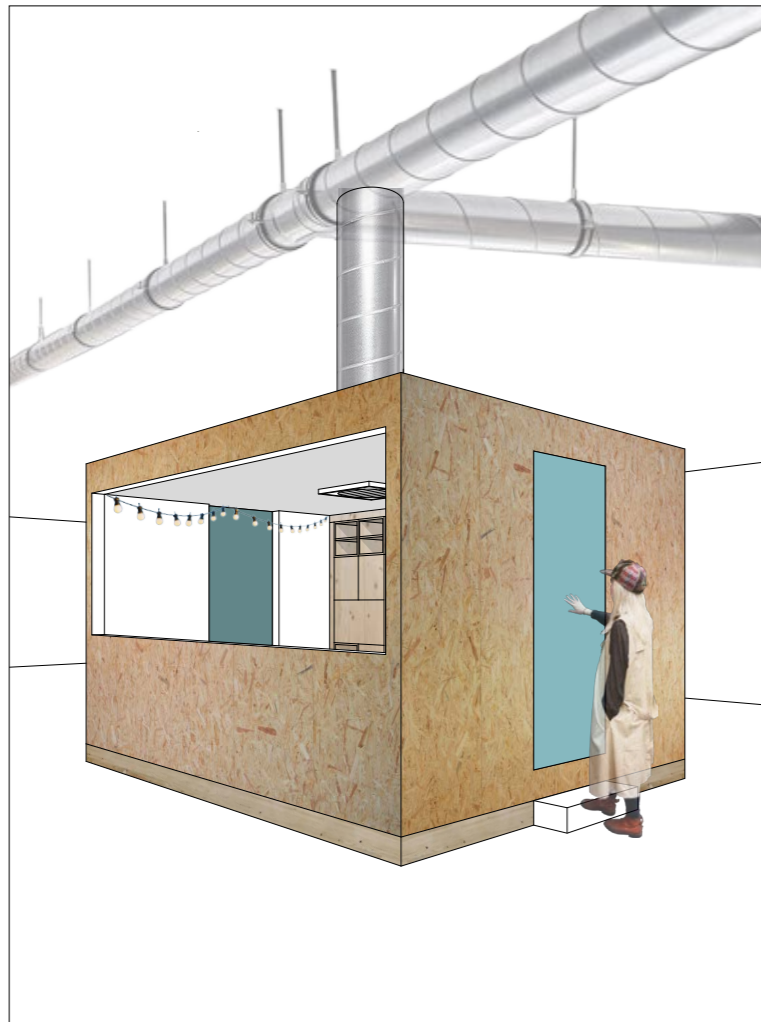
Auch den NutzerInnen eröffnet dieses Modul-Konzept Vorteile. Module können einzeln oder in Kombination gemietet werden. Grundlage der Miete ist die Modulfläche plus ein anteiliger Beitrag zur gemeinsam genutzten Restfläche des Raumes, in dem diese sich befinden.

*Beispiel:*

*Ein Modul mit einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> steht in 700 m<sup>2</sup> großen Raum. Befinden sich nun 10 Module in diesem Raum, beanspruchen sie zusammen 200 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 500 m<sup>2</sup> werden anteilig aufgeteilt, so dass jedes Modul zusätzliche 50 m<sup>2</sup> Gemeinfläche mitfinanziert.*

*So ergibt sich die Höhe der Miete eines einzelnen Moduls aus 20 m<sup>2</sup> Modulfläche plus 50 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche. Real nutzbar sind für die jeweilige Person jedoch 520 m<sup>2</sup>, von denen 20 m<sup>2</sup> individuell und die anderen 500 m<sup>2</sup> gemeinschaftlich genutzt werden können.*

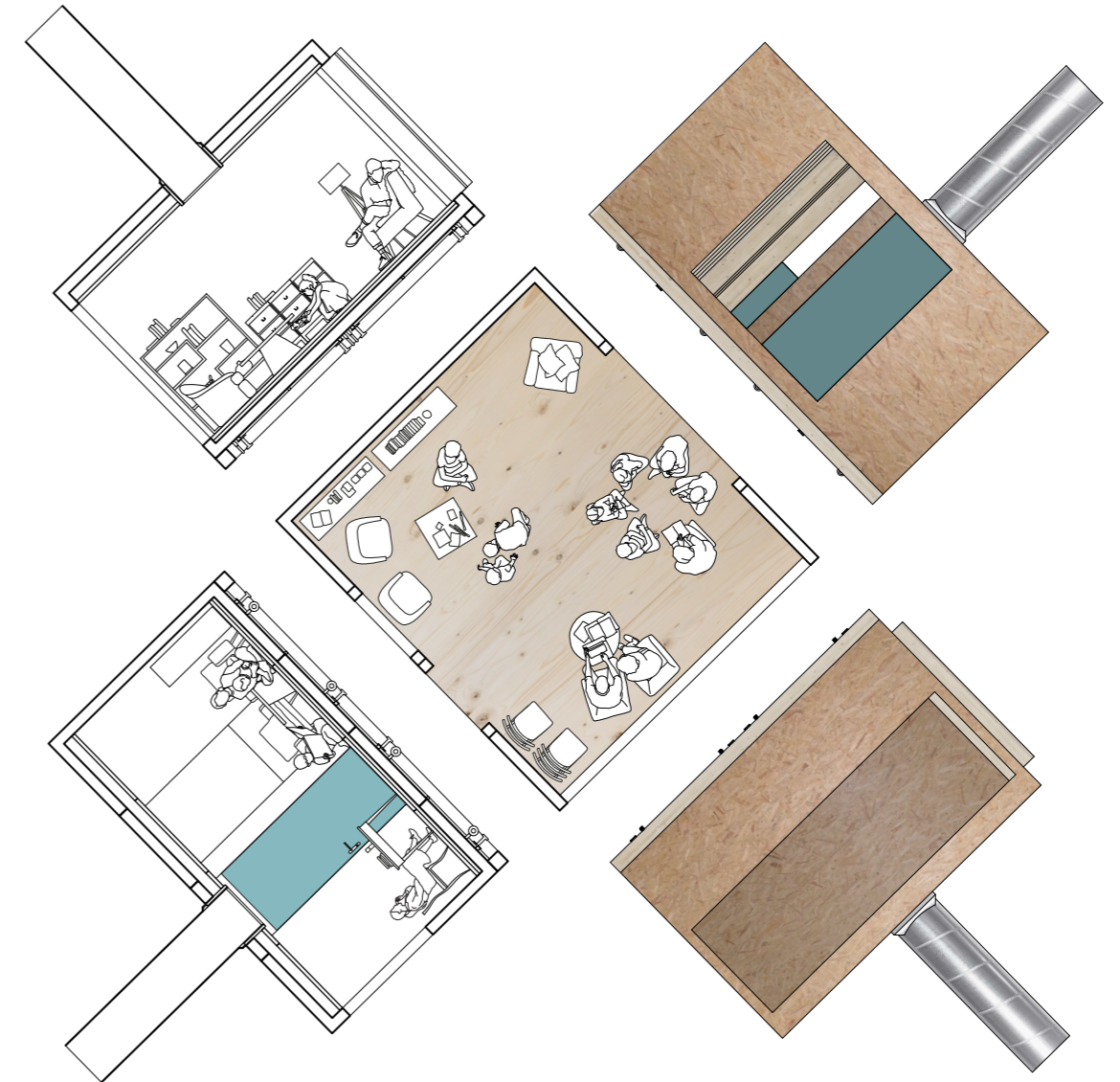
Zusammen mit den reduzierten Energie- und Heizkosten ermöglicht dieses Modul-Mietkonzept eine leistbare Nutzung der Module für alle Beteiligten.



: KONZEPT MODUL AUSSENANSICHT  
 : Modul als „Innenraum“ in einem sonst unbeheizten Raum.  
 : Belichtung mittels künstlicher Beleuchtung und Öffnungen.

N  
 ⌚ Beispielgrundriss Modul  
 Maßstab 1\_100

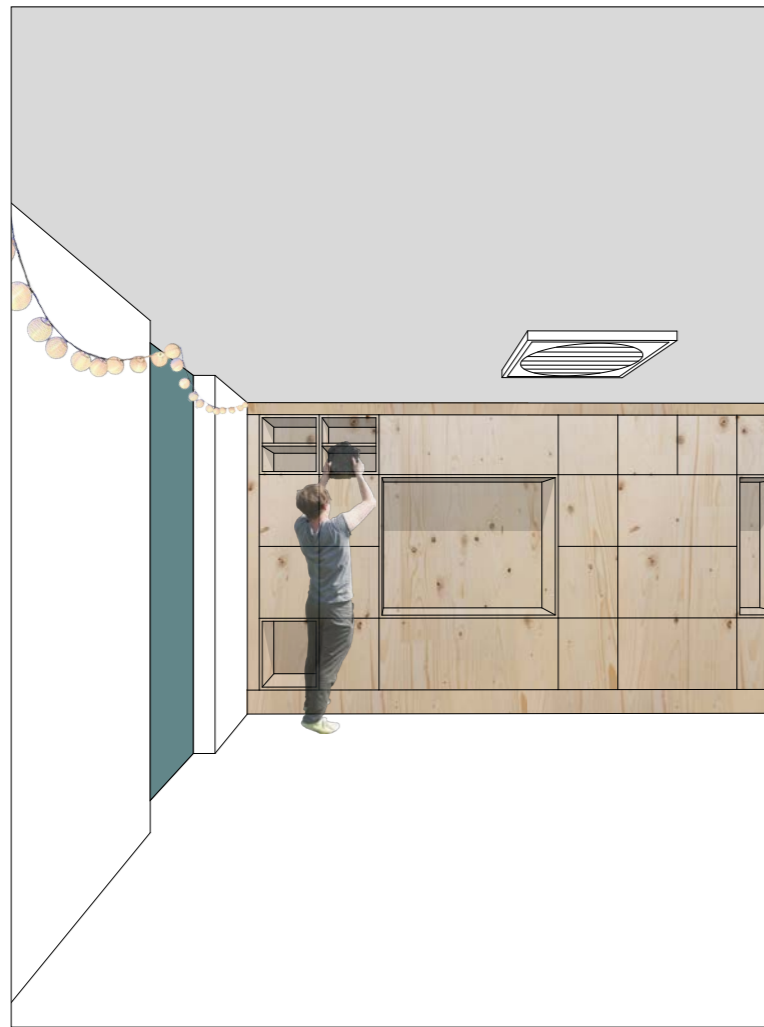
: KONZEPT MODUL :  
 : konzeptuelle Variante eines Moduls:  
 : einfache Materialien und Anschluss an Lüftungssystem :



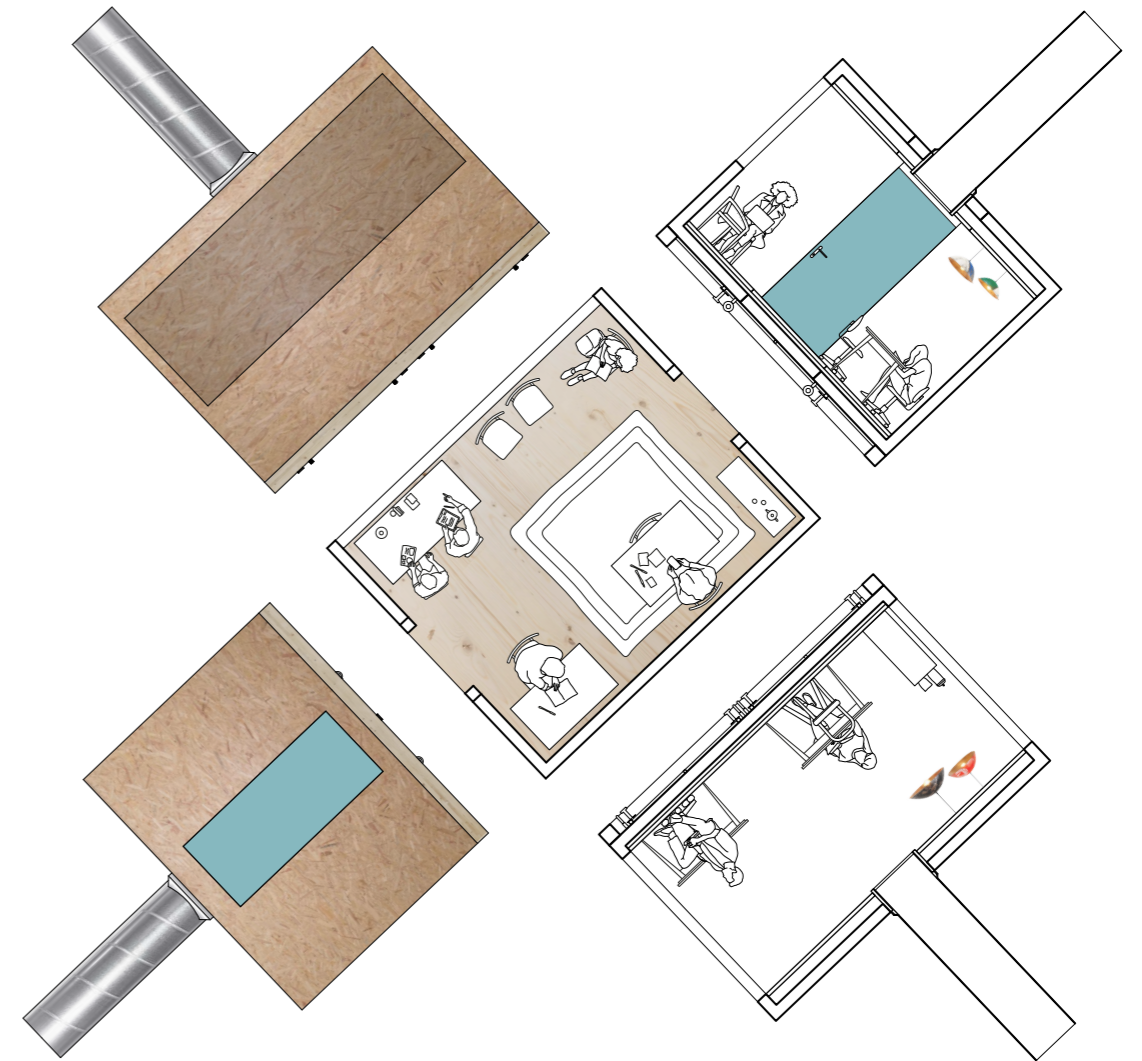
: KONZEPT MODUL AUSSENANSICHT  
 : Anschluss an das allgemeine Lüftungssystem.  
 : Variable Öffnungen für unterschiedliche Nutzungen.

N  
 ⌚ Beispielgrundriss Modul  
 Maßstab 1\_100

: KONZEPT MODUL :  
 : konzeptuelle Variante eines Moduls:  
 : variable Größe und Öffnungsmöglichkeiten :



: KONZEPT MODUL INNENANSICHT  
 : Raum mit flexibler Nutzung.  
 : Lüftungsanschluss an der Decke.



N  
 ⌚ Beispielgrundriss Modul  
 Maßstab 1\_100

: KONZEPT MODUL :  
 : konzeptuelle Variante eines Moduls: :  
 : Basismodul mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten :



⋮ KONZEPT MODUL INNENANSICHT  
⋮ Variante mit fixer Möblierung.  
⋮ Restlicher Raum frei bespielbar.

---

KOSTENVERGLEICH

## Kauf, Abriss und Neubau:

Grundstückspreis: min. 2.020.828 €  
 + 206.123 €, die zusätzlich anfallen  
     3,5 % Grunderwerbssteuer  
     3,6 % Maklerprovision  
     2 % Notarkosten  
     1,1 % Grundbucheintragung  
 + 2.639.350 € Bestandsgebäude (450 € / m<sup>2</sup>)  
 + 1.466.250 € Abriss (150-250 € / m<sup>2</sup> bei einer Bruttogeschoßfläche von 5.865 m<sup>2</sup> = 879.750 € bis 1.466.250 € Abrisskosten)  
 + 9.117.720 € Neubau bei einer Dichte von 0.6 = 15.450.271 €  
**= ca. 15.500.000 € Gesamtkosten**

Dieser Betrag wird als Darlehen bei einer Bank angesucht. Dafür ist eine Finanzierungszusage erforderlich, für die unter anderem ein Einkommensnachweis sowie einen Nachweis über das Eigenkapital erbracht werden muss.

Ein Darlehen in der Höhe von 15.500.000 € bedeutet insgesamt **24.862.511 €**, die in den kommenden Jahren zurückzuzahlen sind.

Dieser Betrag ergibt sich aus Folgendem:

Kreditbetrag: 15.500.000 €  
 Zinsen: 9.362.511 €  
 Monatliche Rate: 72.333 €  
 Anfänglicher Tilgungssatz: 2 %  
 Sollzinssatz pro Jahr: 3,6 %  
 Laufzeit bis zur kompletten Tilgung: 28 Jahre<sup>1</sup>

Das bedeutet, dass man für die Finanzierung des Projekts mit 160 % der ursprünglich ermittelten Gesamtkosten rechnen muss.

Die Betriebskosten belaufen sich auf voraussichtlich **67.095 € / Jahr**.

Bei einer beheizten und mit Strom versorgten Nutzfläche von 2.431 m<sup>2</sup> (= 4.052 m<sup>2</sup> Nettofläche \* 0.6 [maximale Dichte laut Flächenwidmungsplan 4.0]), Richtwert 2-2,50 € / m<sup>2</sup>

Somit betragen die laufenden Kosten:  
 67.095 € / 12 [Monate] = **5.591 € / Monat**  
**+ 72.333 € / Monat für die ersten 28 Jahre**  
 (336 Zahlungen zu je 72.333 €)

Über einen Zeitraum von 28 Jahren sind somit 26.182.464 € zu bezahlen.

## Pachten und Sanieren:

Es wird angenommen, dass kein Kredit aufgenommen werden muss, da das Ganze aus Eigenmitteln finanziert werden kann. Für die Berechnung der Pachthöhe wird 1 € / m<sup>2</sup> angenommen.

Das bedeutet bei 5.332 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 5.332 € / Monat bzw. **63.984 € / Jahr**.

Die Höhe der Pacht kann auch mittels des Baurechtszins berechnet werden, welcher bei drei Prozent des Grundstückspreises liegt und jährlich bezahlt wird. Bei einem Grundstückswert von 2.020.828 € wären das somit **60.625 € / Jahr**.

Zusätzlich zur Pacht kann von Einmalkosten in der Höhe von **15.000-20.000 €** für den Ausbau von WC, Bad und Küche ausgegangen werden, sowie einem analogen Betrag von **15.000-20.000 €** für den Hausanschluss, die Elektro- und Heizinstallationen und die (Ab-)Wasserinstallationen.

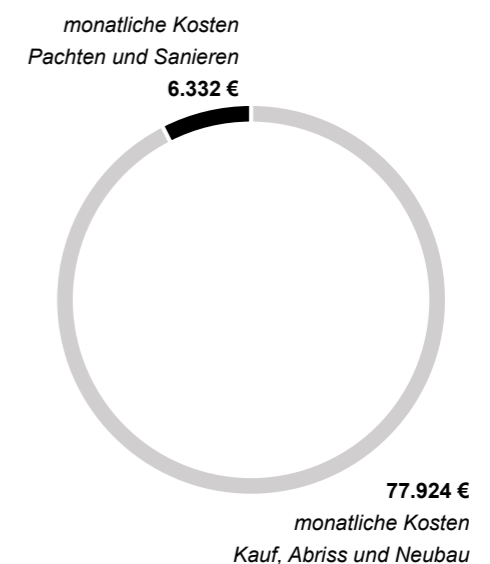
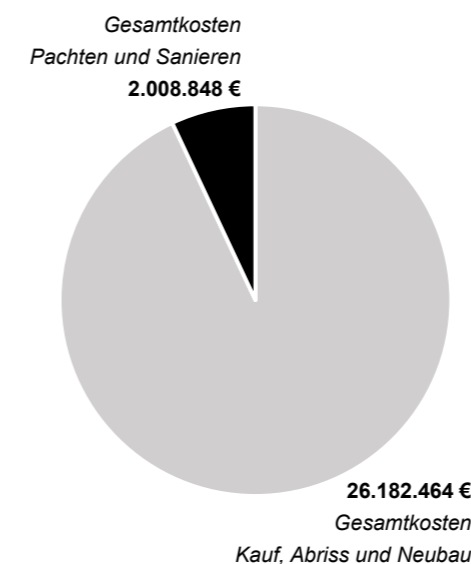
Die Betriebskosten belaufen sich auf voraussichtlich **12.000 € / Jahr**.

Bei einer beheizten und mit Strom versorgten Nutzfläche von 435 m<sup>2</sup>, Richtwert 2-2,50 € / m<sup>2</sup>

Somit betragen die laufenden Kosten:  
 12.000 € / 12 [Monate] = **1.000 € / Monat**  
**+ 5.332 € / Monat**

Die Einmalkosten zu Beginn betragen:  
 15-20.000 € + 15-20.000 €  
**= 30.000-40.000 €**

Über einen Zeitraum von 28 Jahren sind somit zwischen 1.904.796-2.008.848 € zu bezahlen.



Anmerkung:

Diese Berechnungen stellen nur ein theoretisches Beispiel dar, das für diese Szenarien angenommen wird. Da dies in der Praxis nicht getestet werden kann und abhängig von Standort, Größe, Dauer und Verhalten der Beteiligten variieren kann, wurden für die hier genannten Zahlen Durchschnittspreise herangezogen, die in der Bau- und Immo-

liedindustrie üblich sind. Somit spiegeln die scheinbar detaillierten Ergebnisse der Berechnungen kein exaktes Resultat wider – vielmehr dienen sie dazu, den finanziellen Unterschied deutlich zu machen, der im Vergleich dieser zwei Szenarien stark zum Vorschein kommt.

<sup>1</sup> Vgl. S-Communication Services GmbH: Tilgungsrechner, <https://www.spar-kasse.de/rechner/tilgungsrechner.html?loanAmount=13000000&interestRate=3.6&fixedInterestPeriod=10&initialRepaymentRate=2&repaymentType=initialRepaymentRate&monthlyRate=1000,06.08.2025>

## Kauf, Abriss und Neubau: Finanzierung

Wie lässt sich dieses Projekt als Neubau finanzieren? Um die Kosten von 26.182.464 € wieder hineinzubekommen, müssen die gebauten Wohnungen entsprechend vermietet oder verkauft werden.

Bei einer verfügbaren Nutzfläche von 5.332 m<sup>2</sup> \* 0,6 [Bebauungsdichte] \* 0,75 [Netto-Geschoßflächenanteil] stehen einem in etwa 2.400 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Hier gehen sich somit z.B. 30 Wohneinheiten zu je 80 m<sup>2</sup> aus.

Rechnet man mit einer durchschnittlichen Miete von 13 €/m<sup>2</sup>, ergibt dies bei 30 Wohnungen Einnahmen von 31.200 € pro Monat, und 374.400 € pro Jahr. Dies entspricht nur etwa der Hälfte der zuvor angenommenen monatlichen Kredit-Tilgungsrate. Die Tilgung eines Kredits innerhalb der vorgesehenen Laufzeit von 28 Jahren ist damit unmöglich!

Auch im Falle des Verkaufs aller gebauter Wohneinheiten bei einem Preis von 4.500 €/m<sup>2</sup>, welcher schon recht hoch angesetzt ist, würden sich die Einnahmen immer noch auf lediglich 10,8 Mio. € beschränken.

Es gibt jedoch zusätzliche Förderungen bei Neubau eines Geschoßwohnbaus. Beispielsweise unterstützt die Wohnbauförderung des Landes Steiermark im Programm 2024/2025 den Bau von Miet-, Mietkaufwohnungen und Wohnheimen durch verschiedene Fördermodelle.

Einerseits kann ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 3,5 % auf das geförderte Kapital gewährt werden, sofern bestimmte ökologische Kriterien erfüllt sind und das Projekt über einen Zeitraum von 30 Jahren läuft.

Andererseits gibt es für Sozialmietwohnungen und Eigentumswohnungen ein besonders günstiges Landesdarlehen: Bis zu 90 % der anerkannten Baukosten (max. 2.900 €/m<sup>2</sup>, gefördert werden somit 2.610 €/m<sup>2</sup>)

können zu sehr niedrigen Zinsen von 0,5 % jährlich und einer Laufzeit von bis zu 35 Jahren finanziert werden. Voraussetzung ist, dass mindestens 10 % der Kosten aus eigenen Mitteln stammen.<sup>1</sup>

Bei 30 Wohneinheiten mit 80-90 m<sup>2</sup> Wohnfläche werden pro Wohnung max. 261.000 € förderfähige Kosten anerkannt. Das Wohnbauförderungsdarlehen für das gesamte Projekt würde sich so auf rund 7 Mio. € belaufen. Zusätzlich ist für bestimmte ökologische Maßnahmen ein Zuschuss von 3,5 % auf das geförderte Darlehen möglich.<sup>2</sup>

Wichtig ist zu wissen, dass Darlehen und Zuschuss nicht in voller Höhe für denselben Projektanteil gewährt werden; es gibt entweder das Förderdarlehen oder den Zuschuss für den förderfähigen Teil des Projekts. Der restliche, nicht geförderte Eigenmittelanteil muss aus eigenen Mitteln finanziert werden – hier wären dies also die verbleibenden 18 Millionen Euro. Förderungen können nicht doppelt für denselben Baukostenanteil beansprucht werden. Außerdem gilt die staatliche Unterstützung nur bis zu den jeweils festgelegten Obergrenzen pro Quadratmeter und Ausstattung; höhere Baukosten sind nicht förderfähig. So unterstützt die Wohnbauförderung einen substantiellen Projektanteil, aber nie das gesamte Bauvolumen.

<sup>1</sup> Vgl. Land Steiermark: Wohnbauschek. Förderung des Landes Steiermark für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen, 2025, <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/164947160/DE/>, 16.08.2025.  
<sup>2</sup> Vgl. Land Steiermark: Geschoßbauförderung. Förderung des Landes Steiermark, 2025, <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12838414/164947076/>, 16.08.2025.

## Pachten und Sanieren: Finanzierung

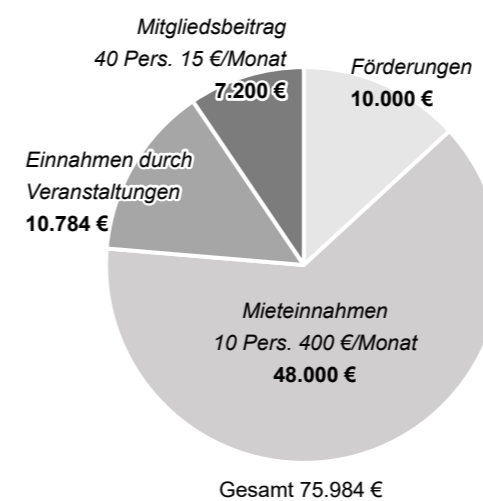
Die monatlich zu bezahlenden Kosten von annähernd 6.500 € bedeuten, dass man das Projekt erst wirklich beginnen kann, wenn man eine gewisse Anzahl an Mitbeteiligten hat, durch die das Projekt finanziert werden kann.

Als Einzelperson wäre dies schwer zu stemmen, je mehr Leute beteiligt sind, desto leistbarer wird es für alle:

1 Person:	6.500 €
2 Personen:	3.250 €
10 Personen:	650 €
20 Personen:	325 €
etc.	

Diese Beträge werden beispielsweise durch Vermietung an die NutzerInnen eingenommen.

Die Miethöhe kann weiter verringert werden, wenn man einen monatlichen Mitgliedsbeitrag einführt. Als Vereinsmitglied hat man dafür Vorteile innerhalb des Projekts, wie zum Beispiel eine vergünstigte Teilnahme an Veranstaltungen oder ähnliches. Mitglieder müssen keine aktiven MieterInnen sein, können das Projekt so jedoch Stück für Stück mitfinanzieren.



Auch Förderungen können helfen, das Projekt zu finanzieren. Diese können auf unterschiedlichen Verwaltungsebenen angesucht werden:

Das Kulturamt der Stadt Graz unterstützt Vereine, Initiativen und individuelle Projekte im Kunst- und Kulturbereich mittels Projektförderungen, Basis- bzw. Jahresförderungen und Raumförderungen. Betrachtet man die zuletzt veröffentlichten Förderungen des Jahres 2023, ergibt sich eine mögliche Förderung in der Höhe von min. 1.500 € bis max. 10.000 € je Ansuchen.<sup>1</sup> Ein kleinerer Verein, der sich erst in den Startlöchern befindet, wird wahrscheinlich eine Förderhöhe von 5.000 € nicht überschreiten.

Beim Land Steiermark sind realistische Förderungen von 1.500 € - 20.000 € im Jahr möglich.<sup>2</sup>

Zu Beginn werden sich diese finanziellen Hilfen eher am unteren Ende befinden, mit der Aussicht, dass sich diese zusammen mit der Weiterentwicklung des Vereins erhöhen werden.

Auch auf Bundesebene gibt es Förderungen, um die der Verein potenziell ansuchen kann, um seine Finanzierung zu erleichtern. Diese reichen von durchschnittlich 3.000 € bis 50.000 €, wobei auch hier höhere Beträge möglich sind, diese jedoch nur größere Vereine bzw. umfassendere Programme und Projekte betreffen, wie zum Beispiel das Forum Stadtpark, welches im Jahr 2023 eine Basisförderung von 150.000 € vom Bund erhielt.<sup>3</sup>

So gibt es Förderungen von bis zu 80.000 € jährlich, wobei hier realistisch betrachtet die 10.000 € Marke vor allem zu Beginn des Projekts noch nicht überschritten werden wird.

<sup>1</sup> Vgl. Kulturamt der Stadt Graz 2023, 60-63.  
<sup>2</sup> Vgl. Land Steiermark 2025, 12-20.  
<sup>3</sup> Vgl. Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport 2024, 469-474.

## Kauf, Abriss und Neubau: Fazit

Auch mit den maximal möglichen Förderungen bleibt der Kauf des Grundstücks mitsamt den Bestandsgebäuden, deren Abriss und der Neubau eines Wohnprojekts ein sehr kostspieliges Vorhaben. Hinzu kommt, dass wenn man zusätzliche Förderungen für z.B. ökologische Kriterien erhalten möchte, dies gleichzeitig die Kosten für den Bau in die Höhe treiben kann (andere Bauweise, hochwertige Materialien, zusätzliche Maßnahmen etc.).

Diese höheren Ausgaben würden die damit einhergehenden erhöhten Förderungsbeiträge wieder ausgleichen.

So wird ersichtlich, dass die Realisierung eines wirklich leistbaren, günstigen Wohnprojekts in dieser Form sehr unwahrscheinlich ist. Große Immobilienfirmen, welche sich ein solches Projekt leisten könnten, würden so gut wie keinen Profit machen. Als Privatperson ist ein Projekt in diesem Ausmaß so gut wie nicht ausführbar, da ein Budget von über 20 Millionen Euro das Vermögen von mehr als 99 Prozent der österreichischen Bevölkerung weit übersteigt.

Teillösungen hierfür wären Preisverhandlungen beim Kauf, eine mögliche Weiterverwendung von Teilbeständen oder auch eine möglichst einfache, billige Konstruktion. Billig bauen bedeutet nicht automatisch, dass es auch schlechte Architektur ist – Einsparungen bezüglich Materialien und Bauweise können zu einer deutlichen Reduzierung der Ausgaben beitragen.

Weitere Förderungen von Stadt, Land oder Bund, insbesondere beim Bau von Sozialwohnungen oder ähnlichem, können bei der Mitfinanzierung helfen.

Eine Alternativlösung wäre, dass die Stadt das Grundstück kauft, in dieses selbst investiert und es entwickelt.

## Pachten und Sanieren: Fazit

Das Erhalten und Bespielen des Grundstücks mittels Erbbaurecht kostet zwar nur einen Bruchteil von Kauf, Abriss und Neubau, jedoch besteht hier auch nicht das Bestreben, einen Gewinn zu erzielen – wichtig ist, dass die Ausgaben von den verschiedenen Einnahmequellen ausgeglichen werden, sodass das Projekt weiter betrieben werden kann. Diese Einnahmen stammen von Beirägen, Mieten, Förderungen, Veranstaltungen und Spenden.

Das Ziel bleibt es, den Standort nachhaltig zu entwickeln und so langfristig eine Änderung herbeizuführen, die auch einen längeren Zeitraum beanspruchen kann.

Nicht nur die deutlich niedrigeren Kosten sprechen für diesen Ansatz. Das Arbeiten mit der existierenden Bausubstanz ist auch ökologisch gesehen deutlich nachhaltiger.

Die Nutzung bestehender, funktionsfähiger Architektur eröffnet nicht nur Raum für unkonventionelle Lösungen, sondern ermöglicht auch erhebliche Einsparungen bei der in den Gebäuden gebundenen grauen Energie – ein Ressourcenaufwand, der bei einem Neubau erneut entstehen würde.

Trotz der vielen Vorteile ist es wichtig festzuhalten, dass es auch hier einen bestimmten finanziellen und organisatorischen Aufwand gibt, um ein solches Projekt als Privatperson initiieren und betreiben zu können.

So muss man schon vor Beginn des Vorhabens schauen, dass genug Unterstützung und Bereitschaft von Außen gegeben ist, damit es auch umsetzbar ist.

---

ZUSAMMENFASSUNG

Das Bauen im Bestand hat sich von einer Randererscheinung zu einer zentralen Praxis in der zeitgenössischen Architektur und Stadtentwicklung gewandelt. Angesichts von Klimawandel, Ressourcenknappheit und gesellschaftlichen Veränderungsprozessen wächst seine Bedeutung stetig. In dieser Arbeit wird das Bauen im Bestand nicht nur als technische Disziplin betrachtet, sondern als umfassender, prozessualer Ansatz, in dem juristische, soziale, finanzielle/ökonomische, ökologische und technische Aspekte eng miteinander verflochten sind. Der Fokus liegt darauf, die komplexen Rahmenbedingungen ergebnisoffen zu analysieren und innovative Lösungen jenseits des klassischen Neubaus vorzuschlagen.

Kernstück der Arbeit ist eine phasenbasierte, partizipative Herangehensweise, die auf dem Prinzip der schrittweisen Aktivierung sowie der flexiblen, bedarfsorientierten Entwicklung basiert und auf alternative rechtlich-organisatorische Instrumente wie dem Erbbaurecht zur Reduktion finanzieller Einstiegshürden oder partizipativen Baugruppen-, Genossenschafts- und Zwischennutzungsmodellen fokussiert, die neuen Raum für Gemeinwohlorientierung und Vielfalt schaffen. Diese Herangehensweise ist in Form eines mehrphasigen Konzepts als übertragbare "Blaupause" samt praxisnahem Formular und Checkliste verfügbar, was AkteurInnen die Initiierung und Umsetzung vergleichbarer Vorhaben erleichtert (siehe Beilage).

Insbesondere die rechtlichen Rahmenbedingungen stellen – wie in der Arbeit dargestellt – eine große Herausforderung dar. Aktuelle Baugesetze, Normen und Förderprogramme sind oft noch auf Neubau ausgerichtet und erschweren somit den sozialen und geförderten Wohnungsbau in bestehenden, häufig industriell geprägten Bauwerken. Ihre Anpassung beziehungsweise die Erprobung alternativer Rechtsformen wie Erbbaurecht, Baugruppenmodelle oder Genossenschaften eröffnet jedoch neue Perspektiven, um Bestandsbauten nicht nur kostengünstig, sondern auch gesellschaftlich sinnvoll und rechtlich tragfähig zu nutzen. Die Klärung dieser Rahmenbedingungen ist eine unverzichtbare Grundlage, um Projekte nachhaltig und gemeinschaftlich zu realisieren.

Aus ökologischer Sicht ist das Bauen im Bestand eine der wirksamsten Strategien zur Schonung von Ressourcen und zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen, da dabei keine zusätzliche graue Energie durch Abriss und Neubau entsteht und wertvolle Materialressourcen erhalten bleiben. Die Nutzung bestehender Flächen minimiert die weitere Versiegelung von Böden und trägt zum Schutz der Biodiversität und des Wasserhaushalts bei. Gleichzeitig können durch intelligente Nachverdichtung und Nutzungsänderungen neue, multifunktionale Räume geschaffen werden, die sich flexibel an gesellschaftliche Veränderungen anpassen lassen. Diese Offenheit ist essenziell, um den

heutigen Anforderungen an Urbanität und soziale Integration gerecht zu werden und nachhaltige Lebensräume zu schaffen.

Die ökonomischen Vorteile der Aktivierung von Leerständen liegen in den deutlich reduzierten Anfangsinvestitionen und kürzeren Bauzeiten. Zudem besteht die Möglichkeit, Projekte durch vielfältige Einnahmequellen wie Mieten, Fördermittel und Veranstaltungen wirtschaftlich zu betreiben. Insbesondere für kommunale AkteurInnen, gemeinnützige Initiativen oder Nachbarschaften ergeben sich dadurch Chancen, die über eine rein kommerzielle Nutzung hinausgehen und einen echten sozialen Mehrwert schaffen.

Auch für die Architektur als professionelle Disziplin bedeutet das Bauen im Bestand einen Paradigmenwechsel: Neben dem Entwerfen neuer Gebäude rückt – nicht zuletzt im Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden – der Architekt zunehmend in die Rolle des Moderators, Organisators und Spezialisten für Sanierung, Umnutzung und rechtliche Prozesssteuerung. ArchitektInnen sind somit nicht nur Gestalter, sondern auch zentrale AkteurInnen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie verbinden technische Innovationen, soziale Dynamiken und ökologische Notwendigkeiten intelligent miteinander.

Das exemplarische Projekt dieser Arbeit – die Aktivierung eines leerstehenden industriellen Gebäudekomplexes im Stadtgebiet von Graz – zeigt, wie

durch flexible Raumnutzung, mobile Module und das Prinzip einer Bottom-Up-Entwicklung schrittweise anpassungsfähige, sozial und kulturell vielfältige, offene Räume entstehen können, die sich über Jahre und Jahrzehnte organisch wandeln und unterschiedliche Nutzungen ermöglichen – sei es kulturell, sozial oder wohnlich. Damit kann den Herausforderungen des Klimawandels, der Ressourcenknappheit und der Wohnungsnot nachhaltig begegnet werden.

Bauen im Bestand ist somit weitaus mehr als technische Modernisierung. Es ist eine gesamtgesellschaftliche Haltung, die ökonomische, ökologische und soziale Verantwortung in Einklang bringt. Die vorgestellte Herangehensweise spiegelt diese Haltung wider und bietet eine praktikable, anpassbare und vor allem leistbare Alternative zum klassischen Neubau, die vor allem für kleinere, gemeinschaftlich organisierte Vorhaben geeignet ist. Angesichts der zunehmenden Bedeutung von Ressourcen- und Klimaschutz wird dieser Ansatz die Architektur und Stadtentwicklung der Zukunft maßgeblich prägen und neue Wege für ein nachhaltiges, integratives und zukunftsfähiges Bauen eröffnen.

# LITERATURVERZEICHNIS

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung** (2024): *Geschoßbauförderung*, <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12838414/164947076/#:~:text=erhalten%20%C3%B6sterreichische%20Staatsb%C3%BCrger%20oder%20Gleichgestellte,um%20je%20E2%82%AC%206.570%2C%2D.,> in <https://www.wohnbau.steiermark.at/> [08.12.2024]

**Arbeiterkammer Wien** (2024): *Superädifikat*, <https://wien.arbeiterkammer.at/superaedifikat>, in: <https://wien.arbeiterkammer.at/index.html> [10.12.2024]

**Artgineering**: *Masterplan Radoffensive 2030*, Graz 2021

**Baugeschichte-Bearbeiter** (05.03.2024): *Puchstraße 17*, [https://www.grazwiki.at/index.php?title=Puchstra%C3%9Fe\\_17](https://www.grazwiki.at/index.php?title=Puchstra%C3%9Fe_17), in: <https://www.grazwiki.at/Hauptseite> [31.08.2025]

**Brahm, Daniela/Schliesser**, Les: *Das Baudenkmal*, <https://www.exrotaprint.de/baudenkmal/>, in: <https://www.exrotaprint.de/> [31.08.2025]

**Brahm, Daniela/Schliesser**, Les: *Übernahme 2004-07*, <https://www.exrotaprint.de/die-uebernahme/>, in: <https://www.exrotaprint.de/> [31.08.2025]

**Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft** (01.04.2024): *Straße 2022 - Summenkarte - 24h*, [https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22\\_24h/bgrau/a/@47.11584,15.42317,15z](https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a/@47.11584,15.42317,15z), in: <https://www.laerminfo.at/> [11.04.2025]

**Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport** (Hg.): *Kunst- und Kulturbericht 2023*, Wien 2024

**Bundesrevisionsverband für gemeinnützige Bauvereinigungen**: *Mitgliedschaft und Mitglieder*, <https://www.meinverband.at/de/mitglieder.html#:~:text=F%C3%BCr%20die%20Gr%C3%BCndung%20in%20der,beitragen%20und%20voll%20eingezahlt%20werden.>, in: <https://www.meinverband.at/> [22.05.2024]

**Deutsche Erbbau GmbH** (10.10.2023): *Erbbau vs. Erbpacht. Was ist eigentlich der Unterschied zwischen Erbbau und Erbpacht?*, [https://www.deutsche-erbbau.de/post/erbbau-vs-erb-pacht?e55ab12d\\_page=2#:~:text=W%C3%A4hrend%20das%20Erbbaurecht%20also%20bestellt,insbesondere%20um%20eine%20landwirtschaftliche%20Bewirtschaftung.](https://www.deutsche-erbbau.de/post/erbbau-vs-erb-pacht?e55ab12d_page=2#:~:text=W%C3%A4hrend%20das%20Erbbaurecht%20also%20bestellt,insbesondere%20um%20eine%20landwirtschaftliche%20Bewirtschaftung.), in: <https://www.deutsche-erbbau.de/> [10.12.2024]

**exclusive Bauen & Wohnen** (05.2025): *Grundstückspreise in Steiermark*, <https://www.exclusive-bauen-wohnen.at/facts-magazin/grundstueckspreise/steiermark>, in: <https://www.exclusive-bauen-wohnen.at/> [05.04.2025]

**Finanz.at** (2025): *Immobilienpreise im Bezirk Graz (Stadt)*, <https://www.finanz.at/immobilien/immobilienpreise/steiermark/graz-stadt/>, in: <https://www.finanz.at/> [05.04.2025]

**Frank, Susanne**: *Dichte ist nur eine Zahl. Städtebau, Raumplanung*, in: *espazium. 140 Jahre Tec21* (2014), Online unter: [https://www.espazium.ch/de/aktuelles/dichte-ist-nur-eine-zahl#:~:text=Basis%20f%C3%BCr%20die%20Dichte%20Ermittlung,und%20%C3%B6ffentliche%20Aussern%C3%A4ume\)%20gesetzt%20werden.](https://www.espazium.ch/de/aktuelles/dichte-ist-nur-eine-zahl#:~:text=Basis%20f%C3%BCr%20die%20Dichte%20Ermittlung,und%20%C3%B6ffentliche%20Aussern%C3%A4ume)%20gesetzt%20werden.) [29.11.2024]

**GAFPA**: *G1203*, <https://www.gafpa.net/g1203/>, in: <https://www.gafpa.net/> [31.08.2025]

**GIS-Steiermark** (01.04.2025): *Digitaler Atlas Steiermark*, <https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile/map/Planung%20-%20Kataster/Kataster>, in: <https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile> [05.04.2025]

**Grundeigentümer-Versicherung VVaG:** *Knapper Baugrund und Nachverdichtung, Haus der Zukunft (III)* (2020), Online unter: [https://www.gev-versicherung.de/ratgeber/knapper-baugrund-und-nachverdichtung/#:~:text=Die%20Nachverdichtung%20hilft%2C%20die%20\(Innen,Schule%20f%C3%BChren%20zu%20weniger%20Verkehr](https://www.gev-versicherung.de/ratgeber/knapper-baugrund-und-nachverdichtung/#:~:text=Die%20Nachverdichtung%20hilft%2C%20die%20(Innen,Schule%20f%C3%BChren%20zu%20weniger%20Verkehr)

**habiTAT – Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Wohn- und Lebensformen** (2024): *Über Uns*, [https://habitat.servus.at/?page\\_id=14](https://habitat.servus.at/?page_id=14), in: <https://habitat.servus.at/> [10.12.2024]

**Hasse, Jürgen:** *Was bedeutet es, zu wohnen?*, in: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 68 (2018), H. 25-26, Online unter: <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/270878/was-bedeutet-es-zu-wohnen-essay/> [06.12.2024]

**Isopp, Anne:** *„Nachverdichtung ist keine technische, sondern eine soziale Herausforderung“*. *Thomas Madreiter, Planungsdirektor der Stadt Wien, im Gespräch*, in: *Zuschnitt Zeitschrift über Holz als Werkstoff und Werke in Holz* 17. Jahrgang, 66 (2017), 15

**JOANNEUM RESEARCH** Forschungsgesellschaft mbH (30.10.2024): *Aus alt mach energiepositiv!*, <https://www.joanneum.at/aus-alt-mach-energiepositiv/>, in: <https://www.joanneum.at/> [31.08.2025]

**Kreditportal Österreich** (2024): *Wohnbauförderung – Kriterien, Berechnung, Rückzahlung*, <https://kreditvergleichsportaal.at/wohnbaufoerderung/#:~:text=In%20der%20Steiermark%20gibt%20es,um%204.500%20Euro%20pro%20Jahr.>, in: <https://kreditvergleichsportaal.at/> [12.12.2024]

**Kulturamt der Stadt Graz** (Hg.): *Kunst- und Kulturbericht der Stadt Graz 2023*, Graz 2023

**Land Steiermark** (2025): *Geschoßbauförderung. Förderung des Landes Steiermark*, <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/beitrag/12838414/164947076/>, in: <https://www.wohnbau.steiermark.at/> [16.08.2025]

**Land Steiermark** (Hg.): *Kulturförderungsbericht 2024*, Graz 2025

**Land Steiermark** (2025): *Wohnbauscheck. Förderung des Landes Steiermark für den Ersterwerb von Eigentumswohnungen*, <https://www.wohnbau.steiermark.at/cms/ziel/164947160/DE/>, in: <https://www.wohnbau.steiermark.at/> [16.08.2025]

**Landezine** (20.12.2018): *Jardin des Joyeux*, <https://landezine.com/jardin-des-joyeux-by-wagon-landscaping/>, in: <https://landezine.com/> [01.09.2025]

**Lichtenberg, Cilia:** *Das Erbbaurecht als Beitrag zum gemeinschaftlichen Wohnbau in Deutschland*, in A. Holm & C. Laimer (Eds.): *Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen*, Wien 2021, 99–109

**Markthallen AG Basel:** *Über die Markthalle*, <https://altemarkthalle.ch/ueber/organisation/>, in: <https://altemarkthalle.ch/> [01.09.2025]

**Mietshäuser Syndikat** (2024): *Der Projektverbund*, <https://www.syndikat.org/der-projektverbund/>, in: <https://www.syndikat.org/> [10.12.2024]

**ÖGV** (2024): *Die wichtigsten Fragen zur Genossenschaft*, <https://www.genossenschaftsverband.at/gruenderservice/faqs>, in: <https://www.genossenschaftsverband.at/> [10.12.2024]

**Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband** (2024): *Der Verband: Struktur und Geschichte*, [https://www.gbv.at/Verband/Struktur\\_Geschichte/](https://www.gbv.at/Verband/Struktur_Geschichte/), in: <https://www.gbv.at/> [11.12.2024]

**Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband** (2024): *Grundsätze und Ziele*, [https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze\\_Ziele/](https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Grunds%C3%A4tze_Ziele/), in: <https://www.gbv.at/> [11.12.2024]

**Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband** (2024): *Wer sind die Gemeinnützigen?*, <https://www.gbv.at/gemeinnuetzige-bauwirtschaft/Definition/>, in: <https://www.gbv.at/> [11.12.2024]

**Ott, Marie** (25.07.2021): *Neues Leben im „Taggerwerk“ Graz!*, [https://www.meinbezirk.at/graz/c-regionauten-community/neues-leben-im-taggerwerk-graz\\_a4783982](https://www.meinbezirk.at/graz/c-regionauten-community/neues-leben-im-taggerwerk-graz_a4783982), in: <https://www.meinbezirk.at/graz> [31.08.2025]

**Reischer, Peter** (22.04.2015): *Leerstand oder Zwischennutzung — Schlagwort oder Möglichkeit?*, <https://www.architektur-online.com/kolumnen/leerstand-oder-zwischennutzung-schlagwort-oder-moeglichkeit>, in: <https://www.architektur-online.com/> [05.02.2025]

**Reischer, Peter** (22.04.2015): *Leerstand oder Zwischennutzung — Schlagwort oder Möglichkeit?*, <https://www.architektur-online.com/kolumnen/leerstand-oder-zwischennutzung-schlagwort-oder-moeglichkeit>, in: <https://www.architektur-online.com/> [05.02.2025]

**RIGIPS Austria:** *Trend Baugruppen: Zusammen baut man weniger alleine*, in: *Weiss. Das Architekturmagazin von RIGIPS Austria* 1 (2020), H.13, Online unter: <https://weissmagazin.at/trend/236-trend-baugruppen-zusammen-baut-man-weniger-alleine> [09.12.2024]

**Russo, Manfred:** *Essay. Über die Dichte der Stadt*, in: *Zuschnitt Zeitschrift über Holz als Werkstoff und Werke in Holz* 17. Jahrgang, 66 (2017), 3

**Schwaiberger, Anna** (03.05.2024): *Klausur in Fürstenfeld: Landesregierung startet große steirische Wohnraumoffensive. Steiermark legt als erstes Bundesland umfassendes Paket für leistbares Wohnen vor*, <https://www.politik.steiermark.at/cms/beitrag/12948458/122006395/#:~:text=Mit%20der%20Wohnraumoffensive%20unterst%C3%BCtzt%20die,hochwertigen%20Zuhause%20in%20der%20Steiermark!&text=Wir%20m%C3%B6chten%20junge%20Familien%20dabei%20unterst%C3%BCtzen%2C%20sich%20etwas%20aufzubauen.>, in: <https://www.politik.steiermark.at/> [08.12.2024]

**S-Communication Services GmbH:** *Tilgungsrechner*, <https://www.sparkasse.de/rechner/tilgungsrechner.html?loanAmount=13000000&interestRate=3.6&fixedInterestPeriod=10&initialRepaymentRate=2&repaymentType=initialRepaymentRate&monthlyRate=1000>, in: <https://www.sparkasse.de/> [06.08.2025]

**Senk, Walter** (31.10.2024): *Der geförderte Wohnbau: Status quo und Zukunft der sozialen Nachhaltigkeit*, <https://www.report.at/bau-immo/24183-der-gefoerderte-wohnbau-status-quo-und-zukunft-der-sozialen-nachhaltigkeit>, in: <https://www.report.at/> [08.12.2024]

**Sozialgenossenschaft Bellevue di Monaco eG:** *Über uns*, <https://bellevuedimonaco.de/ueber-uns/>, in: <https://bellevuedimonaco.de/> [31.08.2025]

**Stadt Graz** (2024): *Daten und Fakten*, [https://www.graz.at/cms/beitrag/10357325/10621891/Daten\\_und\\_Fakten.html](https://www.graz.at/cms/beitrag/10357325/10621891/Daten_und_Fakten.html), in: [graz.at](https://www.graz.at/) [04.12.2024]

**Statista Research Department** (22.10.2024): *Statistiken zu Wohnimmobilien in Österreich*, <https://de.statista.com/themen/3608/wohnmobilien-in-oesterreich/#topicOverview>, in: <https://de.statista.com/> [14.01.2025]

**Stiftung Baukultur Thüringen** (2021): *Lebensperspektiven in dezentralen Räumen. Über das Wohnen in dezentralen Räumen – Ein Essay in 8 Kapiteln*, <https://baukultur-thueringen.de/wohnschau/essay1/#sect3564>, in: [baukultur-thueringen.de](https://baukultur-thueringen.de/) [06.12.2024]

**Studio Magic:** REDs, <https://studiomagic.org/projekte/red/>, in: <https://studiomagic.org/> [31.08.2025]

**SUMMACUMFEMMER:** 0027 SAN RIEMO, <https://summacumfemmer.com/027-2/>, in: <https://summacumfemmer.com/> [28.08.2025]

**Tamesberger,** Dennis/Bacher, Johann/Stöger, Harald: *Die Wirkung des sozialen Wohnbaus in Österreich. Ein Bundesländervergleich*, in: WISO. Wirtschafts- und Sozialpolitische Zeitschrift 42, 4/19 (2020), 31-35

**Triendl,** Karin: *Wohnen in der Industriehalle*, in: Zuschnitt Zeitschrift über Holz als Werkstoff und Werke in Holz 17. Jahrgang, 66 (2017), 19.

**Verein Zukunftshof Rothneusiedl:** *Unsere Vision. Der Zukunftshof in Rothneusiedl*, <https://www.zukunftshof.at/vision-schwerpunkt-schwerpunkte>, in: <https://www.zukunftshof.at/> [31.08.2025]

**Von Büren,** Charles: *Urbane Dichte*, in: espazium (2013), Online unter: <https://www.espazium.ch/de/aktuelles/urbane-dichte#:~:text=Urbane%20Dichte%20ist%20r%C3%A4umliche%20Dichte,%C3%BCber%20die%20unmittelbare%20Gewinn%C3%B6pfung%20hinausgehen.> [29.11.2024]

**Wohnbau:Alternative:Baugruppen** (19.02.2009): *Leitartikel zum Themenschwerpunkt Baugruppen. Das Modell Baugruppe*, <https://gat.news/nachrichten/wohnbaualternativebaugruppen>, in: <https://gat.news/> [09.12.2024]

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Nicht gekennzeichnete Bilder und Grafiken © Rom, Florentine (2025)

- Abb. 1 *eine temporäre Bühne aus leichter Holzkonstruktion im Areal der Rösselmühle*  
© prismaundkante  
(2025 online unter: <https://www.aporon21.org/projekte/roesselmuehle/>)
- Abb. 2 *Raum als Kulisse / Veranstaltungsort bei einer Ausstellung im Areal der Taggerwerke*  
© Brandstätter, Peter & Petković, Igor F.  
(2025 online unter: <https://www.aporon21.org/projekte/utopeace-2-1-kunstweltfriede/>)
- Abb. 3 *semi-temporäre Spielstätte / Theater in einer ehemaligen Textilfabrik*  
© brut Wien  
(2025 online unter: <https://brut-wien.at/de/Magazin/brut-nordwest>)
- Abb. 4 *Markthalle in einer ehemaligen Lagerhalle als Übergangslösung während Covid-19, heute permanent*  
© Rom, Florentine  
(2025, Collage)
- Abb. 5 *Wohnen in einer ehemaligen Industriehalle*  
© Van de Velde, Tim  
(2025 online unter: <https://divisare.com/projects/315270-gafpa-tim-van-de-velde-house-gentbrugge-gent-belgium>)
- Abb. 6 *Fassade von San Riemo*  
© Krag, Petter  
(2025 online unter: <https://divisare.com/projects/445152-summacumfemmer-buro-juliane-greb-san-riemo>)
- Abb. 7 *Eckturm des ExRotaprint-Geländes*  
© Brahm, Daniela  
(2025 online unter: <https://www.exrotaprint.de/baudenkmal/>)
- Abb. 8 *Bellevue di Monaco*  
© REGUPOL BSW GmbH  
(2025 online unter: <https://himerundriehl.de/project/bellevue-di-monaco/>)
- Abb. 9 *mobile Bühnen am Freiheitsplatz*  
© Schreyer, David  
(2025 online unter: <https://studiomagic.org/projekte/red/>)
- Abb. 10 *Innenhof mit Blick auf den Holzbau*  
© Van de Velde, Tim  
(2025 online unter: <https://divisare.com/projects/315270-gafpa-tim-van-de-velde-house-gentbrugge-gent-belgium>)
- Abb. 11 *Taggerwerk*  
© Rom, Florentine  
(2025, Eigenaufnahme)
- Abb. 12 *Zukunftshof Rothneusiedl*  
© Steinbrenner, Christian  
(2025 online unter: <https://www.zukunftshof.at/>)
- Abb. 13 *Innenraum der Markthalle*  
© Stiftung Edith Maryon  
(2025 online unter: <https://maryon.ch/liegenschaft/markthalle-basel/>)
- Abb. 14 *Luftansicht der aufgebrochenen Asphaltfläche*  
© Monel, Yann & Wagon  
(2025 online unter: <https://landezine.com/jardin-des-joyeux-by-wagon-landscaping/>)

### BETEILIGTE UND BETEILIGUNG

**BEREITSTELLUNG BODEN:**

Stadt

Verein

Gesellschaft, GmbH

Stiftung

GBV

Privat

(z.B. mit Förderung bei Verpachtung durch Erbaurecht zu gemeinnützigen Zwecken)

Sonstige:

---

**PÄCHTER:INNEN:**

Stadt

Verein

Gesellschaft, GmbH

Stiftung

GBV

Privat

Sonstige:

---

**FINANZIERUNG:**

Spenden

Kredite

Förderungen

Eigenkapital

Mieteinnahmen

Sonstige:

---

**START:**

Open Call für Konzepte/Ideen

temporäre kleine Initiativen

Zwischennutzung

---

**WÄHREND DER NUTZUNG:**

Mitgestaltung

Mitverwaltung

Eigeninitiative

---

**ZIEL:**

vom Markt enkoppelte Nutzung

(Wohnen, Arbeiten, Produktion, Freizeit)

konsumfreie Nutzung

(Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielplätze)

Weitere:

### ERSTE SCHRITTE

**BESTANDSAUFNAHME:**

Was ist vorhanden?

Was kann man tun, ohne etwas zu verändern?

Was kann man verwenden?

Was hat besonderes Potenzial?

Was gehört hinzu bzw. muss extra angeschafft werden?

Was gehört weg?

Wo kann man konkret beginnen?

---

**UMGEBUNGSANALYSE:**

Wer lebt hier?

Was ist in der Umgebung vorhanden?

Was fehlt?

Welchen Mehrwert kann das Projekt bringen?

---

**RECHTLICH-FINANZIELLE ANALYSE:**

Inwieweit kann man als Privatperson agieren? Ab wann braucht man einen Verein o.Ä.?

Ab wann braucht man eine Genehmigung o.Ä.? (Veranstaltungen und bauliche Änderungen)

Welche Schritte erfordern professionelle Hilfe?

Wie schaut die anfängliche Finanzierung aus?

### FORMULAR UND CHECKLISTE FÜR DIE SCHRITTWEISE AKTIVIERUNG VON LEERSTANDSAREALEN

- RAHMENBEDINGUNGEN  
- ZUSAMMENFASSUNG CHECKLISTE  
- ERSTE SCHRITTE  
- ÜBERSICHT BETEILIGTE UND BETEILIGUNG  
- DETAILIERTE PHASENPLANUNG (SIEHE RÜCKSEITE)

---

**RAHMENBEDINGUNGEN, um Formular und Checkliste nutzen zu können:**

- Es ist ein Grundstück mit Bestandsgebäude vorhanden, das zur Verfügung steht.
- Das Grundstück wird gemäß Erbaurecht gepachtet.
- Die Bausubstanz des Bestandes ist statisch in Ordnung und einstuft sicher.
- Es ist kein Abriss und Neubau im Laufe des Projekts geplant.
- Das Projekt ist nicht gewinnorientiert, sondern gemeinnützig und partizipativ.
- Die InitiatorInnen sind gemeinnützig organisiert, etwa als Verein, (Bau-)Genossenschaft, o.Ä.
- Die Gesamtfläche ist < 10.000 m², bei größeren Flächen wäre das Konzept noch zu erproben.

---

**ZUSAMMENFASSUNG PHASENBASIERTE CHECKLISTE:**

- Grundstück und Bestandsgebäude** bereitstellen.
- Bausubstanz** prüfen – Standsicherheit durch Sachverständigen bestätigen.
- Sicherstellen, dass kein Abriss und Neubau vorgesehen ist, sondern **Um- und Zwischennutzung**.
- Bestätigen, dass das **Projekt gemeinnützig** und nicht gewinnorientiert ist.
- InitiatorInnen** sind allgemein **gemeinnützig** organisiert (Verein, Genossenschaft, Stiftung o.Ä.).
- Umgbung analysieren** (BewohnerInnen, Bestand, fehlende Angebote, Potenziale).
- Bestand aufnehmen:** Was ist nutzbar, was muss ergänzt/entsorgt werden?.
- Bedarf** erheben: Umfragen bei künftigen NutzerInnen/BewohnerInnen durchführen.
- Verein / gemeinnützige Organisation** für Organisation und Finanzierung gründen.
- Finanzierung** sichern (Spenden, Direktkredite, Eigenkapital, Mieteinnahmen/Mitgliederbeiträge).
- Temporäre und langfristige Nutzungsformen** sowie Veranstaltungen planen.
- Aktive Beteiligung** aller Gruppen durch Mitbestimmung sicherstellen.
- Flexible, mobile Strukturen** und **Second-Hand-Materialien** bevorzugen.
- Dauerhafte **Begrünung, Beschattung und Entsiegelung** (z.B. Pflanzungen, Bäume) fördern.
- Arbeitsflächen, Werkstätten, Gemeinschaftsbereiche** planen und ausstatten.
- Notwendige **Genehmigungen** für Veranstaltungen und mobile Anlagen beantragen.
- Bauliche Veränderungen** demokratisch und partizipativ im Verein beschließen.
- Maßnahmen zur **nachhaltigen Entwicklung und Energieautarkie** umsetzen.
- Phasenplanung regelmäßig evaluieren und anpassen, fortlaufend Feedback einholen.**

---

**Hinweise zur Nutzung:**

- Die Reihenfolge der Phasen und einzelnen Schritte kann projektindividuell leicht angepasst werden; eine flexible und iterative Planung ist empfohlen.
- Einzelne Schritte wie Bedarfshebung, Organisation und Genehmigungen sind für den langfristigen Erfolg essenziell.
- Formular und Checkliste bilden eine praktische Grundlage, um Projekte im Bereich nachhaltiger, gemeinschaftlicher Gebäudenutzung erfolgreich zu strukturieren und umzusetzen.

	SOZIOLOGISCH	RÄUMLICH	TECHNISCH	JURISTISCH	FINANZIELL	RESSOURCEN	ÖKOLOGISCH
<b>Vorphase „Auftrag“</b>	ANFRAGE ERHALTEN DES GRUNDSTÜCKS UND BAUBESTANDES	BESTANDSAUFNAHME: <i>Innen- und Außenraum</i> <i>Wie haben die Räume der einzelnen Phasen auszusehen?</i>	BESTANDSAUFNAHME: <i>Haustechnik-Anschluss</i> <i>Kanalanschluss</i>	Verwendung des ERBBAURECHTS: Nutz- & Bebauungsrecht mit niedrigem Startkapital  Der jährliche Erbaurechtszins liegt in der Regel bei drei bis max. fünf Prozent des Grundstückswerts – je länger die Vertragszeit, desto niedriger der prozentuelle Anteil.	STARTKAPITAL (< 100.000 €): € <b>Anzahlung</b> ..... € <b>Erbbauzins</b> ..... € <b>Darlehen/Kredit</b> ..... €	BESTANDSAUFNAHME: <i>Möbielbestand vor Ort</i> <i>Haustechnik-Anschluss</i> <i>Zustand Bausubstanz</i> <i>Potenzial Außenbereich</i>	BESTANDSAUFNAHME: • <i>versiegelte Flächen</i> • <i>Dachflächen</i> • <i>Beschattung, Begrünung</i> • <i>Boden und Wasser</i> • <i>toxische Alllasten</i>
<b>Phase 1 „Gründung“</b>	Einrichtung ZENTRUM  Studie / Umfrage zur Partizipation (was will man machen, was fehlt)  allgemeines Interesse Intervention vor Ort Verwendung Ressourcen vor Ort	<i>kalt (&amp; warm) außen</i> <i>Schatten</i> <i>punktuell</i> <i>öffentlich</i> <i>leichte Materialien</i>	<i>WC</i> <i>Heizung</i> <i>Sessellager</i> <i>Stromanschluss</i>	<b>Bürgerinitiative RECHTSFORM (Verein o.Ä.)</b> <b>Beauftragung Bausachverständige/r</b>  Veranstaltungsanzeige Veranstaltungsbewilligung Kleinveranstaltungs-Meldung  Befragungen der AnwohnerInnen, um die nächsten Schritte festzulegen, aber auch um zu identifizieren was in der näheren Umgebung fehlt bzw. gewünscht wird. Durch die Gründung eines Vereins wird die organisatorische Abwicklung (z.B. Beauftragung eines Bausachverständigen, Durchführung von Veranstaltungen o.Ä.) und die Finanzierung erleichtert.	Gründungskosten z.B. Verein (<45 €), gGmbH, GBV, etc. ggf. Einführung & Festlegung Höhe Mitgliedsbeitrag: ..... €	Second Hand Möbel Eigentum der Beteiligten mobile Strukturen	Zweck & Umsetzung: <i>Entgiftung</i> <i>Beschattung</i> <i>Zonierung</i> <i>Atmosphäre</i> <i>Entsiegelung</i> <i>Entsorgung, Sanierung</i> <i>Bäume</i> <i>Pflanzen in Trögen</i> <i>Kräuter, Sträucher</i> <i>Aufbrechen des Asphalt &amp; Aussaat</i>
<b>Phase 2 „Aktivierung“</b>	temporäre Veranstaltungen mobile Strukturen vor Ort  STEIGERUNG DES GEMEINSCHAFTLICHEN INTERESSES	<i>kalt &amp; warm außen &amp; innen</i> <i>Licht</i> <i>mobile Begrünung</i>	<i>Paletten, Tische</i> <i>Bänke, Sessel</i> <i>Pflanzen</i> <i>Wasseranschluss</i>	<b>Bewilligung Gelegenheitsmärkte</b> <b>Anmeldung/Anzeige Veranstaltungen</b> <b>Genehmigung mobiler Anlagen</b>  Steigerung des öffentlichen Interesses durch die Ausrichtung von Märkten, Straßen-Festivals und anderen kulturellen oder familiären Events.	Einnahmen durch: <b>Veranstaltungen</b> <b>Förderungen, Spenden</b> <b>erste Mitgliedsbeiträge</b>	Do-It-Yourself Möbel <i>flexible Strukturen</i>	Weitere Schritte: <i>mehr permanente Bepflanzungen</i> <i>Etablierung Grünflächen</i>
<b>Phase 3 „Erweiterung“</b>	ERWEITERTER WORKSHOP, MEHR RÄUMLICHKEITEN IN VERWENDUNG ÖFFENTLICHE NUTZUNG SOWOHL IM INNEN- ALS AUCH IM AUSSENRAUM	<i>klein / eng innen</i> <i>punktuell</i>	<i>Küche</i> <i>Badezimmer</i> <i>Werkstatt</i>	<b>Beauftragung Bausachverständige/r</b> <b>Baubewilligung</b> <b>Veranstaltungsstätte Antrag</b> <b>Gewerbeanmeldung Werkstatt</b>  Für die noch nicht genutzten Räumlichkeiten wird erneut ein Gutachten eines Bausachverständigen eingeholt. Basierend darauf können konkrete Pläne für etwaige Um- & Ausbauten gemacht werden. Die Räumlichkeiten werden temporär weitergenutzt.	Ausgaben: <i>Bad/Küche</i> ..... € <i>Renovierung</i> ..... €	Innenausbau: <i>Ausbau Bad/Küche</i> <i>flexibler Innenausbau</i> <i>Baustart von Modulen</i>	ENTSIEGELUNG von Flächen <i>Asphalt durch Bepflanzungen</i> <i>Schritt für Schritt aufbrechen</i> <i>Bäume einpflanzen</i>
<b>Phase 4 „Ganzjahresnutzung“</b>	TEMPORÄRE VERWENDUNG WIRD ZU GANZJÄHRLICHER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT mehr aktive Beteiligte ZwischenmieterInnen UntermieterInnen NutzerInnen	<i>Öffnungen Fassade</i> <i>groß / weit</i> <i>warm (&amp; kalt)</i> <i>Licht</i>	<i>Nachdämmen und Restaurieren [einzelner Bereiche]</i> <i>Lagerflächen</i> <i>Einsatz von Modulen</i>	<b>Entscheidungsfindung Module</b> <b>Anwendung des Rechts zur Zwischen- &amp; Mehrfachnutzung</b>  Die bis jetzt zum Großteil temporäre Nutzung wird zur ganzjährigen – mittels Zwischennutzung können NutzerInnen das ganze Jahr über kostengünstig vor Ort bleiben. Große Entscheidungen werden demokratisch innerhalb des Vereins getroffen. Jede beteiligte Person verfügt über ein Mitspracherecht, das sowohl bauliche Änderungen als auch organisatorische und finanzielle Angelegenheiten umfasst.  Entscheidungsfindung mit aktiver Partizipation aller Beteiligten mittels BOTTOM-UP-Prinzip	größere Bauvorhaben: <b>Ausbau, Umbau</b> Mitfinanzierende & Anteil: <i>GesellschafterInnen, Mitglieder, etc.</i> ..... € <i>Förderungen</i> ..... € <i>Mieteinnahmen</i> ..... € <i>Veranstaltungen</i> ..... € <i>Spenden/Sonstiges</i> ..... €	Öffnungen der Fassade Selbstbau soweit möglich Weiterverwendung der Materialien: <i>Rahmen</i> <i>Fassadenmetall</i> <i>Stände außen</i> <i>Überdachung</i>	langfristige Maßnahmen: <i>aktive Mobilität</i> <i>Begrünung</i> <i>Entwässerung</i> <i>Energieautarkie</i> <i>Anschluss Geh- und Radwegenetz</i> <i>perm. Bepflanzung</i> <i>Entsiegelung der Asphaltfläche</i> <i>solare Energiegewinnung</i>
<b>Phase 5 „Adaptierung“</b>	Menschen und Unternehmen vor Ort schaffen ... ... DAUERHAFTES INTERVENTIONEN ... SUKZESSIONSBAULICHE VERÄNDERUNGEN Verwendung von Ressourcen vor Ort Zukauf von mehr Ressourcen?	<i>permanente Strukturen</i> <i>permanente Begrünung</i> <i>dauerhafte Materialien im Außenraum</i>	<i>Fassadengestaltung</i> <i>Installation Solarpaneele</i>	<b>Einreichung Bauansuchen</b> <b>Baubewilligung</b> <b>Ausführung Bauvorhaben</b>  Die tatsächliche Ausführung der baulichen Vorhaben erfolgt so weit wie möglich selbstständig. Wo benötigt werden professionelle Leistungen in Anspruch genommen, die gemeinschaftlich vom Verein finanziert werden.	ZIEL: • <b>leistbare, langfristige Wiederbelebung von Leerstand</b> • <b>aktive Mitbeteiligung</b> • <b>nachhaltige Entwicklung</b>	ZIEL: • <b>Weiterverwendung von Vorhandenem</b> • <b>kleinstmögliche Eingriffe mit größtmöglicher Wirkung</b>	ZIEL: • <b>Förderung aktiver Mobilität</b> • <b>Entsiegelung der Flächen</b> • <b>Leerstandsaktivierung statt Abriss &amp; Neubau</b> • <b>Schaffung von Grünraum</b>
<b>Phase 5+ „Weiterentwicklung“</b>	<b>KURZ- &amp; LANGFRISTIGE FLEXIBLE NUTZUNG</b>						