



universität
wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

“Baulückenzwischennutzung als
Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung.
Eine Analyse am Beispiel Wien“

verfasst von / submitted by

Selina Pichler, BA

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Arts (MA)

Wien, 2022 / Vienna 2022

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
Degree programme code as it appears on
The student record sheet:

UA 066 857

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears
on the student record sheet:

Masterstudium Raumforschung und Raumordnung

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Dr. habil. Kerstin Krellenberg

Danksagung

Seit Beginn meines Studiums haben mich Themen rund um nachhaltige Stadtentwicklung, besonders im Bereich der Mehrfach- und Zwischennutzung, begleitet. In Wien ist mir immer wieder aufgefallen, dass es doch die ein oder andere Baulücke gibt, die das Potenzial zur Zwischennutzung hätte, dennoch über Jahre ungenutzt bleibt. Auf dieses Thema aufmerksam zu machen und das vorhandene Raumpotenzial aufzuzeigen erscheint mir notwendig, um dringende Lösungen für aktuelle Probleme zu finden und so nachhaltige Stadtentwicklung voranzutreiben. Aus diesem Interesse heraus und um die Stadt Wien noch ein Stückchen lebenswerter und grüner, sowie flexibler und resilienter gegenüber neuen Herausforderungen zu machen, soll diese Arbeit den Grundstein legen, damit die Thematik und damit einhergehende Möglichkeiten zukünftig nicht nur gesehen, sondern auch umgesetzt werden.

An dieser Stelle möchte ich mich sehr herzlich bei allen Interviewpartner:innen für ihre Zeit und das geteilte Wissen bedanken. Außerdem möchte ich mich bei meinen Eltern bedanken, die immer an meiner Seite waren, mich unterstützen und durch die gesamte Studienzeit begleitet haben und ohne die dies gar nicht möglich gewesen wäre. Swetlana, auch dir möchte ich danken, weil wir's gemeinsam durch's Studium geschafft haben und uns bis zum Schluss gegenseitig motiviert haben. Der größte Dank gilt auch meinen Professoren und Professorinnen, die das Studium wirklich spannend und interessant gestaltet haben, so wie meiner Betreuerin, Frau Kerstin Krellenberg, für die gute Beratung!

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich sonst auch keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Masterthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der Begutachterin beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien, Jänner 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ziele der Arbeit	4
1.2	Aufbau der Arbeit.....	4
2	Theoretisch - konzeptioneller Rahmen	6
2.1	Produktion und Umgang mit leeren Flächen	6
2.1.1	Definitionsschwierigkeiten.....	6
2.1.2	Hintergründe brach liegender Flächen	8
2.1.3	Flächenfunktionen	12
2.1.4	Beweggründe nachhaltiger Flächennutzung	15
2.2	Neue Zugänge zu Stadtentwicklung.....	19
2.2.1	Neuanordnung von Strategien	19
2.2.2	Partizipation	20
2.3	Zwischennutzung von Baulücken.....	22
2.3.1	Hintergründe für zwischenzeitliche Nutzung	23
2.3.2	Das Potenzial der Zwischennutzung	26
2.3.3	Funktionen von Zwischennutzungen.....	29
2.3.4	Barrieren der Zwischennutzung	33
2.4	Das Recht auf Stadt: Die Lefebvre'sche Sicht.....	35
3	Empirische Vorgehensweise	37
3.1	Forschungsfragen	37
3.2	Methodik	38
3.3	Wien als Untersuchungsgebiet	43
4	Ergebnisse	50
4.1	Zum Umgang mit Baulücken in Wien	50
4.1.1	Baulückenerhebung	52
4.1.2	Wiedereingliederung von Fläche.....	64
4.1.3	Die Praxis der Zwischennutzung.....	66
4.1.4	Barrieren in der Umsetzung	76
5	Diskussion	85
6	Handlungsempfehlungen	97
7	Ausblick	102
8	Literatur- und Quellenverzeichnis	103
9	Anhang	i
9.1	Interviewleitfäden.....	i
9.2	Abstract	v

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ecosystem Services	14
Abbildung 2: Die drei Säulen der Nachhaltigkeit.....	15
Abbildung 3: Potential benefits and challenges of restoration projects in vacant lots.....	29
Abbildung 4: Stadtgebiet Wien	43
Abbildung 5: Bundesland Wien	43
Abbildung 6: Flächenaufteilung des Wiener Stadtgebietes.....	43
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im internationalen Vergleich 2009 - 2019.....	44
Abbildung 8: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht in Wien – 2018 und 2048.....	45
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 2018-2038	46
Abbildung 10: Bevölkerungswachstum Wien 2001 – 2011	48
Abbildung 11: Einwohnerdichte Wien 2020	49
Abbildung 12: Baulückenkataster Wien	51
Abbildung 13: 17. Wiener Gemeindebezirk	52
Abbildung 14: Bevölkerungsprognose nach Alter und Geschlecht in Hernals.....	53
Abbildung 15: 17. Wiener Gemeindebezirk mit Untersuchungsgebiet	53
Abbildung 16: Untersuchungsgebiet Hernals mit Baulücken	54
Abbildung 17: 18. Wiener Gemeindebezirk	54
Abbildung 18: Bevölkerungsprognose nach Alter und Geschlecht in Währing.....	55
Abbildung 19: 18. Wiener Gemeindebezirk mit Untersuchungsgebiet	56
Abbildung 20: Untersuchungsgebiet Währing mit Baulücken	56
Abbildung 21: Lacknergasse 64	58
Abbildung 22: Lacknergasse 68	58
Abbildung 23: Leopold-Ernst Gasse 10.....	58
Abbildung 24: Lobenhauergasse 2 /Ecke Taubergasse 31	58
Abbildung 25: Taubergasse 54	60
Abbildung 26: Schumangasse 86.....	60
Abbildung 27: Michaelerstraße 15.....	61
Abbildung 28: Michaelerstraße 17.....	62
Abbildung 29: Schopenhauerstraße 38	62
Abbildung 30: Gentzgasse 107	62
Abbildung 31: Untersuchungsgebiet Hernals mit Baulückenzuordnung.....	63
Abbildung 32: Untersuchungsgebiet Währing mit Baulückenzuordnung.....	63
Abbildung 33: Die ARCHE	67
Abbildung 34: Die grüne Bühne	69
Abbildung 35: Förderungsmöglichkeiten der Zwischennutzung.....	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Basiskategorien der Analyse	40
Tabelle 2: Unterkategorien zur Interviewanalyse.....	40
Tabelle 3: Mindestdauer des Bestehens der Baulücken.....	63

1 Einleitung

Flächennutzungsstrukturen in Siedlungsräumen unterliegen permanenten Veränderungsprozessen aufgrund unterschiedlicher, sich immer wieder neu entwickelnder Nutzungsansprüche an die Stadt (vgl. Rößler; Mathey 2018: 294), die durch demographische Veränderungen, Deindustrialisierung oder auch Wegzug in suburbane Gegenden entstehen (vgl. Kremer et al. 2013: 218). Daraus ergeben sich oftmals über einen längeren Zeitraum leerstehende Fläche innerhalb des Stadtgefüges, die nicht nur geographisch ungleich verteilt sind (vgl. Foo et al. 2013: 156), sondern auch lange ungenutzt bleiben und so Ressourcen darstellen, die in dieser Zeit keine Verwendung finden (vgl. Rößler; Mathey 2018: 294). Diese sogenannten Brachflächen bzw. Baulücken sind Teil einer Debatte um nachhaltige Ressourcennutzung und stellen Bodenressourcen dar, die mit jahrelangem Brach liegen als verschwendet angesehen werden und somit im internationalen wissenschaftlichen Diskurs als problematisch gelten. Es herrscht trotz der Widersprüchlichkeit von knapper (Boden-)Ressourcen bei gleichzeitig vorhandenen Leerständen eine beinahe einheitliche Meinung vor, nämlich dass Baulücken großes Potenzial haben, dennoch große Herausforderungen für die Stadtentwicklung und -planung darstellen. Der ‘Produktivitätsgedanke’ zu leerstehenden Flächen stellt den Ausgangspunkt der theoretischen Debatte dar, wobei die Folgen davon, nämlich wie leerstehende Flächen wahrgenommen und adressiert werden, bisher weitestgehend nicht untersucht wurden (vgl. Freire Trigo 2020: o. S.).

In diesem Kontext bringt der ‘ökonomische Nutzen’ einer Fläche unterschiedliche Akteure auf den Plan und die daraus resultierende Handhabung von Fläche spiegelt damit auch die Entscheidungen verschiedenster Prozesse wider, die politischer Natur sind. Immobilienmärkte und Flächenplanung bzw. -widmung spielen hier wesentlich mit (vgl. Freire Trigo 2020: o.S.). Hinzu kommt, dass aufgrund von Eigentümerverhältnissen, Verwertungserwartungen der Eigentümer:innen oder auch Restbebauung bzw. Altlasten eine Wiedereingliederung der Baulücke oftmals zusätzlich erschwert wird (vgl. Rößler; Mathey 2018: 294).

Der internationale Diskurs um Baulücken und ihre Zwischennutzung umfasst im Wesentlichen zwei Komponenten. Einerseits wird die Thematik im Kontext von städtischen Schrumpfungsprozessen, und wie schrumpfende Städte dem Leerstand

entgegenwirken können, diskutiert, während sie andererseits ein Phänomen in städtischen Wachstumsprozessen darstellt und die Komponente der effizienten und nachhaltigen Ressource bei steigenden Bevölkerungszahlen und immer dichter werdenden Stadtstrukturen umfasst und somit als Instrument für innovative Stadtentwicklung gilt (vgl. Song et al. 2020). Temporäre Nutzung wird meist als Lösungsansatz für brachliegende Flächen aufgrund von "urban shrinkage" gesehen, obwohl Zwischennutzung vorallem in städtischen Wachstumsgebieten viele Möglichkeiten bietet (vgl. Honeck 2017: 268f). Zwischennutzung von Baulücken stellt eine Kritik des Status-quo dar und einen Katalysator für sich wandelnde Verhältnisse. Dazu kommt, dass sich daraus eine Möglichkeit für lokale Gemeinschaften und Aktivisten ergibt, um mehr Mitspracherecht an der Gestaltung des städtischen Umfeldes zu haben. Zwischennutzung von Fläche ermöglicht neue Modelle der Stadtentwicklung und alternative Erlebnisse von Orten (vgl. Madanipour 2018: 1094).

Die vorliegende Arbeit befasst sich mit der Thematik der Baulücken in der prosperierenden und schnell wachsenden Stadt Wien. Die Wiener Bevölkerung ist zwischen 2009 und 2019 um 12,9% gewachsen und hatte mit Stichtag 1.1.2020 etwa 1,9 Millionen Einwohner:innen. In den kommenden Jahren (bis 2038) rechnet man mit einem Bevölkerungswachstum von mehr als 15%, was etwa 289.000 Menschen entspricht (vgl. MA 23 (Hg.) 2018: 4). Die bereits dichten Gründerzeitviertel innerhalb und außerhalb des Gürtels werden durch Maßnahmen der Innenentwicklung wie beispielsweise Nachverdichtung noch dichter. Mit zunehmender Dichte steigt die Nachfrage nach öffentlichen Grün- und Freiräumen weiter an und die immer älter werdende Wiener Bevölkerung ist vermehrt auf wohnungsnaher Freiräume angewiesen, die wichtige Ausgleichsfunktionen erfüllen. Gleichzeitig gibt es innerstädtische Bodenressourcen in Form von Baulücken, die teils jahrelang unbebaut brachliegen, weil vielleicht das Geld für die Neubebauung noch fehlt, die Baugenehmigung noch dauert, oder das Grundstück schlicht als Spekulationsobjekt dient. Es stellt sich die Frage, ob nicht mögliche vorhandene Bodenressourcen, unter dem Aspekt der nachhaltigen Stadtentwicklung zwischenzeitlich, bis sie einer langfristigen Nutzung zugeführt werden, genutzt werden könnten und so einen effizienteren Nutzen erfüllen sollten.

Seit den 1990er Jahren ist das Thema Zwischennutzung von Gebäuden und Baulücken in Wien aktuell, wobei der Fokus verstärkt auf Gebäudezwischennutzung lag und immer noch liegt. 2018 wurde „Einfach-Mehrfach“, ein Good-Practice Katalog von der MA18, herausgegeben, welcher unterschiedliche Projekte zum Thema Zwischennutzung aus der Vergangenheit darstellt und so auch das Thema der Baulückenzwischennutzung aufgreift, das Thema jedoch nur am Rande behandelt. Die Praxis der Zwischennutzung in Wien befasst sich in erster Linie mit der Mehrfach- und Zwischennutzung von Gebäuden. Baulücken finden nur wenig Beachtung. Good-Practice Beispiele zur Zwischennutzung von leeren Flächen sind daher bis dato eher die Ausnahme als die Regel, weshalb der Praxis unterschiedlichste Sichtweisen und Handhabungen zugrunde liegen. Der Wiener Stadtentwicklungsplan STEP 2025 „öffentliche Räume“ beschreibt nachhaltige Ressourcennutzung als eines der wesentlichen Leitziele für Wien, worunter auch eine temporäre Ressourcennutzung von Baulücken, bis sie langfristig wieder eingegliedert werden, fällt und als mögliche Maßnahme vorgeschlagen wird (vgl. MA18 (Hg.) 2018a; MA18 (Hg.) 2018b: 62f).

Mit dem Ziel, das Thema Baulücken, deren Funktionen und Möglichkeiten in Hinsicht auf Zwischennutzung zu identifizieren, sowie die wesentlichen Maßnahmen und Strategien von der Stadt Wien und der Eigentümer und damit einhergehenden Barrieren in der praktischen Umsetzung zu identifizieren, befasst sich die vorliegende Arbeit mit folgenden vier Forschungsfragen:

1. *„Welche Funktionen können Baulücken im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung erfüllen?“*
2. *„Welchen Beitrag kann eine zwischenzeitliche Nutzung in Wien leisten?“*
3. *“Welche Maßnahmen und Strategien gibt es derzeit für die praktische Umsetzung von Baulückenzwischennutzung?“*
4. *„Welche Barrieren gibt es aktuell in der Umsetzung von Zwischennutzung in Wien?“*

1.1 Ziele der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist es, wesentliche Funktionen von Baulücken im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu identifizieren und auf die Praxis der Zwischennutzung einzugehen. Es gilt vorhandene Strategien und Maßnahmen von Seiten der Stadt Wien und der Eigentümer auszumachen, um den aktuellen Umgang und Stellenwert von Baulücken und ihrer Zwischennutzung innerhalb Wiens zu beleuchten. Die Kreislaufwirtschaft und damit einhergehende Wiedereingliederung von Baulücken in Wien als Strategie der Innenentwicklung wird grundsätzlich durchgeführt, Bewilligungsverfahren dauern teils aber sehr lange und Baulücken liegen so über Jahre brach. Mit Blick auf die derzeitigen Bevölkerungsprognosen für Wien stellt zusätzlicher Raum durch Baulücken innerhalb des dichten gründerzeitlichen Baubestandes eine Möglichkeit dar, um zusätzlichen wohnungsnahen Freiraum bereitzustellen. Aufgrund eines fehlenden Baulückenkatasters in Wien wird eine Untersuchung von vorhandenen Baulücken und die ungefähre Dauer des Leerstandes in diesem Zusammenhang untersucht, um einen groben Überblick über den Bestand von Baulücken in Bezirken außerhalb des Gürtels zu bekommen. Ziel der Arbeit ist es den derzeitigen Umgang mit Baulückenzwischennutzung aufzuzeigen und Interessen und Barrieren zu identifizieren, um zukünftig die Praxis der Zwischennutzung zu erleichtern.

1.2 Aufbau der Arbeit

Aufbauend auf Kapitel 1, welches die Problemstellung und Ziele der Arbeit vorstellt, folgt in Kapitel 2 der theoretisch - konzeptionelle Rahmen, der den aktuellen wissenschaftliche Diskurs, in welchem die Thematik eingeordnet werden kann, widerspiegelt. Es werden zentrale Konzepte und Zusammenhänge innerhalb der Thematik, welche die Grundlage für die daran anschließende empirische Forschung bilden, dargelegt. Kapitel 3 „Empirische Vorgehensweise“ beleuchtet die zentralen Forschungsfragen, die sich aufgrund der Forschungslücke und des theoretischen Rahmens ergeben und geht näher auf die Methodenauswahl zur Beantwortung der Forschungsfragen ein. Im darauffolgenden Kapitel 4 „Ergebnisse“ werden die wesentlichen Ergebnisse der empirischen Forschung, bestehend aus den erhobenen Daten der Interviews, sowie der Baulückenerhebung in zwei Wiener Bezirken dargestellt. In Kapitel 5 „Diskussion“ werden unter Berücksichtigung des analytischen

Rahmens die wesentlichen Ergebnisse diskutiert. Kapitel 6 „Handlungsempfehlungen“ gibt einen Überblick über die wesentlichen Handlungsempfehlungen, die auf Basis der Ergebnisse empfohlen werden. Kapitel 7 „Ausblick“ schließt die Arbeit mit einem Schlusswort ab.

2 Theoretisch - konzeptioneller Rahmen

Das nachfolgende Kapitel spiegelt den derzeitigen Diskurs zum Thema Baulücken als Teil einer nachhaltigen und effizienten Flächennutzung wider. Zu Beginn dieses Kapitels wird der Begriff des leeren Bodens, der der gesamten Thematik zugrunde liegt, beleuchtet, um anschließend auf die Hintergründe, weshalb es einer nachhaltigen Flächennutzung innerhalb der Stadtentwicklung bedarf, eingehen zu können. Im Weiteren wird die Thematik zu leeren Flächen und ihren Funktionen innerhalb wachsender Städte behandelt und auf Zwischennutzung leerstehender Flächen eingegangen.

2.1 Produktion und Umgang mit leeren Flächen

2.1.1 Definitionsschwierigkeiten

Der Begriff des Bodens wird in unterschiedlichen Disziplinen behandelt und breit diskutiert. Für Boden gibt es keine einheitliche Definition, weshalb auch Begriffe wie Fläche, Land, Grund und Gebiet verwendet werden. Selbst das deutsche Baugesetzbuch hat keine eindeutige Definition. Der Jurist Davy kommt zu vier Begriffsbedeutungen, wie der Begriff verwendet wird: im planerischen, zivilrechtlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Sinne. Im planerischen Sinne stellt Boden eine Fläche dar, deren Verwendung durch Planung entschieden wird und einen Soll-Zustand herbeiführen soll. Zivilrechtlich gesehen behandelt die Definition Boden als Grundstück samt darauf befindlichem Gebäude. Wirtschaftlich betrachtet stellt Boden eine Ware dar, mit der gehandelt wird, um Profit zu erzielen. Boden in ökologischer Hinsicht bezeichnet die natürlichen Funktionen von Boden (vgl. Hengstermann 2019: 24). Boden übernimmt unterschiedliche Aufgaben und wird somit kontextabhängig definiert und verstanden. Dennoch kann sicher gesagt werden, dass Boden eine endliche Ressource und einzigartig als Solche ist. HENGSTERMANN (2019: 25) stellt fest, dass die Einzigartigkeit dieser Ressource auf vier Eigenschaften beruht:

- Boden ist nicht herstellbar
- Boden ist unzerstörbar
- Boden ist immobil

- Boden ist ein unverzichtbares Element des gemeinsamen Lebensraums

Diese vier Eigenschaften treffen auf Boden zu, wenngleich moderne Lösungen, die in ganz speziellen Situationen zum Einsatz kommen, für Ausnahmen sorgen und so beispielsweise auch Humus hergestellt oder mithilfe von Baggern bewegt werden kann. Boden kann tatsächlich auch zerstört werden, wie man am Beispiel von Altlasten beobachten kann. Allerdings bilden all diese Beispiele eher die Ausnahme als die Regel (vgl. ebd.). Boden stellt aus bodenpolitischer Perspektive keine Tatsache, sondern einen politischen Gegenstand dar, der auf einer sozialen Konstruktion beruht und sich im planungswissenschaftlichen Kontext in Form von drei Zugängen herauskristallisiert - Territorium, Immobilie und Umwelt. Somit stellt Raum den Gegenstand der Bodenpolitik dar. Raum an sich kann nicht angeeignet werden, weshalb er vom Boden abhängig ist - der anhand von Nutzungs- und Verfügungsrechten regelbar und Grundlage von Regulierungsmaßnahmen ist (vgl. Hengstermann 2019: 25).

Aufbauend auf den Begriff des Bodens gibt es auch in der internationalen Debatte um Baulücken und Brachflächen keine formale bzw. standardisierte Definition (vgl. Pagano, Bowman (2000); Kim et al 2018: 145), weshalb SIMON und MSED DI (2020: 102) lediglich eine Charakterisierung des Begriffs Brachfläche geben: *“though the definitions vary, they insist on a common character: neglected, underused or unused, derelict, abandoned, uncultivated, has no use, no purpose.”* Brachflächen können unterschiedlichste Größen und Formen haben, sind meist Flächen mit einem vorgenutzten Standort oder Teile eines Standortes und bilden in Städten oft ein Netzwerk, das aus vielen kleinen Flächen besteht (vgl. Anderson, Minor 2017: 146; IG Lebenszyklus Bau (Hg.) 2020: 4), die nun ungenutzt und für eine Zeit lang oder dauerhaft leer stehen, aber räumliche Qualitäten aufweisen. Auf der Fläche kann sich ehemals ein Industriestandort, Wohngebäude oder auch Büros befunden haben (vgl. Lokman 2017: 729; Bundesministerium für Land-, Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2008: 5). Neben der Tatsache, dass Baulücken zumeist als problematisches Stück Land gesehen werden, stellt der Begriff ein soziales Konstrukt dar, welches ständig geformt und neu gedacht wird und somit kontextabhängig ist. Die Komplexität von leerstehenden Flächen, bereits beginnend bei der Begriffsdefinition, macht die Thematik schwer fassbar, da Brachflächen physische Komponenten bei gleichzeitigen sozialen Komponenten innehaben. Leerstehende Flächen per se

wurden historisch nicht immer als problematisch angesehen, vielmehr geht es um Langzeit - Leerstand, dem es entgegenzuwirken gilt (vgl. Freire Trigo 2019: o.S.).

Die allgemeine Bodenfrage bzw. das Bodenproblem wird von WEISS als das Problem bezeichnet, Boden für unterschiedliche Nutzungsansprüche zu angemessenen Bedingungen zur Verfügung zu stellen, wobei verschiedenste Nutzungsansprüche und damit einhergehende Bedingungen Teil der Debatte sind, weshalb die Thematik auch so vielschichtig ist. Die Bodenfrage stellt somit den Gegenstand einer Politik dar, die die Ausgangslage einer Problematik mit hoher gesellschaftlicher Bedeutung und weitreichenden Konsequenzen ist (vgl. ebd.: 27f). Boden ist somit nicht nur Teil einer Stadtlandschaft mit sozialen, politischen und ökologischen Funktionen, er offenbart auch ein deutliches Bild einer Stadt für die Bewohner:innen. Zunehmende Exklusion und Polarisierung stellte Städte vor neue Herausforderungen, da das Stadtbild, welches Stadtplanern, Stadtentwicklern und Einwohnern eigen war, in diesem Kontext durch räumliche Fragmentierung verändert wurde (vgl. Foo et al. 2013: 157).

2.1.2 Hintergründe brach liegender Flächen

Städtische Brachflächen stellen Indikatoren für eine Stadt im Wandel dar. Veränderte Ansprüche an Wohnraum, ökonomischen Wandel oder auch sich verändernde Verkehrstechnologien können die Ursache für brachliegende Flächen sein. Als wesentliche Ursache gilt die Deindustrialisierung, die aufgrund unterschiedlicher Faktoren wie Standortverkleinerung, Unternehmensauflösung oder auch Wegzug zur Stilllegung des Standorts geführt hat. Neben diesem Faktor zählen auch Veränderungen durch Stadtentwicklungsprozesse zu den wesentlichen Treibern von brachliegenden Flächen. So kennzeichnen diese einen Übergang der industriellen Stadt und damit einhergehenden Konzepten zu einer „modernen Stadt, auch als „Urban Renaissance“ bezeichnet, die mit Leitbildern wie der „Urbanität durch Dichte“, sich plötzlich einer Innenentwicklung von Städten widmeten und Veränderungen nach sich zogen. Unter genau diesem neuen Leitbild der Urbanität durch Dichte erkannte man, dass Brachflächen Ressourcen darstellen, die neue Ideen für Wohnen, Arbeit und Freizeit darstellen. Zentraler Punkt der Planung stellte hier die Nutzungsmischung dar, die sich durch Multifunktionalität auszeichnet (vgl. Fassmann; Hatz (Hg.) 2016: 181).

In Zeiten von Globalisierung und strukturellen technologischen und ökonomischen Veränderungen werden Spuren wie leere Flächen innerhalb der Stadt hinterlassen. Die Produktion, das Angebot, die Nachfrage, die Verteilung, das Management und der Verbrauch von Fläche sind ein integraler Bestandteil des Kapitalismus und Objekt seiner Veränderungen und Krisen (vgl. Madanipour 2018: 1095). *“According to this theory cities have a cyclical existence of production, growth, waste and shrinkage. The appearance of vacant land thus signals that the city is just in one stage of this natural cycle.”* (NÉMETH; LANGHORST 2014: 145) Nach MADANIPOUR (2018: 1095) zeichnet sich Kapitalismus durch Zyklen mit unterschiedlichen Phasen aus, die sich in Form von Fluktuationen in der Produktion des Raumes äußern. Brachflächen bzw. leere Flächen stellen ein Produkt solcher Zyklen und somit keine fixe Kategorie von Boden dar (vgl. Freire Trigo 2019: o.S.): *“the temporal cycles of boom and bust, and the spatial patterns of investment and disinvestment”* (MADANIPOUR 2018: 1095)

Auch NÉMETH und Langhorst (2014) nennen als wesentlichen Verursacher von Veränderungsprozessen das vorherrschende kapitalistische System in Hinsicht auf Entwicklungen in Städten, welches sich durch Aufschwung / Niedergang und Wachstums- und Schrumpfungszyklen auszeichnet und der “spatial fix”¹ nie absolut oder permanent ist. Dazu kommt, dass gebaute Strukturen ein sogenanntes “shelf life” zwischen 25 und 50 Jahren haben, bevor sie repariert oder ersetzt werden. Außerdem kommt es zu einer signifikanten Verzögerungszeit zwischen der Entwicklungsabsicht, der Planungsphase und der tatsächlichen Implementierung von physischen Strukturen, was oft mehr als fünf Jahre dauert. Somit wurden sie Teil einer Debatte, für die es Lösungen braucht, die am besten umgehend einer produktiven Nachnutzung zugeführt werden müssten. Brachflächen wurden zunehmend als Resultat einer voranschreitenden Deindustrialisierung, als ein natürliches Nebenprodukt, welches eine wertvolle Ressource für transformative soziale und ökologische Prozesse darstellt, angesehen (vgl. Németh; Langhorst 2014: 145).

Hinzuzufügen ist, dass Städte mit steigenden Bevölkerungszahlen mehr Baulücken aufweisen als schrumpfende Städte, was auf den ersten Blick paradox erscheinen mag. Allerdings befinden sich beispielsweise in US - amerikanischen postindustriellen

¹ Def. Spatial fix (im Sinne von Überakkumulation am Markt): bezeichnet das Sichern von Investment anhand von Raum. (vgl. Harvey 2002)

Städten, die einen Bevölkerungsrückgang verzeichnen, urbane Brachflächen und Baulücken, anders als bei wachsenden Städten, im Kern. BOWMAN und PAGANO (2004) erklären sich dieses Phänomen dadurch, dass wachsende Städte Brachflächen und Baulücken am Stadtrand ankaufen, was bei NEWMAN ET AL. (2018) als Merkmal von Elastizität gilt. Bei schrumpfenden Städten befinden sich diese Flächen im Stadtkern, was als unelastisch gilt (vgl. ebd.). Im Kontext wachsender Städte werden Flächen angekauft, um für zukünftige Stadtentwicklungsprojekte zu dienen und genau diese Fähigkeit einer Stadt, ihre Fläche auszudehnen, ist für die Proportionierung von Brachflächen innerhalb des Stadtgefüges ausschlaggebend (vgl. Bowman; Pagano 2004 in Kremer et al. 2013: 219).

Raum als politisch umkämpfte Ressource

Baulücken sind Teil politischer und ökonomischer Prozesse und werden oft als ökonomische Ressource gesehen, deren Wert an ökonomischen Werten gemessen wird (vgl. Kim et al. 2018: 154). Die Produktion leerstehender Flächen in Städten ist das Ergebnis von zunehmend privatisiertem öffentlichem Raum und sozio-politischer und ökonomischer Polarisierung (vgl. Foo et al. 2013: 156). Aufgrund von fehlendem öffentlichem Interesse, politischen Maßnahmen und ökonomischen Investments werden sie zu wenig wertgeschätzt (vgl. Kim et al. 2018: 154). In der Literatur werden zum größten Teil sogenannte "brownfields" (kontaminierte Flächen) behandelt, während sich nur wenige mit dem Potenzial einer großen Anzahl an unterschiedlichen Typen von Baulücken in den ökonomisch schwächsten Vierteln befassen haben (vgl. Foo et al.:156ff). Fallende Immobilienpreise sind Teil natürlicher Zyklen von Stilllegung von Grundstücken, während gleichzeitig spekulatives Verhalten Grundstückspreise in anderen Gegenden in die Höhe treiben (vgl. Kim et al. 2018: 154). Baulücken sind im Stadttinneren meist in ökonomisch schwächeren Gegenden anzutreffen, wo billigere Bodenpreise vorherrschen, oder grenzen daran an (vgl. Foo et al 2013: 156ff). Es existiert meist ein Netzwerk vieler kleiner Baulücken im Stadttinneren. Leerflächen stellen ein heterogenes Phänomen mit komplexen sozio-ökonomischen Bedingungen dar und erzeugen so unterschiedlichste räumliche Zustände. So gibt es Baulücken in sehr unterschiedlich dichten städtischen Räumen, die sehr unterschiedliche Größen in Bezug auf Fläche und sehr diverse biophysische Konditionen aufweisen (vgl. Lokman 2017: 729; Foo et al 2013; Kim et al. 2018).

Spekulation ist ein unvermeidbarer Teil von freien Märkten und kann zu gesteigertem Flächenleerstand führen. Diese Flächen werden oft als *“unworthy of any planning or consideration until such time as a new use becomes available”* (NÉMETH; LANGHORST 2014: 144f) angesehen, obwohl es genau diese Flächen sind, die Möglichkeiten der Wiedereingliederung oder etwa der Zwischennutzung bieten, wie etwa Gemeinschaftsgärten, wilder Pflanzenwuchs, Erholungsraum, etc. Innerhalb der literarischen Diskussion werden Baulücken bzw. Brachflächen als etwas diskutiert *“as if it were all the same, largely because there is a limited systematic categorization of different types of vacant land”* (EBD.) und wird so nicht vollständiger Teil der Stadtlandschaft, trotz seiner ökologischen und sozialen Funktionen gewertet (vgl. ebd.).

NÉMETH und LANGHORST (2014) stellen fest, dass, um immer höhere Gewinne zu erzielen, eine ständige Flächenexpansion an Orten stattfindet, die am gewinnbringendsten sind und die Interessen der Akteure im Vordergrund stehen, weshalb oft die Konsequenzen solcher Zyklen außer Acht gelassen werden: *“without the ability or interest in calculating the unintended consequences of such concentrations, hence regularly going through periods of crisis. The episodes of economic expansion frenetically produce space, while the periods of contraction are faced with an oversupply of space, a mismatch between supply and demand.”* (EBD.)

Ungenutzte Flächen innerhalb von Städten sind wertvolle Ressourcen, dennoch gibt es nach wie vor keine genauen Aufzeichnungen über Bestand oder Lage der Flächen in den unterschiedlichsten Städten Europas oder der USA (vgl. Pagano, Bowman 2000: 2). Rößler (2014:128) gibt vor, dass die Basis für eine ausreichende Wiedereingliederung und Entwicklung von Brachen ein Brachflächenkataster darstellt, denn ohne notwendiges Wissen darüber, wo in der Stadt sich Brachen befinden, können diese nur schwer genutzt werden.

2.1.3 Flächenfunktionen

Baulücken werden oft mit Kriminalität und niedrigen Grundstückspreisen (vgl. Anderson; Minor 2017: 146), fehlender Pflege des Grundstücks und damit verbundenem Verwuchern durch Pflanzen, Müll, mit ökonomischem und sozialem Versagen und einem negativen Einfluss auf die Lebensqualität der Umgebung in Verbindung gebracht. Im Kontrast dazu stellen sie eine Ressource dar, die Städten helfen kann, beispielsweise soziale Ziele oder Umweltziele zu erreichen oder positive Effekte auf lokale Gemeinschaft durch den Zugang zu ungenutzter Fläche zu haben (vgl. Kremer; Hamstead 2015: 1, Goldstein et al. 2001: 2f). Somit können Baulücken als Teile einer Stadtlandschaft betrachtet werden, die großes Potenzial innehaben und Veränderungen ermöglichen, gemeinschaftliche Interessen und Bedarf abdecken und Ökosystemdienstleistungen zur Verfügung stellen können (vgl. Kremer et al. 2013: 218).

Nach Northam (1971, zitiert nach Németh und Langhorst 2014: 115) gibt es drei Kategorien von Brachflächen, die eine Gliederung zulassen. "Remnant parcels" stellen übrige bzw. Restflächen dar, die klein, bzw. unregelmäßig in Größe und Form sind und/oder andere geophysische Attribute aufweisen, die eine Nutzung erschweren bzw. unmöglich machen und somit nie entwickelt wurden. Als zweite Kategorie werden "Reserveflächen" genannt, die Eigentümer:innen als Spekulationsobjekte dienen und für einen späteren Verkauf oder Entwicklung der Fläche dienen sollen. Die dritte Kategorie "Toads" bezeichnet zurückgelassenes Bauland, das ursprünglich für industrielle oder kommerzielle Zwecke diente und nicht länger gebraucht wird. Hierbei ist es notwendig zwischen sogenannten "Brownfields" (potenziell kontaminierte Fläche) und "Greyfields" (nicht-kontaminierte Fläche) zu unterscheiden.

Es zeigt sich, dass zwei Faktoren ausschlaggebend sind bei der Wiedereingliederung von Fläche: Erstens, die Eigentümer:innen und zweitens, der Zustand der Fläche bzw. Möglichkeiten der Entwicklung. Eigentümer können öffentlich, privat, geschäftlich, gemeinsam, etc. sein, während der Zustand der Fläche und seine Entwicklungsmöglichkeiten von den unterschiedlichsten Faktoren, wie etwa physischen oder regulatorischen Faktoren in Hinsicht auf Flächenwidmung und Zonierung abhängig sein können bzw. stark vom Immobilienmarkt abhängen. Was allerdings klar hervortritt ist, dass leerstehende Flächen von Entwicklungszyklen

abhängig sind, da diese ein “Byproduct” von Stadtentwicklungsprozessen darstellen. Somit können leerstehende Flächen als ein natürliches und notwendiges Produkt sowie ein Anzeichen für eine sich dynamisch entwickelnde Stadt angesehen werden (vgl. Németh; Langhorst 2014: 145).

Boden als Ökosystemdienstleister

Boden erfüllt unterschiedliche lebenswichtige Funktionen für Menschen, sogenannte Ökosystemdienstleistungen und übernimmt besonders dort, wo dichtbebaute Strukturen vorherrschen, eine tragende Rolle (vgl. Ugolini et al. 2020: 2). Wissenschaftliche Untersuchungen zu Baulücken und ihrem Wert als Ökosystemdienstleister stehen noch am Anfang, werden aber zunehmend Gegenstand der Forschung. Obwohl die Ökologie von urbanen Baulücken noch nicht derart weit untersucht wurde, steht dennoch fest, dass bereits nach kurzer Zeit ökologische Prozesse stattfinden und es zu einer Artenvielfalt kommt. Außerdem stellen KREMER ET AL. (2013: 220) fest, dass unterschiedliche Studien darauf hinweisen: *“vacant lots perform similarly or better than other urban land uses such as gardens or lawns in the supply of many ecosystem services”* und nennen dabei Regenwasserversickerung, Klimaregulierung oder auch Lebensraum für Flora und Fauna (vgl. ebd.). Vier wesentliche Funktionen sind Teil der Ökosystemdienstleistungen (siehe Abbildung 1), die die Ressource Boden auszeichnen: Versorgungsleistungen (durch Nahrungsmittel und Rohstoffe), Regulierungsleistungen (bspw. Klimaregulierung, Hochwasserschutz), kulturelle Leistungen (z.B. Erholung, ästhetische Werte), wobei kulturelle Leistungen auch einen Beitrag zu körperlicher und geistiger Gesundheit leisten, und viertens, Basisleistungen / unterstützende Leistungen (vgl. Böhm et al. 2016:22; Kremer et al. 2013: 220; Anderson, Minor 2017: 147). KREMER ET AL. (2013: 220) sprechen davon, dass unbedeckte Fläche, die aus natürlichem Boden besteht und eine natürliche Vegetation entwickelt hat, generell produktiver in der Generierung und Bereitstellung von Ökosystemdienstleistungen ist als versiegelte Fläche.

Es gibt nach ANDERSON und MINOR (2017: 148) drei wesentliche Arten von Nutzen, die begrünte Umgebung auf das Wohlbefinden von Menschen hat: indirekter Nutzen, zufälliger Nutzen und beabsichtigter Nutzen. Hierbei wird indirekter Nutzen als etwas beschrieben, das physisch, ohne in der Natur zu sein, erhalten werden kann (durch bspw. durch Fenster in auf eine Grünfläche), während zufälliger und beabsichtigter Nutzen entsteht, indem man physisch im Grünen ist, wobei es hier nicht wesentlich ist, ob das passiv (durch eventuell die Begrünung an einer Bushaltestelle) oder aktiv (durch Garteln) geschieht.

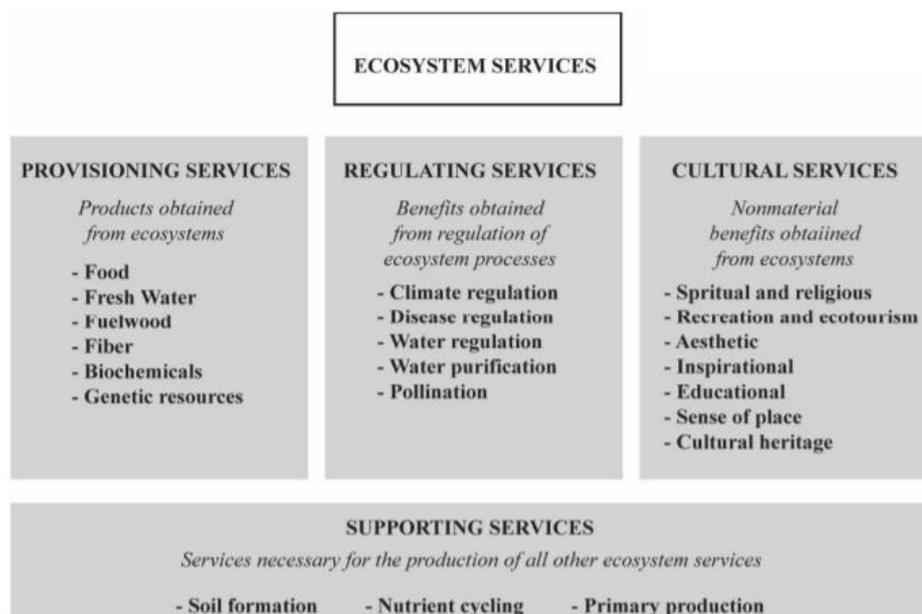


Abbildung 1: Ecosystem Services (Quelle: KIM ET AL. 2016)

Es ergibt sich eine Vielzahl an Möglichkeiten, die unbebaute Fläche im städtischen Raum anbieten und so vielen drängenden urbanen Herausforderungen, wie etwa der Zurverfügungstellung von Nahrung, Regenwassermanagement oder auch der Minderung urbaner Hitzeinseln, urbane Biodiversität, etc. entgegenwirken kann (vgl. Lokman 2017: 729). Im Kontext der nachhaltigen Stadtentwicklung leisten Baulücken, selbst wenn es ein kleiner Teil ist, dennoch einen wichtigen Beitrag (vgl. Kremer et al 2013: 220).

2.1.4 Beweggründe nachhaltiger Flächennutzung

Der Begriff der Nachhaltigkeit

Nachhaltige Entwicklung ist das Leitbild der modernen Stadtentwicklung. Es setzt grundsätzliche und tiefgreifende Veränderungen im Umgang mit natürlichen und menschlichen Ressourcen voraus und betrifft alle Menschen, weshalb es laufend Gegenstand der Diskussion unterschiedlicher Bereiche und Disziplinen ist (vgl. Voigt 2015: 52). Auch in der Stadtplanung und Entwicklung hat es seinen festen Bestand und wird breit diskutiert, denn eine nachhaltige (Raum-) Entwicklung ist die Zukunft (vgl. Kropp 2018: 11). Das heutige Verständnis von Nachhaltigkeit wurde 1987 von der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung (WCED) geprägt und entspricht der Nachhaltigkeit *“wenn sie [die Entwicklung] den Bedürfnissen der heutigen Generation entspricht, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.”* (SPRAUL ET AL. 2016: 301) Aus diesem Verständnis lässt sich nach SPRAUL ET AL. (2018:11) das Drei-Säulen-Modell ableiten, welches den Fokus auf eine Gleichberechtigung der sozialen, ökologischen und ökonomischen Dimension setzt.

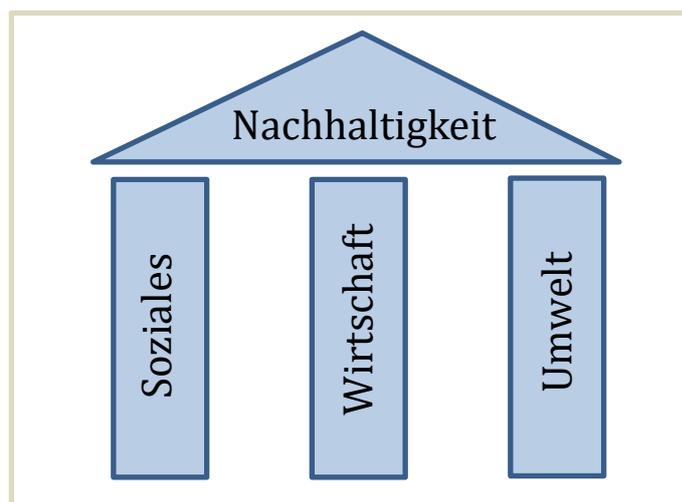


Abbildung 2: Die drei Säulen der Nachhaltigkeit (Eigene Darstellung nach Kropp 2018)

Nach KROPP (2018: 11f) werden die drei Säulen wie folgt begriffen:

Die ökologische Nachhaltigkeit setzt eine maßvolle, ressourcenschonende und rücksichtsvolle Lebensweise in Hinsicht auf die Umwelt voraus, um langfristig bestehen zu können. Hier stehen der Umweltschutz, Ressourceneinsparung durch nachhaltige Lösungen und der Erhalt von Biodiversität im Vordergrund.

Die soziale Nachhaltigkeit hat zum Ziel Fragen zu fairen Lebensgrundlagen aller Menschen auf der Erde beizutragen, Frieden, Wohlstand und ein gutes Leben für alle zu ermöglichen. Mit dem World Happiness Index (WHI) wird anhand unterschiedlicher Indikatoren das subjektive Wohlbefinden gemessen. Hier werden auch „softe“ Faktoren wie Entscheidungsfreiheit, soziale Faktoren und Unterstützung, etc. miteinbezogen.

Die ökonomische Nachhaltigkeit ist von bestimmten ökologischen Faktoren abhängig, weshalb es Wirtschaftssysteme braucht, die *„innerhalb der ökologischen Grenzen langfristig bestehen können. Ein System, welches zu permanentem, unbegrenztem Wachstum gezwungen ist, kann in einer endlichen Welt nicht von Dauer sein.“* (KROPP 2018: 11f) Nachhaltig zu wirtschaften heißt also, auf die Ausbeutung von Ressourcen zu verzichten, keine Schulden anzuhäufen und keine irreparablen Schäden hervorzurufen.

Beweggründe einer nachhaltigen Flächennutzung

Boden und leerstehende Flächen sind ein weitverbreitetes Phänomen in Städten, das in unterschiedlichen Kontexten untersucht wurde. Dem zugrunde liegt der Gedanke, dass Boden eine wertvolle Ressource darstellt, die endlich ist, weshalb der beste ökonomische, soziale und ökologische Nutzen höchste Priorität hat (vgl. Freire Trigo 2020; o.S.). Die Debatte um Fläche und ihren Leerstand stellt nach SONG ET AL. (2020: 682) eine Zweiteilige dar. Einerseits wird sie im Kontext von urbanen Schrumpfungprozessen diskutiert und stellt eine Folge von sozioökonomischen Veränderungsprozessen wie Abwanderung, Suburbanisierung, ökonomischer Globalisierung, Deindustrialisierung, etc. dar, die bei fallenden Einwohnerzahlen und sehr niedrigem Marktwert der Fläche als *“permanently vacated”* (GARDINER ET AL. 2013: 1123) bezeichnet werden (vgl. ebd.).

Im Kontext wachsender Städte werden Brachflächen als ungenutzte und wertvolle Ressource gesehen, die durch rapide ökonomische und soziale Entwicklungen entstehen. Steigende Urbanisierung lässt die Ressource immer schneller zu einer sehr knappen werden, weshalb zunehmender Druck auf Flächen und nachhaltige Bodennutzung die Folge ist (vgl. Gardiner et al. 2013: 1123; Lokman 2017: 728f; Song et al. 2020: 682; Zhou et al. 2017:1f). Der Produktivitätsgedanke in dieser Thematik ist somit Ausgangspunkt einer anhaltenden Diskussion (vgl. Freire Trigo 2020; o.S.). In einigen wachsenden Städten werden leere Flächen als temporäres Phänomen gesehen, die höchstwahrscheinlich wieder eingegliedert werden, dennoch aber in der Zeit des Leerstands mit negativen Eigenschaften wie Kriminalität und einem unschönen Stadtbild aufgrund von Müllablagerungen, etc. verbunden werden (vgl. Gardiner et al. 2013: 1123; Lokman 2017:728f; Song et al. 2020: 682; Zhou et al 2017:1f).

SONG ET AL. (2020: 683) sprechen davon, dass eine nachhaltige Bodennutzung in Form einer Wiedereingliederung und Zwischennutzung von Fläche eine logische Folge innerhalb der Debatte darstellt, die dem Nachhaltigkeitsgedanken folgt und so auf eine sich verändernde Nachfrage flexibler reagieren kann. Für wachsende Städte mit zunehmend knapper werdenden Flächenressourcen stellen Baulücken eine Verschwendung von “economic space” dar, wobei “economic space” hier als *“a carrier for economic activity formed by the aggregation, flow, and allocation of urban production factors”* (EBD.) beschrieben wird, weshalb Flächenmanagement mit der notwendigen Energieeffizienz, Klimaschutz- und damit einhergehenden Maßnahmen, sowie dem demographischen Wandel gedacht werden und in Form einer wirksamen Managementpolitik und damit verbundenen Ansätzen geplant werden muss (vgl. Preuß; Verbücheln; Ferber 2011: 67f). SONG ET AL. (2020: 684) stellen daher fest, dass eine Wiederverwertung bzw. Neuinwertsetzung von Brachen somit den sustainability goals und dem Prinzip der nachhaltigen Stadtentwicklung entspricht. Urbanisierung wird als kontinuierlicher Prozess urbaner Erneuerung beschrieben, der aktuell jedoch hauptsächlich auf der Erneuerung und Neu-Entwicklung von alten, ineffizienten Flächen im städtischen Raum liegt und weniger die verteilten Baulücken berücksichtigt: *“It is imperative to integrate UVL² into the goal system of urban renewal*

² UVL= Urban Vacant Land

and to promote urban renewal by unifying urban social, economic, and ecological spaces.” (EBD.) Unabhängig von Wachstums- oder Schrumpfbedingungen steht eine nachhaltige und effiziente Steuerung von Flächenverwertung im Vordergrund, um das volle Potenzial des verfügbaren Bodens auszunutzen, weshalb das Prinzip der Innenentwicklung im Mittelpunkt der Strategie steht. Die kompakte Stadt, die sich durch hohe Dichte und kurze Wege auszeichnet, ist hier zentral (vgl. Preuß; Verbücheln; Ferber 2011: 67f). *„Flächenrecycling kann vor allem in Wachstumsregionen, die sich zunehmend mit dem Problem der Flächenknappheit konfrontiert sehen, ein wichtiges städtebauliches Instrument darstellen.“* (MEGERLE; LASSEL 2011: 387) Auch nach Rößler (2014: 128) ist es sinnvoll, das vorhandene Potenzial an Brachflächen für eine bauliche Innenentwicklung zu verwenden und gleichzeitig *„zum Erhalt kompakter, ressourcen- und energieeffizienter Siedlungsstrukturen zu nutzen.“* (EBD.), denn Flächeninanspruchnahme kann durch genau diese Kompaktheit und Dichte verringert werden. Außerdem sprechen FASSMANN UND HATZ (Hg.) (2016: 183) davon, dass Brachflächenrevitalisierung einige Vorteile mit sich bringt: *„Für die Nutzung der Brachflächen und -objekte sprechen neben der günstigen Lage die bereits vorhandene öffentliche sowie die technische Infrastruktur wie z.B. Kanal- und Wasseranschlüsse. Die Wiederverwendung der ehemaligen Brache bedingt die Beseitigung von Altlasten und die von ihnen ausgehende Gefährdung der Umwelt und folgt damit dem Leitthema einer ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung.“* Dichte und Kompaktheit sind somit Indikatoren einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die innerhalb des Diskurses um effiziente Flächennutzung diskutiert und von vielen als Instrument für eine nachhaltige Entwicklung vorgeschlagen werden (vgl. Belete; Gezie 2017: 7).

Baulücken haben großes Potenzial für “smart growth” von Städten und stellen verschiedenste Funktionen bereit, wodurch sie für *“infill, brownfield and greyfield redevelopment, and the creation of open and green space in dense cities”* (NÉMETH; LANGHORST 2014: 145) genutzt werden können. Wie bereits im vorausgehenden Teil beschrieben, können beispielsweise unversiegelte und (wieder-) bewachsene Flächen, die als mikroklimatische Entlastungsräume fungieren, großen Mehrwert haben, insbesondere auch weil hier, anders als auf versiegelten Flächen, eine Regenwasserversickerung möglich ist (vgl. Németh; Langhorst 2014: 145).

2.2 Neue Zugänge zu Stadtentwicklung

2.2.1 Neuordnung von Strategien

Wissenschaftler argumentieren, dass regionale und überregionale Macht im institutionellen Kontext aufgrund von neuen übergeordneten Institutionen auf internationalem Level, wie bspw. die Europäischen Union, the Association of Southeast Asian Nations, oder die Welthandelsorganisation, zunimmt. *“The sub-national aspect of rescaling involves local institutions accepting more responsibility and authority as nation-states devolve control from the national scale to the local and regional scales.”* (PURCELL 2002: 100) Mit einer damit einhergehenden Neuordnung von Aufgaben und deren Verteilung führte es dazu, dass lokale Behörden mehr Verantwortung und Autorität übernehmen mussten und sich die Macht vermehrt von nationaler Ebene auf die Lokale verlagerte. Somit hatten lokale Behörden verstärkt Verantwortung für ökonomische Entwicklungen, Sozialleistungen und Infrastruktur- und Stadtplanung. In diesem Kontext haben Regierungsinstitutionen in Städten größere Verantwortung und Autorität für Strategien in urbanen Gebieten, was zu veränderten Strategien führte und den regionalen Wettkampf in den Vordergrund rückte. *“In the past, local governance was associated more with administering national-scale redistribution schemes designed to stimulate consumer demand and support a national economy based on mass production and mass consumption”* (EBD.) Somit steht, laut wissenschaftlichem Diskurs, ökonomisches Wachstum und Wettbewerb im Vordergrund des Interesses und der Strategie: *“the argument is that a shift from local government to local governance is underway; in its effort to compete for increasingly mobile investment capital”* (EBD.:101) Mit dem Begriff des Wettbewerbs geht die Angst einher, dass durch neue Institutionen und ihre angewandten Strategien die lokale Bevölkerung von Entscheidungsprozessen im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsprozessen zunehmend exkludiert wird (vgl. ebd.). *“Many of the decisions that produce urban space are made within the state but many more of them are made outside of it. The investment decisions of firms, for example, would fall within the purview of the right to the city because such decisions play a critical role in producing urban space.”* (PURCELL 2002: 102) Somit bietet Lefebvres “Recht auf Stadt”, welches in Kapitel 2.4 „Das Recht auf Stadt: Die Lefebvre’sche Sicht“ behandelt wird, einen vielversprechenden Ansatz, der breit

diskutiert wird und immer wieder in der Debatte um Raum und Gerechtigkeit miteinbezogen wird (vgl. ebd.).

2.2.2 Partizipation

Zunehmende Veränderungen des Lebensstils der Bevölkerung und Heterogenität fordern die Stadtplanung dazu auf, neue Wege zu gehen und innovative Instrumente und Strategien zu entwickeln. In den 1970er Jahre wurde erstmals das Recht auf mehr Mitbestimmung seitens der Bürger:innen in europäischen Städten eingefordert, was dazu führte, dass diese eine aktivere Rolle in der Stadtentwicklung einnahmen (vgl. Frey 2009: 81; Oswalt et al. 2013: 14). WILLINGER (2014: 147f) beschreibt, dass die Stadtplanung in den letzten Jahren erkannte, dass Bürgerbeteiligung allein nicht ausreicht und dass: *„Beteiligung nicht instrumentell und ausschließlich auf Stadtplanung gerichtet zu verstehen [ist], sondern umfassender: als allerlei alltägliche und außergewöhnliche Aktivitäten, mit denen die Bürger immer schon an Stadt teilhaben und diese ganz selbstverständlich gestalten“* (WILLINGER 2014: 148) Bei neuen Stadtentwicklungsansätzen geht es darum neue Denkansätze zu entwickeln *„wie sich durch Stadtplanung nicht nur materielle Verbesserungen in der städtischen Struktur z. B. durch Baugesetze oder Nutzungspläne durchsetzen lassen. Immaterielle oder ideelle Verbesserung in den städtischen Lebensbedingungen, wie z. B. die Schaffung einer toleranten urbanen Kultur und das Zulassen von temporären Experimenten oder Projekten, wohl wissend, dass diese sowohl scheitern als auch gelingen können.“* (FREY 2009: 76) Er bezeichnet die Bewohner:innen der Stadt, die durch mehr Partizipation in das Geschehen eingebunden werden als „Ko-Produzenten“ (vgl. ebd.).

Nach FREY (2009: 76) ist eine Veränderung der Bedürfnisse der Bewohner:innen mit einem strukturellen Wandel urbaner Räume verknüpft. Mit einer sich verändernden Rolle der Stadtplanung innerhalb der Wissensgesellschaft ist auf einen Wandel von „government“, was sich durch traditionell vorherrschende Instrumente und Methoden einer „top-down“ Planung auszeichnet, hin zu einer „governance“ Strategie, die sich durch stärkere Koordination, Vermittlung und Kooperation auszeichnet, zu verweisen. Governance zeichnet sich zudem dadurch aus, dass öffentliche und private Akteure, Verwaltungsabteilungen, Organisationen und Nicht- Regierungsorganisationen

miteinander kooperieren und dass das Experimentieren mit Partizipationsprozessen im Vordergrund steht.

Trotz des neuen Mitspracherechts in Stadtgestaltungsthematiken waren diese Prozesse oft nicht zufriedenstellend für einerseits die Bewohner:innen und andererseits auch auf planerischer Seite: *„the participating residents and their representatives experience a frustrating powerlessness, because while they have a say in things, they are not allowed to make their own decisions or map things out.“* (OSWALT ET AL. 2013: 14) Zwischennutzung von Raum bot erstmals eine Möglichkeit für beteiligte Akteure die „Unzufriedenheit“ durch ein noch stärkeres Mitspracherecht zu beseitigen und selbst bestimmen zu dürfen. Ein „Do it yourself“ Ansatz wird somit oft als Möglichkeit für marginalisierte Randgruppen betrachtet, um sich Ausdruck zu verschaffen, da hier Raum zu erschwinglichen Preisen bzw. kostenfrei zur Verfügung gestellt wird und genutzt werden kann (vgl. Oswald et al. 2013: 14).

Aufbauend auf den Begriff „Governance“ führen Moulaert et al. (2007: 196) den Begriff der „sozialen Innovation“ ein, der als *„an alternative view of urban development, focused on satisfaction of human needs (and empowerment, i.e. social economy) through innovation in the relations within neighbourhood and community governance“* verstanden wird und einen besonderen Fokus auf die Verbesserung der Lebensqualität an einem bestimmten Ort hat. Zudem verbinden sie die beiden Begriffe der „sozialen Innovation“ und „urban governance“ und stellen fest, dass damit die Kooperation zwischen öffentlicher Hand, privaten Akteuren und Organisationen äußerst relevant wird und soziale Innovation nur dann entstehen kann, wenn neue Akteure und Akteursnetzwerke miteinbezogen werden. Dennoch beschreibt der Governance - Ansatz keine reine bottom-up Strategie, bei der der Staat exkludiert wird, vielmehr geht es darum eine Ausgewogenheit zwischen dem Staat und den unterschiedlichen Akteuren zu finden, um Ungleichheiten in der Partizipation zu bewältigen (vgl. Gerometta et al. 2005: 2018).

2.3 Zwischennutzung von Baulücken

“On the one hand, temporary uses offer low-cost opportunities (Németh and Langhorst 2014) for administrations to revitalize empty areas awaiting transformation. On the other hand, these temporary practices fit perfectly into the dominant paradigms of the ‘creative city’” (BRAGAGLIA; ROSSIGNOLO 2021: 372)

Zwischennutzungen werden vermehrt zum urbanen Trend *„attracting increasing popular, policy and academic attention“* (MADANIPOUR 2018: 1094) und als Möglichkeit für urbane Erneuerung und Regenerierung gesehen. Es wird als eine Kritik am Status quo zelebriert und als Katalysator für Veränderung, eine progressive Kraft, die lokalen Gemeinschaften und Aktivisten vermehrt die Möglichkeit gibt, an urbanen Entwicklungen teilzuhaben (vgl. ebd.).

Zu Beginn muss eine Definition von Zwischennutzung erfolgen, die allerdings in einschlägiger Fachliteratur sehr unterschiedlich erfasst wird und so unterschiedliche Begriffe wie „temporäre Nutzung“ oder „Zwischennutzung“ immer wieder verwendet werden. Nach KANONIER (2012: 236) *„können temporäre Nutzungen, die grundsätzlich als Interimslösungen angesehen werden, als zeitlich beschränkte Nutzungen angesehen werden.“* Zwischennutzungen können lang oder kurz, beabsichtigt oder unbeabsichtigt, legal oder illegal sein, eine wirkliche Unterscheidung zwischen einer Zwischennutzung und einer permanenten Nutzung wird allerdings meist erst durch die Betrachtung und den Stellenwert, den man dieser „Zwischennutzung“ gibt, gemacht: *“what these distinctions assume is that temporary use is secondary or provisional, a stand-in or substitute for the preferred permanent option.”* (NÉMETH; LANGHORST 2014: 144). Somit wird der Terminus der Zwischennutzung als etwas definiert, das *“explicitly and intentionally time - limited in nature”* ist und daher keine Permanenz innehat (EBD.) Des Weiteren können Faktoren, wie die daran anschließend festgelegte Neunutzung einer Fläche, die keine zonen- oder planungsrechtlichen Änderungen nach sich ziehen oder etwa auch ein öffentliches Interesse, dem in Form der Zwischennutzung nachgegangen wird, wesentlich sein. Hierbei gibt es klar vordefinierte Nutzungsvorgaben, die allerdings aufgrund des öffentlichen Interesses an einer Zwischennutzung die Fläche zwischenzeitlich dennoch nutzbar machen (vgl. Kanonier 2012: 236). *„Die Investitionen für die Herstellung des baurechtlich korrekten Zustandes sind aufgrund*

der beschränkten Nutzungsdauer häufig wirtschaftlich nicht tragbar.“ (EBD.) Weitere Hauptmerkmale von Zwischennutzungen stellen also geringe Investitionen, keine Änderungen in den Eigentumsverhältnissen und meist neue Nutzungsformen dar (vgl. Kanonier 2012: 237).

2.3.1 Hintergründe zwischenzeitlicher Nutzung

“In urban policies, temporary uses are often intended to revitalize and unlock a given space’s latent potentialities. It constitutes a way for waiting for a ‘long-lasting transformation’, which can be stimulated precisely by the chosen temporary use. The space–time nexus is the key dimension in which temporary urbanism is manifested.” (BRAGAGLIA; ROSSIGNOLO 2021: 375)

BRAGAGLIA und ROSSIGNOLO (EBD.: 370 ff) stellen fest, dass eine andauernde Nachfrage nach schnellen und billigen, dennoch zugeschnittenen Lösungen für brachliegende Flächen innerhalb Europas zu neuen Zugängen der Nutzung von Brachflächen führte. Ursprünglich wurde das Konzept von “temporary urbanism” mit Selbstorganisation und alternativen Zugängen außerhalb institutioneller und urbaner Strategien verbunden. In den letzten zwei Jahrzehnten hat hier ein Wandel stattgefunden, der Zwischennutzung zunehmend als städtische Entwicklungsmaßnahme begreift und als Strategie der Stadtentwicklung *“as new forms of spatial production (...), most notably in times of austerity urbanism”* mit einbezogen wird. *“Bishop and Williams (2012, 213) suggest that ‘temporary activity represents a reaction to a world where the future is more uncertain and less secure, and a response to rapid economic, societal and technological changes that are shortening the present into smaller and smaller time frames”* (BRAGAGLIA; ROSSIGNOLO 2021: 370). In einem Kontext von neoliberaler Stadtpolitik stellen temporäre Maßnahmen eine billige Lösung zur Revitalisierung von Orten dar, die sich durch einen “DIY urbanism”, also einer Art der Selbstorganisation und Planung, die sich auch in Form eines *“autonomous urbanism”, “insurgent urbanism”, “tactical or guerilla urbanism”* (BRAGAGLIA; CARUSO 2020: 3) zeigt, äußert. Gleichzeitig wird Zwischennutzung von Baulücken als eine Maßnahme im Kontext von *“austerity urbanism”*, also einer ökonomischen Rezession, Spar- und Austeritätspolitik kritisiert, die sich in Form eines abgeschwächten Immobilien- und Grundstücksmarktes und in knappen öffentlichen Ressourcen äußert und als unterstützendes Instrument urbaner

Transformationsprozesse dient. Immer häufiger wird temporäre Zwischennutzung somit als Antwort auf eine Krise von leerstehenden Flächen gesehen (vgl. Bragaglia; Caruso 2020; Madanipour 2018: 1094).

Allerdings kommt es mit einem Paradigmenwechseln und einer damit einhergehenden Wahrnehmung von leeren Flächen innerhalb des Stadtgefüges auch vermehrt zu einem Perspektivenwechsel in Hinsicht auf Zwischennutzung: es wird teils argumentiert, dass die Hortung von Bauland inmitten der Stadt keine akzeptable Vorgehensweise ist, weshalb es Vorgaben dazu geben müsse, jegliche legale und sozial akzeptable Nutzung zu erlauben (vgl. Németh; Langhorst 2014: 146). *“In all these instances, the empty or unproductive aspects of vacant land are temporary conditions that will ultimately be remedied – either by creating permanence of utility through the intervention itself, or by temporarily intervening until the marketplace allocates a ‘higher and better use’ to the space”* (KREMER; HAMSTEAD 2015: 2) Zwischennutzung stellt eine flexible Methode zur Produktion von Raum dar und kann gleichzeitig nicht von diesen Produktionsprozessen getrennt gedacht werden, da sie politische, ökonomische und kulturelle Komponenten innehat (vgl. Madanipour 2018: 1094, Lehtovuori; Ruoppila 2017: 50). Gleichzeitig kann sie als eine Form von ‘inklusive urbaner Regeneration’ gesehen werden, die eine Verbesserung der physischen, sozialen und ökonomischen Verhältnisse zum Ziel hat (vgl. Bragaglia; Caruso 2020: 2).

Städte bedienen sich, nach KREMER und HAMSTEAD (2015: 1), nach außen hin Grenzen, um enormer Flächenexpansion entgegenzusteuern und Innen- oder Außenpolitik zu fördern, steuerlichen Maßnahmen, um leere Flächen wiederzubeleben oder auch Begrünungsmaßnahmen, um der negativen Erscheinung und den damit verbundenen Grundstückswerten von Baulücken und Brachflächen entgegenzuwirken, bis sie einer langfristigen Nutzung zugeführt werden können. Mit Strategien der vorübergehenden Nutzung von ungenutzten Flächen versuchen Städte urbane Deinvestitionszyklen zu mildern und einen produktiven Nutzen von Fläche zu erreichen (vgl. Kremer; Hamstead 2015: 1), da leere Fläche nicht ununterbrochen entwickelt oder genutzt werden können *“but used to help cope with the impermanence of capitalist development models“* (EBD.) Temporalität von Maßnahmen stellt im Zusammenhang mit der globalen Krise eine schnelle Lösung für ungenutzte Fläche

dar, weshalb dies den negativen Effekten von leerstehenden Flächen entgegenwirkt (vgl. ebd.). Es ergibt sich aus Zwischennutzung eine Möglichkeit für unterschiedliche Akteure, die unterschiedliche Interessen mitbringen: *„to producers for maximizing the use of their assets, to public authorities for avoiding the image of decline, to creative entrepreneurs for accessing low-cost space, to corporate organizations for branding through a cultural trend, and to real estate industry for gentrification.”* (MADANIPOUR 2018: 1101)

Zwischennutzungen kommen nach ANDRES (2013: 762) aufgrund von schwacher Planung oder einer abwartenden Haltung (*“watching stage”*) seitens Eigentümer:Innen zustande und beziehen sich auf eine geplante Zukunft, die im Moment, trotz einer Idealvorstellung oder auch Planung der Fläche seitens der öffentlichen Hand oder Eigentümer:innen nicht erreicht werden kann. Dies ist auch auf vorherrschende Umstände zurückzuführen *“a weak property market (economic crisis or oversupply of derelict land), the financial non-viability of a redevelopment project (for various reasons including decontamination costs), strong disagreements between stakeholders or planning restrictions particularly towards land use modification.”* (EBD.:763)

Nach Moore-Cherry und McCarthy (2016: 348) ist das Verständnis von Baulücken als ökonomisches Entwicklungsinstrument in der Literatur eher bei top-down Interventionen anzusiedeln und nicht einzig als Solches zu sehen, da dies das darüberhinausgehende Potenzial davon außer Acht lässt *“but this is problematical in our opinion because this ignores the wider potential of temporary interventions.”* (MOORE-CHERRY; MCCARTHY 2016: 348) Gleichzeitig hätten bottom-up Projekte von informellen Akteuren (Akteure, die formell nicht in Planungsprozesse bzw. Entwicklungsprozesse involviert sind) die Fähigkeit die Debatte über die Entwicklungs- und Planungskultur sowie in politischer Hinsicht zu beeinflussen und besonders ökonomische Entwicklungen herauszufordern (vgl. ebd.). *“Temporary interventions have the capacity to diversify urban land use and ‘shock’ citizens out of a familiar urban environment and thus generate debate about the types of cities that they wish to inhabit“* (EBD.)

Somit stellt Zwischennutzung eine Möglichkeit für Bewohner:Innen dar, eine aktive Rolle in der Mitgestaltung der Stadt einzunehmen und so mehr Mitbestimmungsrechte

zu bekommen. Außerdem stellt Zwischennutzung eine Möglichkeit dar, um unsicheren politischen und ökonomischen Verhältnissen durch kurzzeitige Nutzung dennoch standzuhalten. Als möglicherweise wichtigstes Merkmal der bottom-up Herangehensweise, die sich durch Flexibilität und Innovation auszeichnet, gilt die Gegensprüchlichkeit zu top-down Ansätzen, welche sich durch Sicherheit und Linearität auszeichnen und kein Interesse an einer nicht - kommerziellen Nutzung haben (vgl. Bródy 2016: 8, zitiert nach Andres 2013). Außerdem stellt die Selbstorganisation bei Zwischennutzung eine attraktive Rolle für einerseits sich selbst organisierende Gruppen, die für das "Recht auf Stadt" kämpfen und mit den aktuellen Gegebenheiten der permanenten Stadt nicht zufrieden sind, und andererseits für den Staat dar, der urbane Transformationen fördern soll, selbst in Zeiten der wirtschaftlichen Rezession (vgl. Bragaglia; Caruso 2020).

2.3.2 Das Potenzial der Zwischennutzung

Leerstehende Flächen und Gebäude scheinen auf den ersten Blick funktionslose Orte zu sein, die entweder verfallen oder von natürlichen Prozessen durch Flora und Fauna eingenommen werden. Auf den zweiten Blick jedoch wird schnell klar, dass diese scheinbar ungenutzten und ‚heruntergekommenen‘ Orte großes Potenzial für die lokale Ökonomie, Gemeinschaften und die Umgebung haben (vgl. Anderson; Minor 2017: 146), um zwischenzeitlich, bis sie einer anderen langfristigen Nutzung zugeführt werden, genutzt zu werden. Sie werden somit für bestimmte Akteure zu einer wertvollen Ressource, besonders im städtischen Kontext mit immer knapper werdenden Bodenressourcen (vgl. Oswald et al. 2013: 52), weshalb hier ein zunehmendes Interesse der Nutzung dieser Ressourcen besteht (vgl. Anderson, Minor 2017: 146).

Zwischennutzung von Baulücken wird nach BISHOP und WILLIAMS (zitiert nach Németh; Langhorst 2014: 146) als eine Lösung für einen dynamischen, flexiblen und anpassbaren Urbanismus gesehen, der die Fähigkeit einer Stadt zeigt, auf aktuelle Bedürfnisse zu reagieren. NÉMETH und LANGHORST schreiben, dass Zwischennutzung viele Vorteile mit sich bringt, dennoch auch Nachteile hat, die nicht außer Acht gelassen werden dürfen. Solche Vorteile (und auch Nachteile) können sich aus politischen, ökonomischen, sozialen und ökologischen Komponenten ergeben.

Außerdem kommt es auch vor, dass der Vorteil innerhalb einer Kategorie einen Nachteil für eine andere Kategorie bedeutet (vgl. ebd.).

Zwischennutzung von Orten hat oft zur Folge, dass sich dadurch bestimmte Programme und Profile entwickeln mit oft langer Nachwirkung, auch wenn sie längst beendet wurden. *„Darüber hinaus verändern Zwischennutzungen das Image ihres Standortes und ziehen weitere Nutzungen nach sich.“* (OSWALT ET AL. 2013: 61) Ebenso kommt es immer wieder vor, dass die Idee hinter der Zwischennutzung bzw. neue Arten der Zwischennutzung somit entstehen und oft weitergetragen und standortunabhängig weitergeführt werden. *„Selbst wenn Zwischennutzungen in den meisten Fällen nur vorübergehend Bestand haben, können sie sich langfristig und nachhaltig auf die Entwicklung von Standorten, Wirtschaftszweigen und Kulturbereichen auswirken.“* (EBD.)

Es gibt eine Reihe positiver Auswirkungen, die mit Zwischennutzungen in Verbindung gebracht werden bzw. sich durch Erfahrung als positiv erwiesen haben. Hierzu zählen etwa die Aufwertung von Standorten und neuer Nutzungsqualitäten, die Nutzung von Fläche ohne erhebliche zusätzliche Kosten, Nutzung und Pflege des Grundstücks und damit einhergehende Bestandssicherung sowie auch verminderter Vandalismus und „Anti-Littering“, wodurch eine zunehmende Vermüllung der Baulücke verhindert werden kann. Außerdem bietet sich durch Zwischennutzung die Möglichkeit für benachteiligte Gruppen Projekte zu realisieren (vgl. Kanonier 2012: 238). Neben vielen positiven Auswirkungen gibt es auch negative Aspekte seitens Eigentümer:innen, die immer wieder gefürchtet werden. So spielt etwa die Gefahr der „Verstetigung“, oder auch unübersichtliche Nutzer:innenstruktur, sowie die Entwicklung unerwünschter Nutzungen eine Rolle. Gleichzeitig wird immer wieder mit einem großen Aufwand bei geringem Ertrag gerechnet bzw. sind auch schwierige Bewilligungsverfahren und eingeschränkte Schutzbestimmungen ausschlaggebend für Schwierigkeiten in der Zwischennutzung (vgl. ebd.: 238). *„Flexible Nutzungsformen sollen (...) insb [sic!] Abhilfe gegen Leerstände bzw. Brachen schaffen, um untergenutzte Standorte mit zeitlich begrenzten Nutzungsformen – „Zwischennutzungen“ oder temporäre Nutzungen – aufzuwerten und damit die Wartezeit bis zur Wiederaufnahme einer Hauptnutzung verkürzen“* (KANONIER 2012: 235) Mithilfe von Zwischennutzung können, laut KANONIER, zwei wesentliche

Strategien verfolgt werden. Erstens dienen sie als Instrument zur Belebung von Orten oder leerstehenden Gebäuden und zweitens können sie einen positiven Beitrag zur Identitätsstiftung und Imagebildung des Stadtteils leisten (vgl. ebd.).

NÉMETH und LANGHORST (2014:145) schlagen vor, urbane ungenutzte Fläche für eine temporäre Zwischennutzung, unabhängig von der Dauer (auch wenn sie sehr kurz ist), freizugeben. Der unmittelbare und zwischenzeitliche Nutzen bzw. Mehrwert, der so aus einer Fläche entstehen kann, einen Beitrag zur Transformation von Städten beiträgt und sich durch Flexibilität und Anpassbarkeit an den jeweiligen Kontext auszeichnet, steht dabei im Vordergrund. MADANIPOUR (2018:1093) *“the temporary use of space is shown to be a moment in a complex process, offering some opportunities, but also revealing the brevity of this moment and the precarity of its users”*

NÉMETH und LANGHORST (EBD.) bezeichnen Initiativen wie Food Trucks, Urban gardening, dumpster swimming pools oder auch Strände entlang der Seine als *“bottom - up, of limited and local scope and impact, and, at least currently, more exception than standard practice. We do not suggest to change this; instead we argue for a more systematic inclusion of temporary uses into existing planning and design instruments to realize the latent potential of vacant urban lands as an important resource”* (EBD.: 146)

Zwischennutzungen stellen zwischenzeitliche Nutzungen von Flächen dar, die ohne eine Änderung der Eigentümerverhältnisse oder Änderung des Planungsrechtes geschieht und somit *“Optionen für eine künftige Bebauung offenlassen und bis dahin für eine mehr oder weniger lange Zeit einen städtebaulichen Missstand dämpfen bzw. neue Qualitäten bewirken”* (RÖßLER, MATHEY: 300) Somit erfüllen sie einen wichtigen Zweck an Orten, wo perspektivisch mit Baubedarf gerechnet wird und eine Bebauung geschehen sollte (vgl. ebd.). Es gibt dabei zwei wesentliche Unterscheidungen von Zwischennutzungen, wobei die meisten einer davon angehören: die erste Kategorie bilden Zwischennutzungen bei denen keine permanenten Veränderungen bzw. Eingriffe in den Zustand der Fläche geschehen. Bei dieser Art der Zwischennutzung sind nur unmittelbar beseitigbare Elemente (physische Elemente sind einfach abbaubar) Teil des Projektes. Die zweite Kategorie zeichnet sich durch wesentliche Veränderungen an der Fläche aus: hier könnten

beispielsweise ursprünglich vorhandenen Gebäudereste für die Zwischennutzung entfernt worden sein (vgl. Németh; Langhorst 2014: 146).

2.3.3 Funktionen von Zwischennutzungen

Zwischennutzungen können soziale, ökologische und ökonomische Funktionen erfüllen, die im nachfolgenden Abschnitt näher dargelegt werden sollen.

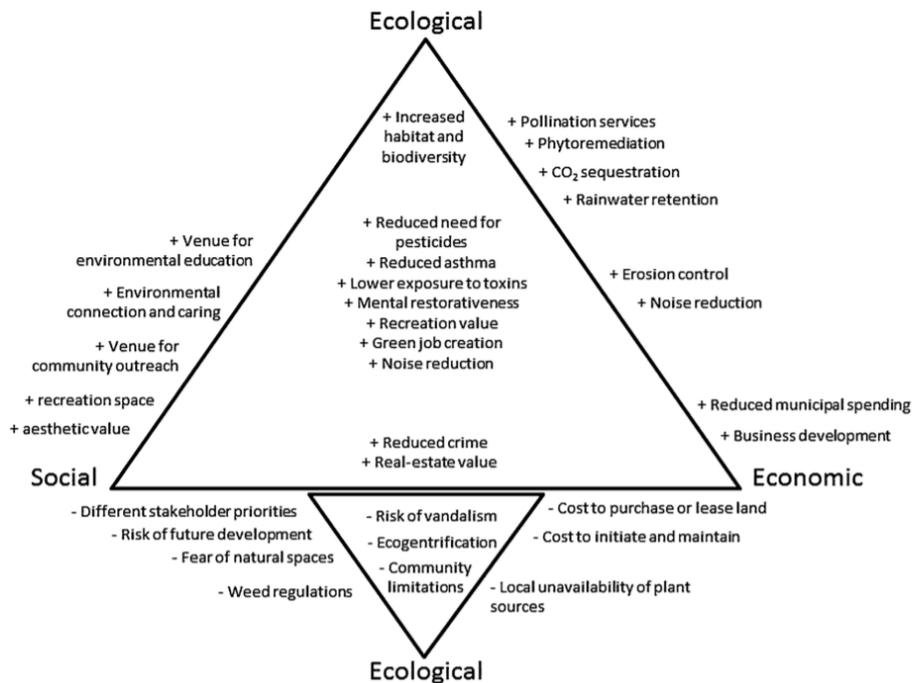


Abbildung 3: Potential benefits (top triangle, + signs) and challenges (bottom triangle, - signs) of undertaking restoration projects in vacant lots across an interdisciplinary gradient. (Quelle: Anderson; Minor 2017: 149)

Soziale Funktionen

Zwischennutzung kann innerhalb kürzester Zeit die Perspektive auf Brachen verändern und zu einer positiveren Wahrnehmung der Fläche innerhalb der Nachbarschaft führen. Durch die Aneignung der Fläche wird sie reproduziert und kann einen Beitrag leisten, um so den vorherrschenden lokalen Bedarf zu decken: *“With their fast production of tangible results, temporary uses can catalyze communities around common goals that serve local needs and not external interests and agendas.”* (Németh; Langhorst 2014: 148).

KIM (2016: 8) spricht davon, dass Brachflächen bzw. Baulücken eine Alternative zu öffentlichen Plätzen und Räumen darstellen können, da sie, selbst wenn sie in

privatem Besitz sind, einfach erreichbar für das nahe Wohnumfeld sind und so unterschiedlichsten sozialen Gruppen, wie etwa marginalisierten Gruppen aus Kreativbranche und Künstler, jungen Menschen und jungen Familien Raum bieten. Innerhalb der Forschung konnte belegt werden, dass ein Raum als "öffentlich" verstanden wird, wenn er einfach zugänglich ist, hierbei die Besitzverhältnisse dann weniger eine Rolle spielen. Als relevantes Merkmal einer Fläche muss diese Platz für Aktivitäten bieten *"even if some public spaces do not have remarkable design, or are untidy and self-regulated places, such as street markets"* (EBD.) Die Möglichkeiten, die sich der Bevölkerung auf Brachflächen bieten sind vielfältig und umfassen unter anderem auch Aktivitäten, die möglicherweise im öffentlichen Raum verboten sind, wie etwa das Sprühen von Graffiti: *"As a result, the social dimension of vacant land matches that of "loose space", describing people's experience of unofficial spontaneous activities in public spaces in order to appropriate them"* (EBD.) "Loose Space" ist ein Konzept nach Franck und Stevens aus dem Jahr 2007 das die Kapazität urbaner Räume und ihrer unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, wovon viele informell und zeitlich begrenzt sind, erforscht (vgl. Németh; Langhorst 2014: 148).

Gleichzeitig tragen leere Flächen zum Raum in dichten Städten bei, indem sie Orte zum Verweilen und Erholen bieten, eine visuelle Verbindung zu anderen Orten auf eine effektivere Art als vorhandener öffentlicher (Grün-)Raum herstellen können und somit zu einer wichtigen Komponente der gebauten Stadtstrukturen werden *"that provides openness for accessibility in the city mass."* (KIM 2016: 8)

Urbane brachliegende Flächen können auch als ein kritisches Instrument für soziale und Umwelt - Gerechtigkeit gesehen werden, um marginalisierte und benachteiligte Gruppen zu ermächtigen (vgl. Németh; Langhorst 2014: 149). Am Beispiel Philadelphia's, einer Stadt mit vielen Baulücken, konnte gezeigt werden, dass Baulücken als Ressource soziale Vorteile haben. Hier wurden viele Baulücken in Gemeinschaftsgärten umgewandelt und mit dem Gedanken einer vermehrten Teilnahme der Bevölkerung und einem damit verbundenen Gemeinschaftssinn, der durch einen vermehrten Austausch der Menschen die Verbundenheit zur Nachbarschaft stärkt, umgesetzt. Somit ermöglicht diese Art von Nutzung den Aufbau von Sozialkapital nicht nur durch die Rückforderung und den Erhalt von Raum, sondern auch durch die Unterstützung und Förderung von neuen Netzwerken und

Verbundenheitsgefühlen zwischen Menschen unterschiedlichster Kulturen und Generationen (vgl. ebd.).

Ökologische Funktionen

Wie bereits im Kapitel „2.1.3 Flächenfunktionen“ besprochen, stellt Boden Ökosystemdienstleistungen zur Verfügung, die lebensnotwendig sind, wie beispielsweise in Form von Habitat für Flora und Fauna durch mikroklimatische Einflüsse oder Regenwasserversickerung. Meist sind die Vorteile davon direkt mit einer Beendigung der bisherigen (Gebäude)- Strukturen verbunden (vgl. Németh; Langhorst 2014: 148). Urbane Gebiete haben in Hinsicht auf Artenvielfalt, besonders bei Vögeln, weniger Arten als umliegende natürliche Areale bzw. suburbane Gebiete, was auf multiple Faktoren zurückzuführen ist. Um nur einige Beispiele zu nennen, tragen hierzu eine Reduktion der Habitate, neue Bedrohungen für die Tiere wie Kollisionen mit Gebäuden, Fahrzeugen, Pestizide oder auch neuartige Feinde dazu bei (vgl. Anderson; Minor 2017: 147). Baulücken können einen Beitrag zur städtischen Biodiversität leisten, sofern man sie wild wachsen lässt oder auch bepflanzt. Auf ihnen können sich seltene oder gefährdete Pflanzen und Tiere niederlassen, die hier einen Lebensraum finden (vgl. Kim et al. 2018: 145).

Die Transformation urbaner Baulücken und Brachflächen hin zu temporären Grünflächen beispielsweise könnte urbane Nachhaltigkeit unterstützen, indem ein Gleichgewicht zwischen Umweltschutz, ökonomische Entwicklung und das soziale Wohlbefinden gefördert wird, während gleichzeitig den aktuellen Bedürfnissen und der vorhandenen Nachfrage nachgekommen wird *“without compromising the ability of future generations to meet their own needs”* (ANDERSON; MINOR 2017: 147) So würde etwa eine “grüne” Nutzung der Lücke, beispielsweise als vorübergehenden Park, um die ökologischen Funktionen (als Habitat für Flora und Fauna, Klimaregulierung, Regenwasserversickerung, etc.) nutzen zu können, oder auch den Lebensraum der Bewohner:innen positiv beeinflussen (vgl. Kim et al. 2018; Foo et. al 2013). Gleichzeitig könnte es Einfluss auf den Wert der Mietpreise im Umfeld haben, denn eine Studie in Pittsburgh, USA hat gezeigt, dass Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu leeren und ungepflegten Baulücken 20% weniger wert sind als Objekte, die weiter davon entfernt liegen und sich das umkehrt, sobald eine Baulücke gepflegt und begrünt wird. Zudem befinden sich Baulücken meist in billigeren Nachbarschaften,

weshalb Baulücken hier eine Rolle der Attraktivierung spielen könnten, Preise nach oben treiben könnten und so lokale Unternehmer:innen in die Gegend bringen könnten, was einen Beitrag zur lokalen Ökonomie leistet (vgl. Anderson; Minor 2017: 147).

In Gebieten, in denen weniger Kapital investiert wird, ist es wahrscheinlich, dass Anwohner:innen, die Zugang zu Flächenressourcen haben, eher ihre Zeit als Geld investieren. In solchen Nachbarschaften können Baulücken Funktionen und Werte bereitstellen, die im Einklang mit dem lokalen physischen, sozialen und ökonomischen Kontext sind (vgl. Foo et al. 2013: 157).

Verbindet man viele kleinere Baulücken mit ähnlichen Funktionen in Form eines Netzes miteinander, hat dies einen signifikanten Einfluss und wirkt sich, selbst unter Einbeziehung kleiner Flächen, positiv aus (vgl. Németh; Langhorst 2014: 148). *NÉMETH und LANGHORST (EBD.)* stellen klar: *“Looking at the overall distribution and patterns of vacant land is a precondition to understand and realize its potential as a resource, to identify its operations and interfaces with other urban systems, and to activate it as part of the broader urban infrastructure.”* In Form von Community Gardens oder durch die Wiederherstellung von Habitat können Funktionen entstehen, die einen Beitrag zum gesamtstädtischen Ökosystem beitragen.

Ökonomische Funktion

Baulücken und ihre Zwischennutzung stellen eine wichtige ökonomische Ressource und eine damit einhergehenden Entwicklung bereit und können direkte ökonomische Erträge durch Wohnzwecke oder kommerzielle Lösungen liefern. Einer der wesentlichsten Punkte ist, dass kein neues Bauland ausgewiesen werden muss, da die Fläche bereits gewidmet ist und es meist eine:n Eigentümer:in gibt. Meist sind die physischen Materialien so konzipiert, dass sie schnell abbaubar und somit auch günstiger zu implementieren sind. Gleichzeitig bietet sich durch Zwischennutzung eine Geschäftsmöglichkeiten für bestimmte Gruppen, die normalerweise nicht die finanziellen Mittel hätten, um permanent etwas anzumieten. Bei kurzzeitiger temporärer Zwischennutzung gibt es beinahe keine Nachteile, da selbst eine kurzzeitige Pflege der Fläche für den/die Besitzer:in vorteilhaft ist und somit oftmals ein Kostenersparnis für Besitzer:in darstellt. Aus Nutzer:innenperspektive gibt es

gleichzeitig allerdings wenig Investitionssicherheit. Selbst wenn die Investitionen in ökonomischer Hinsicht nicht nennenswert sind, da keine Kosten verursacht wurden, so kann es dennoch problematisch in politischer Hinsicht werden, besonders dann, wenn die Zwischennutzung vorbei ist und die Aktivitäten der Nutzung und ein Ort der Aushandlung dafür relevant für eine bestimmte gesellschaftliche Gruppe sind (vgl. Németh; Langhorst 2014:148). *“Exacerbating this risk to a developer are laws governing rights of use and property, such as public access easements, rights of way and adverse possession”* (EBD.) Dem entgegenwirken könnte man laut Németh und Langhorst mithilfe von Verträgen, die bestimmte Vorgaben beinhalten. Gleichzeitig wirft dies die Sorge auf, dass eben jene Verträge, die Klarheit und Sicherheit schaffen können, die notwendige Kreativität und Spontaneität, die Zwischennutzungsprojekte auszeichnet, beeinträchtigen könnten (vgl. ebd.).

2.3.4 Barrieren der Zwischennutzung

Interdisziplinäre Herausforderungen führen oft zu Barrieren, die eine Umsetzung von Zwischennutzung erschweren. Nach ANDERSON und MINOR (2017: 148) stellt Flächenleerstand ein vorübergehendes Stadium in der Flächenentwicklung dar, bei dem sich Eigentümerverhältnisse oder Projektentwicklung ändern können, sobald es die soziale und ökonomische Lage zulässt. Aufgrund dessen sollten Baulücken auch so behandelt werden: als etwas, das eine temporäre Lösung bietet, jedoch keine Permanenz innehat. Zeit, Eigentümer oder auch Geld können Hindernisse darstellen. Ebenso kann es zu Problemen bei bürokratischen Vorgängen oder auch unbefriedigender Veränderung des sozialen Klimas kommen und so schon während eines laufenden Projektes schwierig werden (vgl. Anderson; Minor 2017: 148). Nach KREMER ET AL. (2013: 220) stellen soziale und politische Barrieren meist die größten Herausforderungen dar und sind oft ausschlaggebend für eine fehlende Umsetzung von Zwischennutzungsprozessen. Ebenso können fehlende Daten zu Leerstand, die Komplexität zur Handhabung von Grundstücken in Privatbesitz, Grenzen zum Gebrauch von Fläche, Kosten der Projektentwicklung und die Involvierung der unterschiedlichsten Akteure im Laufe des Prozesses wesentliche Hindernisse darstellen. Es können ökologische, ökonomische oder auch soziale Schwierigkeiten im Zuge einer Umsetzung von Zwischennutzung entstehen (vgl. Anderson; Minor 2017: 148). Im ökologischen Sinne braucht beispielsweise die Wiederherstellung der

Vegetation einer Brache Zeit: *“Natural succession is highly implicated in vacant lot vegetation structure, and lots that have been vacant longer have a plant community that is more representative of the historic native community”* (EBD.) Außerdem können periodisch anthropogene Eingriffe, wie beispielsweise das Abmähen des Wildwuchses Schaden anrichten. Zudem kann es problematisch werden, dass die Gruppen, die Flächen zwischennutzen, meist nicht Eigentümer der Fläche sind. Die Fläche könnte aus bürokratischen Gründen nicht zugänglich sein oder einfach zu teuer, sodass die Zeit, das Geld oder auch die Arbeit, die man in ein Projekt investiert, zu unsicher sind, da es jederzeit zu Unterbrechungen bzw. zur Beendigung kommen könnte. Problematisch ist außerdem eine fehlende Zusammenarbeit von Anwohner:innen und der Gemeindeebene, der es oft am Willen zur Umsetzung fehlt. Es gibt mittlerweile mehrere Organisationen, die sich für die Beseitigung solcher Hindernisse einsetzen, um eine Umsetzung von Zwischennutzung zu unterstützen. Beispielsweise in Chicago, Illinois (USA), gibt es *“neighborSpace”*, eine Agentur *“[that] helps procure land ownership and gives legal counsel to communities looking to convert vacant land to park space or community gardens”* (EBD.)

2.4 Das Recht auf Stadt: Die Lefebvre'sche Sicht

Aufgrund der unterschiedlichen Interessen, Ressourcen und Verteilung von Macht sieht Lefebvre die vorhandenen politischen, sozialen und ökonomischen Beziehungen in Städten kritisch und fordert eine Neustrukturierung³. Mit dem Recht auf Stadt sollen die Rahmenbedingungen zur Entscheidungsfindung hinterfragt werden und neu gefasst werden. Dadurch soll eine Neuorientierung möglich werden und eine Entscheidungsfindung von dem derzeit staatlichen Kontext hin zur Raumproduktion führen. Kurz gefasst sollen also Entscheidungen zu Raumproduktion und damit einhergehenden Nutzung nicht länger nur Sache des Staates, sondern auch Sache der Bewohner:innen sein: *„Da das, was zur stadt eigenen Ebene gehörte (Stadtverwaltung, Ausgaben und lokale Investitionen, Schulen und Schulprogramme, Universitäten etc.) immer mehr in die Kontrolle des Staates übergeht und sich im globalen Rahmen institutionalisiert, verschwindet die Stadt tendenziell als besondere Institution. (...) Auf dieser Ebene bildet sich das Alltagsleben aus, bestimmt durch Institutionen, die es von oben regulieren, gefestigt und angeordnet durch vielfältige Zwänge. (...) Daraus ergibt sich – sofern man die Situation in Frankreich und anderswo verstehen kann – ein unwahrscheinliches Gewirr aus (jeweils vernünftigen) Maßnahmen, (jeweils gut ausgearbeiteten) Regulierungen und (jeweils begründeten) Beschränkungen.“* (LEFEBVRE 2016: 141)

Lefebvre schlägt vor, dass sich Entscheidungen auf alles beziehen sollen, was zur Produktion von städtischem Raum beiträgt und rückt besonders Machtkonstellationen der unterschiedlichen Akteure in den Vordergrund, die wesentlich zur Produktion beitragen, was bestimmte (Nutzer:innen) Gruppen exkludiert (vgl. Purcell 2002: 101). *“Key to this radical nature is that the right to the city reframes the arena of decisionmaking in cities: it reorients decision-making away from the state and toward the production of urban space.”* (PURCELL 2002: 101)

Nach PURCELL (2002: 102) stellt für Lefebvre das Recht auf Stadt eine regelrechte Notwendigkeit dar, damit sich Bürger:innen die Stadt aneignen können und wieder zugänglich wird. Nach Lefebvre's Verständnis ist es wesentlich, dass die Menschen,

³ Es wird im Zuge dieser Arbeit kein Bezug auf Lefebvre's „Production of space“ genommen, da sich die vorliegende Arbeit nicht mit der Produktion des Raumes befasst, sondern mit Interessen und Handlungsmotiven, die dahinter stehen.

die innerhalb der Stadt leben, unabhängig von ihrer Nationalität, die somit durch ihr Dasein zum gelebten Raum beitragen und den erlebten Raum durch Teilnahme mitformen, das Recht auf Stadt haben. Das Recht der Stadt hat nach Lefebvre zwei Komponenten inne: Erstens, das Recht auf Teilnahme bzw. Mitgestaltung und zweitens, das Recht auf Aneignung. Das Recht auf Mitbestimmung meint dabei, dass Bürger:innen eine aktive Rolle bei allen Entscheidungsprozessen einnehmen sollen, die mit der Produktion von Raum in Verbindung stehen und nicht allein von Behörden. Allerdings nennt Lefebvre dabei nicht konkret, was eine zentrale Rolle der Bürger bedeutet, er nennt lediglich die Zentralität als Merkmal (vgl. ebd.). Das Recht auf Aneignung, worauf sich Lefebvre bezieht, bezieht sich auf das Recht von Menschen physischen Zugang zu Orten zu bekommen und diese zu nutzen. Hier wird nicht nur auf bereits produzierte Orte Bezug genommen, sondern auch auf das Recht Orte zu (re-)produzieren, sodass sie den Bedürfnissen der Menschen entsprechen, da es hier um das tägliche Leben geht, das den Bedürfnissen der Bewohner:innen gerecht werden müsse und der Nutzen- Aspekt hier im Vordergrund steht „*Because appropriation gives inhabitants the right to 'full and complete usage' of urban space in the course of everyday life (...), space must be produced in a way that makes that full and complete usage possible.*“ (PURCELL 2002: 103)

Lefebvre bezieht sich auf Machtverhältnisse, denen die Produktion von städtischem Raum unterliegt, die restrukturiert werden müssten (vgl. ebd. 102). Die Konzeptionierung von urbanen Räumen als private Räume ist entgegen dieser Lefebvre'schen Denkweise und seinem Recht auf Stadt: *“The conception of urban space as private property, as a commodity to be valorized (or used to valorize other commodities) by the capitalist production process, is specifically what the right to appropriation stands against.”* (EBD.: 103) Nichtsdestotrotz wird das Recht auf Aneignung in der Praxis zu einer großen Herausforderung, da im Zuge des Kapitalismus Grundstückspreise von städtischem Raum als Schlüsselfaktoren für Akkumulationsstrategien in Hinsicht auf Kapital gelten und sich durch Grundstücksrechte ein sehr freier Handel am Immobilienmarkt ergeben hat, um Wertsteigerung zu erzielen (vgl. ebd.).

3 Empirische Vorgehensweise

Aufbauend auf dem theoretisch – konzeptionellen Rahmen werden die vier Forschungsfragen dargelegt, die zu Beginn der Arbeit kurz erwähnt wurden, um die wesentlichen Ziele der Arbeit zu beleuchten und die dafür angewandten Methoden darzustellen.

3.1 Forschungsfragen

Die vier für diese Arbeit zentralen Forschungsfragen wurden aus dem im vorausgehenden Kapitel beschriebenen Forschungsstand abgeleitet und lauten:

1. *„Welche Funktionen können innerstädtische Baulücken im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung erfüllen?“*

Diese Frage widmet sich den Funktionen von Baulücken aus der Perspektive einer nachhaltigen Stadtentwicklung und zeigt den Mehrwert von ungenutzter Fläche als Möglichkeit einer effizienteren Flächennutzung auf. Anhand der Literatur, der Interviews und Good-Practice Beispiele sollen Funktionen, die Baulücken für die Akteure haben, aufgezeigt werden.

2. *„Welchen Beitrag kann eine zwischenzeitliche Nutzung leisten?“*

Mit dieser Frage soll der Nutzen von Zwischennutzung dargestellt werden und aufgezeigt werden, auf welche Weise er einen Beitrag zu einer effizienteren Ressourcennutzung leisten kann. Auch diese Frage wird anhand der Literatur, der Interviews und der Good-Practice Beispiele beantwortet.

3. *„Welche Maßnahmen und Strategien gibt es derzeit für die praktische Umsetzung von Baulückenzwischennutzung in Wien?“*

Diese Frage klärt die Strategien und Maßnahmen im Umgang mit Baulücken und ihrer Zwischennutzung auf unterschiedlichen Akteursebenen. Es werden Praktiken und Rahmenbedingungen seitens der Stadt Wien und Eigentümer anhand der Interviews identifiziert.

4. „Welche Barrieren gibt es aktuell in der praktischen Umsetzung von Zwischennutzung?“

Anhand dieser Frage wird versucht, die wesentlichen Barrieren in der praktischen Umsetzung von Baulückenzwischennutzung in Wien anhand der Interviews zu identifizieren.

3.2 Methodik

Die Auswahl der Stadt Wien als übergeordnetes Untersuchungsgebiet erfolgte anhand der Datenanalyse der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahren, verglichen mit anderen europäischen Städten. Gleichzeitig wurde durch die Recherche zur Thematik offengelegt, dass Wien in der Praxis der Baulückenzwischennutzung bis dato nur vereinzelt Projekte vorzuweisen hat (vgl. MA 18: 2018a).

Die Forschungsfragen werden anhand verschiedener Methoden beantwortet. Da es keinen aktuellen Baulückenkataster und somit auch keine aktuellen Daten zur Thematik gibt, wurde einerseits eine Baulückenerhebung in zwei Untersuchungsgebieten (17., 18. Bezirk) durchgeführt, die dazu dient, eine Vorstellung des aktuellen Bestandes in den Gebieten zu bekommen, obwohl dieser nur eine Momentaufnahme eines sich sehr schnell wandelnden und dynamischen Immobilienmarktes darstellt. Aufbauend darauf wird qualitativ mithilfe von leitfadengestützten Interviews und einer daran anschließenden qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2016) gearbeitet.

Baulückenerhebung

Zu Beginn wurden mithilfe des Wiener Flächenwidmungsplans, des Wiener Kulturgutatlases und Google Maps mögliche Baulücken ausfindig gemacht, die dann vor Ort besichtigt wurden. In dieser Phase der Untersuchung konnten bereits einige Baulücken ausgeschlossen werden, da diese bereits bebaut wurden oder derzeit bebaut werden. Daran anschließend wurde mithilfe des Grundbuches und Online-Recherche Eigentümer:in und Tätigkeitsbereich sowie Mindestjahre des Leerstandes mithilfe von Google Maps und darin enthaltenen Aufnahmen der Grundstücke aus vergangenen Jahren ermittelt.

Wien hat aufgrund seiner Stadtstruktur mit dem historischen Zentrum, welches sich nach außen hin konzentrisch und relativ gleichmäßig ausdehnt, wenig innerstädtische Brachflächen in den inneren, sehr dichten Bezirken. Mit Blick auf die Stadtkarte Wiens zeigt sich, je weiter man nach draußen geht, desto mehr Fläche liegt brach (vgl. MA 18 (Hg.) 2003: 5). Die Erhebung stellt eine Momentaufnahme dar, die aufzeigen soll, wie viele Baulücken im Frühjahr 2021 in den zwei Untersuchungsgebieten brach liegen, um feststellen zu können, ob Baulücken in diesen Bezirken überhaupt eine mögliche Lösung darstellen bzw. ob eine praktische Umsetzung von Zwischennutzung aufgrund der Länge des Leerstandes der Grundstücke zeitlich möglich ist. Der Immobilienmarkt hat eine hohe Dynamik, weshalb Baulücken oft nur kurzweilig brach liegen und in einem Zustand des „Wartens“ sind. Die Analyse bezieht daher nur unbebaute bzw. rückgebaute Grundstücke mit ein.

Aufbauend auf dem Baulückenkataster von 1996, bei dem sich 42% der Baulücken in den Bezirken 13. – 18. befanden und aufgrund der Tatsache, dass die Bezirke, die im Westen und Süden Wiens an den äußeren Gürtel angrenzen Wachstumsgebiete darstellen, für die ein rasantes Wachstum in den nächsten Jahren erwartet wird, wurden zwei Bezirke, die quasi als Stichprobe verwendet werden, ausgewählt, um eine Bestandserhebung durchzuführen. Die beiden Bezirke 17. und 18. wurden aufgrund der persönlichen Nähe dazu ausgewählt, da leerstehende Flächen vermehrt aufgefallen sind. Gleichzeitig zeichnen sich beide durch eine hohe Bevölkerungsdichte, die über dem Wiener Durchschnitt liegt, aus und stellen Wachstumsgebiete dar. Prognosen haben berechnet, dass diese zukünftig noch dichter werden sollen.

Interviews

Die leitfadengestützten Interviews wurden mit der Stadt Wien, Eigentümer:innen und Nutzer:innen geführt, um so die Perspektiven der unterschiedlichen Akteure aufzeigen zu können. Die oberste Ebene und sozusagen die übergeordnete Ebene stellt dabei die Stadt Wien dar, die Strategien und Maßnahmen vorgibt. Die mittlere Ebene stellt die ausführende Ebene dar und umfasst öffentliche Akteure, die im Auftrag der Stadt Wien handeln, wie die Kreativen Räume Wien, oder auch private Akteure, wie Immobilieneigentümer:innen, die hin und wieder eine Zusammenarbeit anbieten. Auf unterster Ebene stehen die aktiven Akteur:innen, die sich um die Ausführung des Zwischennutzungsprojektes auf Baulücken kümmern. Die Interviews wurden zwischen Februar 2021 und November 2021 geführt. Es wurden außerdem Good - Practice Beispiele im Zuge der Online- Recherche sowie durch Interviews erhoben.

Die Interviewleitfäden (siehe Anhang) wurden anhand verschiedener Basiskategorien (siehe Tabelle 1 und 2) entlang der Forschungsfragen entworfen, um diese beantworten zu können. Tabelle 1 zeigt die Basiskategorien, die als Grundlage für den Leitfaden der Interviews gelten und vor der Analyse der Interviews festgelegt wurden.

Basiskategorien
Funktionen von Baulücken
Interesse
Maßnahmen
Strategien
Barrieren

Tabelle 1: Basiskategorien der Analyse (Eigene Darstellung, 2021)

Aufbauend darauf wurden im Zuge der Interviewanalyse Unterkategorien in Form von Schlagwörtern erstellt, die eine Zuordnung zu den Basiskategorien erleichtern.

Funktionen von Baulücken	Interesse	Maßnahmen	Strategien	Barrieren
		<ul style="list-style-type: none"> • Kreative Räume Wien • Good-Practice Beispiele • Gesetzgebung • Fehlende Instrumente • Fehlende Förderungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Differenzierung Gebäude/Fläche • Eigeninitiative • Deckung laufender Kosten • Projektvorbereitungsphase • Generationenwechsel 	<ul style="list-style-type: none"> • Skepsis • Anreize • Haftung • Fehlender Baulückenkataster • Bewilligungsverfahren • Kooperation • Vermüllung • Zeitliche Befristung • Aufwand • Verwaltungslogik • Anrainer • Bauverhandlung • Gesetzgebung • Mehraufwand

Tabelle 2: Unterkategorien zur Interviewanalyse (Eigene Darstellung, 2021)

Nach dem allgemeinen Einstieg in die Thematik der Arbeit und der Vorstellung des/der Interviewees als Akteur innerhalb der Organisation / Projektes wurde mit

- Mitarbeitern der Stadt Wien und Eigentümern

„Funktionen von Baulücken“ in Block A besprochen, bei dem es um Hintergründe der Handlungsinteressen und Funktionen der leerstehenden Fläche für die einzelnen Akteure geht. Daran anschließend wurden in Block B „Strategien und Maßnahmen“, Motivationen, Sicht und Anreize in Bezug auf Zwischennutzung besprochen. Block C „Barrieren der Zwischennutzung“ befasst sich mit Hindernissen in der Umsetzung von Zwischennutzung in der Praxis und damit verbundenen Rahmenbedingungen. Block D befasst sich mit Anreizen, die für einzelne Akteure attraktiv wären, um Zwischennutzung als Praxis zu erleichtern und öfter umsetzen zu können.

- mit Nutzer:innen

wurden in den Interviews folgende Kategorien besprochen: 1) Idee und Hintergrund des Projektes, 2) Involvierte Akteure: hierbei war es relevant zu erfahren, inwiefern die Stadt Wien involviert ist, 3) Rechtliche Rahmenbedingungen, 4) Förderungen, 5) Barrieren in der Praxis, 6) Wünsche für zukünftige Projekte: in Hinsicht auf Erleichterungen und der Überwindung von Barrieren.

Die Ergebnisse der Interviews wurden transkribiert und mithilfe der literarischen Umschrift (vgl. Mattisek et al. 2013: 193) für die daran anschließende Inhaltsanalyse nach MAYRING (vgl. Mayring 2016: 114f, 118f) vorbereitet, wobei die schrittweise Analyse drei wesentliche Merkmale innehat: das Erstellen eines Kategoriensystems, welches vor der Analyse festgelegt werden soll. Dies dient der Festlegung auf Kategorien und damit einhergehenden Informationen, die aus dem Material gefiltert werden sollen. Zweitens, die Identifizierung von Textpassagen, welche wichtige Ankerbeispiele darstellen und drittens, die Erstellung von Kodierregeln.

Interviewpartner:innen

Aus dem Bereich der Zwischennutzung wurden von der MA 18 – Magistrat für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Wien Frau Marlies Fellingner, die aktuell als Projektkoordinatorin im Bereich der Mehrfachnutzung tätig ist, und die ehemalige Mitarbeiterin Jutta Kleedorfer interviewt. Jutta Kleedorfer gilt als eine Vorreiterin im Bereich der Mehrfachnutzung in Wien und war ab den frühen 1990er Jahren für die Projektkoordination in dem Bereich tätig. Sie setzte viele Projekte erstmals um und verhalf dem Thema innerhalb der Stadt Gehör zu finden. Zudem wurden Thomas Kerekes, aktuell für Koordination und Beratung in der Agentur „Kreative Räume Wien“ tätig, die im Auftrag der Stadt Wien für Zwischen- und Mehrfachnutzung tätig ist, interviewt. Mit Barbara Mayer, Mitarbeiterin der Gebietsbetreuung West, die für die Bezirke 16,17,18,19 tätig ist und somit in die Untersuchungsgebiete fällt, fand außerdem ein Gespräch statt.

Es wurden drei Mitarbeiter von Immobilienfirmen interviewt, die laut Grundbuch Eigentümer der erhobenen Baulücken in den Untersuchungsgebieten sind, sowie zwei Initiatoren von Good-Practice Beispielen innerhalb Wiens (siehe Anhang). Das Good-Practice Beispiel der „Grünen Bühne“ wurde durch Online- Recherche zu umgesetzten Baulückenzwischennutzungen in Wien gefunden, das zweite Beispiel der „Arche“ wurde im Zuge des Interviews mit der Gebietsbetreuung West empfohlen, da es ein „außergewöhnliches Projekt“ im Zuge der Vienna Design Week untersucht und der Schwerpunkt des Projektes auf der Bewusstseinsbildung zur grünen Stadtnatur liegt.

3.3 Wien als Untersuchungsgebiet

Wien ist die Hauptstadt von Österreich und stellt gleichzeitig ein Bundesland dar. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 414,7 ha, die in 23 Gemeindebezirke untergliedert ist und sich in 50% Grünland, 36% Bauland und 14% Verkehrsfläche aufteilt (siehe Abbildung 6) (vgl. Landesstatistik Wien 2020:7). Mit einer Bevölkerungszahl von rund 1,92 Millionen Einwohner:innen ist Wien eine schnell wachsende Stadt, die in den kommenden Jahren ein hohes Bevölkerungswachstum erwartet und bis zum Jahr 2030 zwei Millionen Einwohner:innen haben soll (vgl. ebd.).



Abbildung 4: Bundesland Wien (Quelle: creative commons)

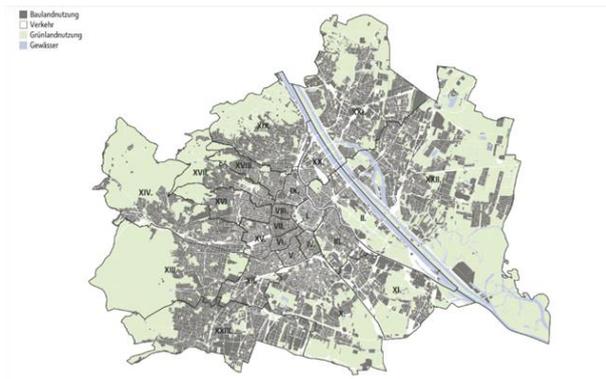


Abbildung 5: Stadtgebiet Wien 2020 (Quelle: Magistrat der Stadt Wien, 2020)

FLÄCHENAUFTEILUNG DES WIENER STADTGEBIETES

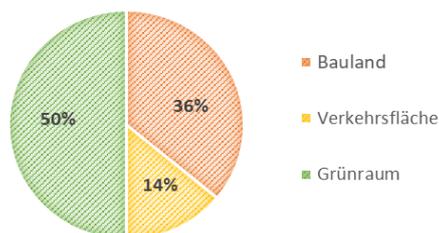


Abbildung 6: Flächenaufteilung des Wiener Stadtgebietes (Eigene Darstellung, Datengrundlage Landesstatistik Wien, 2020)

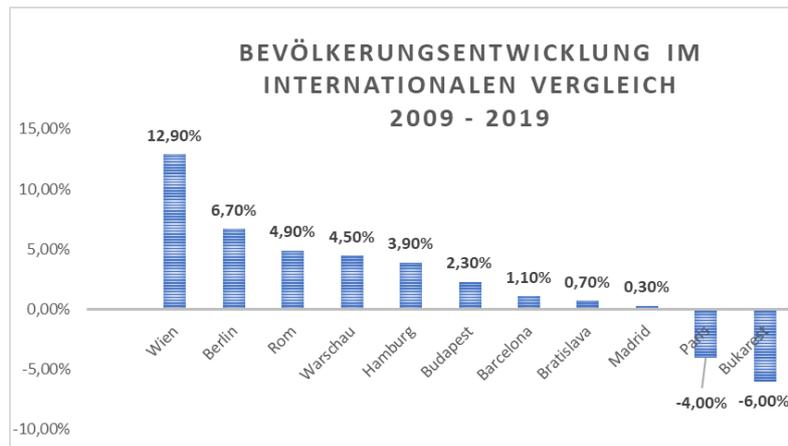


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung im internationalen Vergleich 2009 - 2019 (Quelle: Eigene Darstellung, Datengrundlage MA23, 2020)

Im europäischen Vergleich verzeichnet die Stadt Wien ein sehr hohes Bevölkerungswachstum. In den Jahren 2009 bis 2019 ist die Stadt um 12,9 % gewachsen, was verglichen mit anderen europäischen Städten den höchsten Zuwachs darstellt. Berlin hatte mit einem Wachstum der Bevölkerung von 6,7% bis zum Jahr 2019 fast die Hälfte des Wiener Wachstums und Rom ein Wachstum von „nur“ 4,9%. Städte wie Paris (-4%) oder Bukarest (-6%) verzeichneten einen Bevölkerungsrückgang (Abb. 7). Durch ein starkes Bevölkerungswachstum in Wien und dem damit verbundenen Erreichen von über 2 Millionen Einwohner:innen, laut Bevölkerungsprognose, noch vor dem Jahr 2030 (vgl. MA 23, 2020), entstehen neue Herausforderungen in unterschiedlichen Bereichen der Stadtentwicklung, doch besonders eine erhöhte Nachfrage nach (Wohn)Raum drängt zu neuen Lösungen (vgl. Matoga 2018: 51).

In Wien lebten mit dem Stichtag des 1.1.2020 1,911,191 Menschen, wovon 51,2% Frauen und 48,8% Männer sind. Die durchschnittliche Lebenserwartung bei Frauen liegt bei etwa 83,4 Jahren, während Männer nur 78,6 Jahre alt werden (vgl. MA 23 (Hg.) 2020: 2).

Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2018 sagt voraus, dass in den nächsten drei Jahrzehnten die Wiener Bevölkerung um 15,5% steigen wird, was einem Bevölkerungszuwachs von 289.000 Menschen entspricht (vgl. MA 23 2018: o.S.). Mit 01.01.2048 soll der Bevölkerungsstand bei 2.178.000 liegen. Bis zum Jahr 2029 wird, trotz moderater Prognose, bereits mit über zwei Millionen Einwohner:innen (vgl. Eder

et al. 2018: 328) und bis zum Jahr 2035 wird mit einem Bevölkerungszuwachs von rund 200.000 Menschen gerechnet. Die Prognose wurde unter der Annahme einer abnehmenden Zuwanderung aus dem Ausland erstellt. Dennoch wird angenommen, dass die Zuwanderungsgewinne von im Ausland Geborenen in Österreich ansteigen werden und den negativen Wanderungssaldo von Menschen, die in Österreich geboren wurden, ausgleichen werden. Der Anteil an im Ausland geborenen Wiener:innen wird vom Jahr 2018 mit etwa 36% bis zum Jahr 2048 auf etwa 38,6% nur noch leicht ansteigen (vgl. MA 23 2018: o.S.).

In den letzten Jahren war das starke Bevölkerungswachstum teils verstärkt auf Zuwanderungsgewinne zurückzuführen, was sich nun verändern dürfte. Man rechnet mit hohen Geburtenüberschüssen gegenüber Sterbefällen. Hinzu kommt, dass die Lebenserwartung bei Geburt weiter ansteigen wird und bei Frauen auf 88,5 Jahre und bei Männern auf 84,6 Jahre ansteigt. Die Sterbefälle, die in Wien derzeit gering sind und bei knapp 16.000 pro Jahr liegen, werden erst ab Mitte der 2020er- Jahre wieder ansteigen, denn zu diesem Zeitpunkt werden dann die Jahrgänge, die während des zweiten Weltkrieges und unmittelbar danach zur Welt kamen und sehr geburtenstark waren, über 80 Jahre alt (vgl. ebd.).

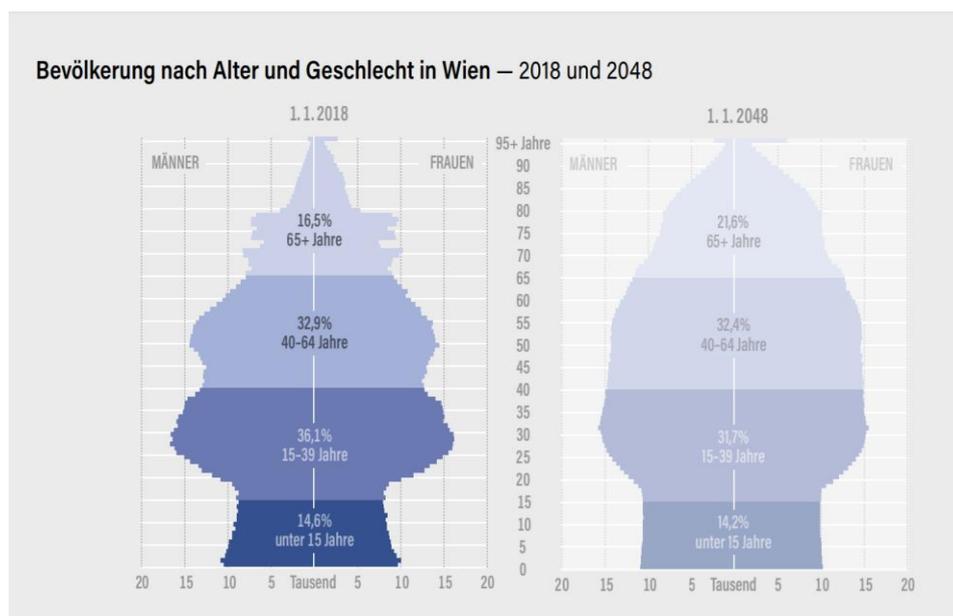


Abbildung 8: Bevölkerung nach Alter und Geschlecht in Wien – 2018 und 2048 (Quelle: MA 23, 2018)

Die Wiener Bevölkerung entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten von einer alternden und schrumpfenden Gesellschaft hin zu einer wachsenden und jüngeren (siehe Abb. 8). Die Bevölkerungszahlen weisen derzeit auf eine relativ junge Bevölkerung hin, die aufgrund geringer Zuwanderungsgewinne altert. Wie in Abb. 8 ersichtlich wird der Anteil an Kindern unter 15 Jahren in den Jahren 2018 bis 2048 relativ gleich bleiben, wobei der Anteil der 15- bis 64- Jährigen sogar etwas schrumpfen wird und der Anteil der Menschen über 65 Jahre, der 2018 noch bei 15,6% liegt, wird im Jahr 2048 auf 21,6% gestiegen sein. Hinzu kommt, dass Männer zunehmend älter werden und sich somit eine Veränderung in der demographischen Struktur ergibt. Die Berechnungen für diese Prognose wurden anhand der stark ansteigenden Zahl der über 80-Jährigen gemacht. Man geht außerdem davon aus, dass die Zahl der Hochbetagten im kommenden Jahrzehnt sehr stark ansteigen und sich in den nächsten 30 Jahren mehr als verdoppeln wird (vgl. MA 23 2018: o.S.).

Kleinräumige Bevölkerungsprognose

Die Menschen werden einerseits in den Stadterweiterungsgebieten und andererseits in den bereits dicht besiedelten Gründerzeitvierteln leben. Nicht nur die Stadt Wien, sondern auch die Stadtregion soll einen großen Bevölkerungsanstieg erleben, weshalb sie bis zu 3 Millionen Einwohner:innen in Zukunft beherbergen wird (vgl. Eder et al. 2018: 337).

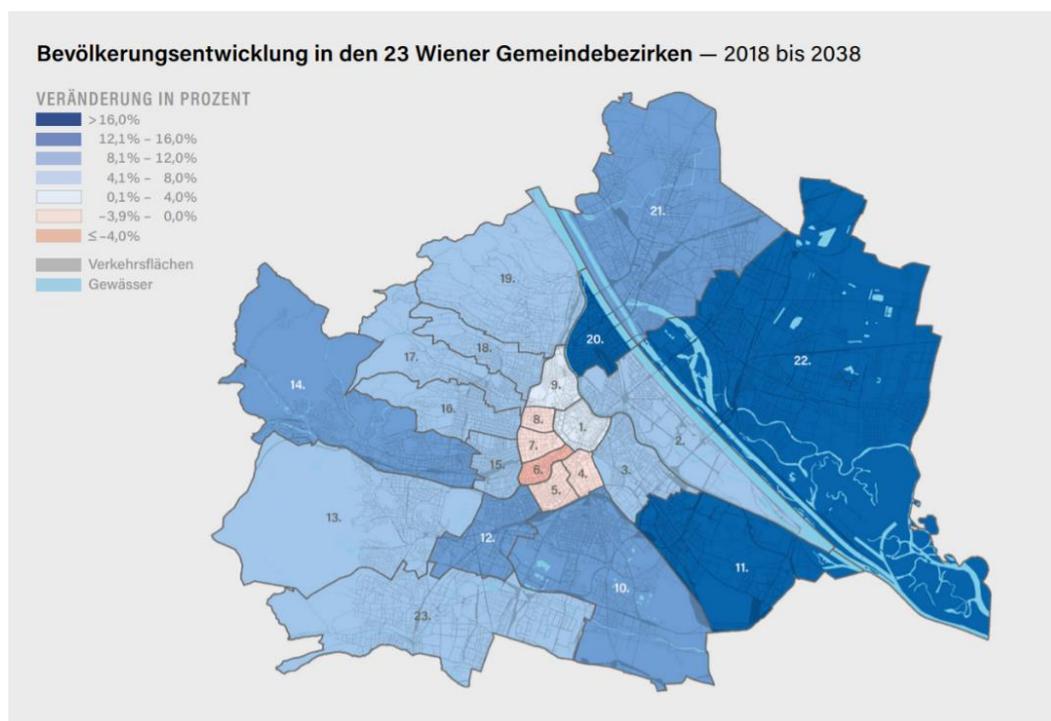


Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 2018-2038 (Quelle: MA 23, Bevölkerungsprognose 2018: 8-9)

Die Bevölkerung Wiens wird sich in den 23 einzelnen Gemeindebezirken bis zum Jahr 2038 unterschiedlich entwickeln. Man rechnet mit Zuwächsen der Gesamtstadt von etwa 11,5% (vgl. MA 23 2018: o.S.).

Abb. 9 zeigt, dass sich die Zahl der Einwohner:innen in der Innenstadt in den nächsten zwei Jahrzehnten nur gering verändern wird. Die Innere Stadt (1. Bezirk) und der Alsergrund (9. Bezirk) werden einen sehr leichten Bevölkerungszuwachs verzeichnen, während der 4. und 8. Bezirk keine wirklichen Veränderungen in Hinsicht auf Bevölkerungszuwachs oder Abnahme haben wird. In Margareten (5. Bezirk) und Mariahilf (6. Bezirk) sowie Neubau (7. Bezirk) wird die Bevölkerung abnehmen, während der 3. Bezirk (Landstraße) sogar einen Zuwachs von 8,3% verzeichnen wird. Verglichen mit der Gesamtstadt wird in den bevölkerungsreicheren Wiener Bezirken bis 2038 ein überdurchschnittlich hoher Zuwachs der Bevölkerung erwartet. Dies betrifft etwa den 20. Bezirk (Brigittenau), den 11. (Simmering), den 22. (Donaustadt) und den 14. Bezirk (Penzing), die voraussichtlich um 16% Zuwachs haben werden. Ebenso werden der 10. Bezirk (Favoriten), der 12. Bezirk (Meidling) und der 21. Bezirk (Floridsdorf) ein überdurchschnittliches Wachstum aufweisen. In den übrigen Bezirken, sprich den Bezirken 2, 13, 15, 16, 17, 18, 19 und 23, der gesamtstädtischen Entwicklung, mit einem Wachstum von 8,1 % - 12%, entsprechen (vgl. ebd.).

Ein besonders starkes Wachstum von in Österreich geborenen Wiener:innen wird in Neubaugebieten und innerstädtischen Wohnquartieren außerhalb des Gürtels erwartet. Im Ausland geborene Wiener:innen werden zudem in den einzelnen Zählbezirken, die im Jahr 2018 einen geringeren Anteil im Ausland geborener Wiener:innen gehabt haben, zunehmen. Ebenso wird sich der Anteil innerhalb des Gürtels erhöhen, obwohl hier mit einem leichten Rückgang der Bevölkerung bis 2028 gerechnet wird (vgl. MA 23 2018: o.S.).

Diejenigen Bezirke, die ein hohes Bevölkerungswachstum aufgrund von Zuzug in Neubaugebiete verzeichnen werden, werden gleichzeitig ein hohes Wachstum von Kleinkindern und Kindern im schulpflichtigen Alter unter 15 Jahren haben, was auf Zuzug von jungen Familien zurückzuführen ist (vgl. ebd.). *„Mit einem deutlichen Anstieg der Zahl der Seniorinnen und Senioren zwischen 65 und 79 Jahren ist bis 2028 speziell in Wohnquartieren des 10., 11., 21. und 22. Bezirks sowie beidseits des Gürtels zu rechnen. Abgesehen von einzelnen Zählbezirken wird die Zahl der über 80-*

Jährigen bis 2028 im gesamten Stadtgebiet steigen. Besonders außerhalb der Innenstadtwohnquartiere könnte sich deren Zahl mehr als verdoppeln.“ (EBD.)

Das rasante Wachstum der Bevölkerung betrifft neben Stadterweiterungsgebieten, vor allem auch gründerzeitliche Gebiete entlang des Süd- und Westgürtels (Bezirke 10, 12, 15, 16, 17, 18), was in diesem Gebiet ein relativ neues Phänomen darstellt. Überraschenderweise war hier in den Jahren 2001 bis 2011 ein Bevölkerungswachstum von 28%, sprich ca. 48.000 Menschen, zu verzeichnen (vgl. Glaser et al. 2013: 8). Überraschend deshalb, weil es gerade in den dichtbebauten gründerzeitlichen Stadtquartieren seit den 1970er Jahren zu einer Abwanderung ins Umland oder an den Stadtrand in Neubauten kam. Die Gründerzeitviertel erschienen nicht besonders attraktiv (vgl. ebd.). Seit damals standen im Zuge der „Sanften Stadterneuerung“ die

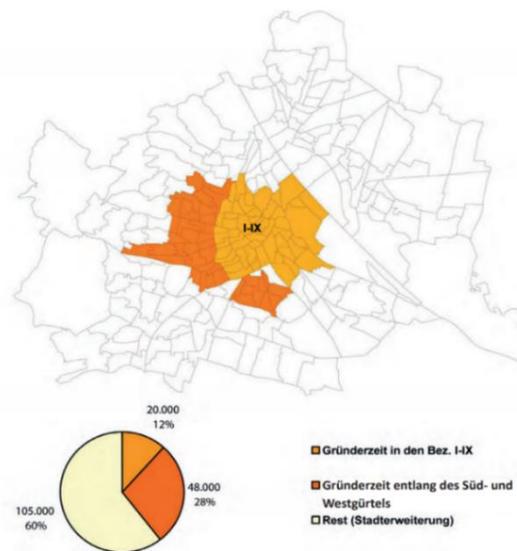


Abbildung 10: Bevölkerungswachstum Wien 2001 – 2011 (Quelle: Glaser et al. 2013: 9)

Aufwertung der baulichen Substanz und Attraktivierung der Viertel durch den Zuzug einer kaufkräftigen Mittelschicht im Mittelpunkt der Entwicklung. Seit Feststellung des plötzlichen Bevölkerungswachstums in den dichtbebauten gründerzeitlichen Gebieten setzt man allerdings darauf, „den Fokus der ‘Sanften Stadterneuerung’ stärker auf den Erhalt und Ausbau der sozialen Mischung und der Nutzungsmischung zu richten. Aufwertung und Zuzug von kaufkräftigeren Bewohner/innen sind zu Selbstläufern geworden und die ‘Sanfte Stadterneuerung’ muss folglich ihre Zielsetzungen neu definieren“ (GLASER ET AL. 2013: 8)

In den Jahren 2001 bis 2011 ist die Bevölkerung in den Bezirken entlang des Süd- und Westgürtels bereits um 48.000 Einwohner:innen gestiegen, was in Anbetracht der Abwanderung in diesen Bereichen seit den 1970er Jahren eine völlig neue Entwicklung darstellt (vgl. ebd.).

Wien ist Österreichs am dichtesten besiedeltes Bundesland mit einer durchschnittlichen Einwohner:innenzahl von rund 4.630 Personen pro Quadratkilometer (Stand Jänner 2021, vgl. statista.at). Durchschnittlich leben in Wien auf einem ha Bauland etwa 129,5 Menschen. Die Gebiete, die mit mehr als 500 EW /km² (Stand April 2020) am dichtesten besiedelt sind, sind etwa der 20. Bezirk im Norden Wiens, die Gründerzeitviertel außerhalb des Gürtels (Bezirke 12, 15, 16, 17, 18), sowie der 2. Bezirk (siehe Abb. 11) (vgl. MA23, 2020).

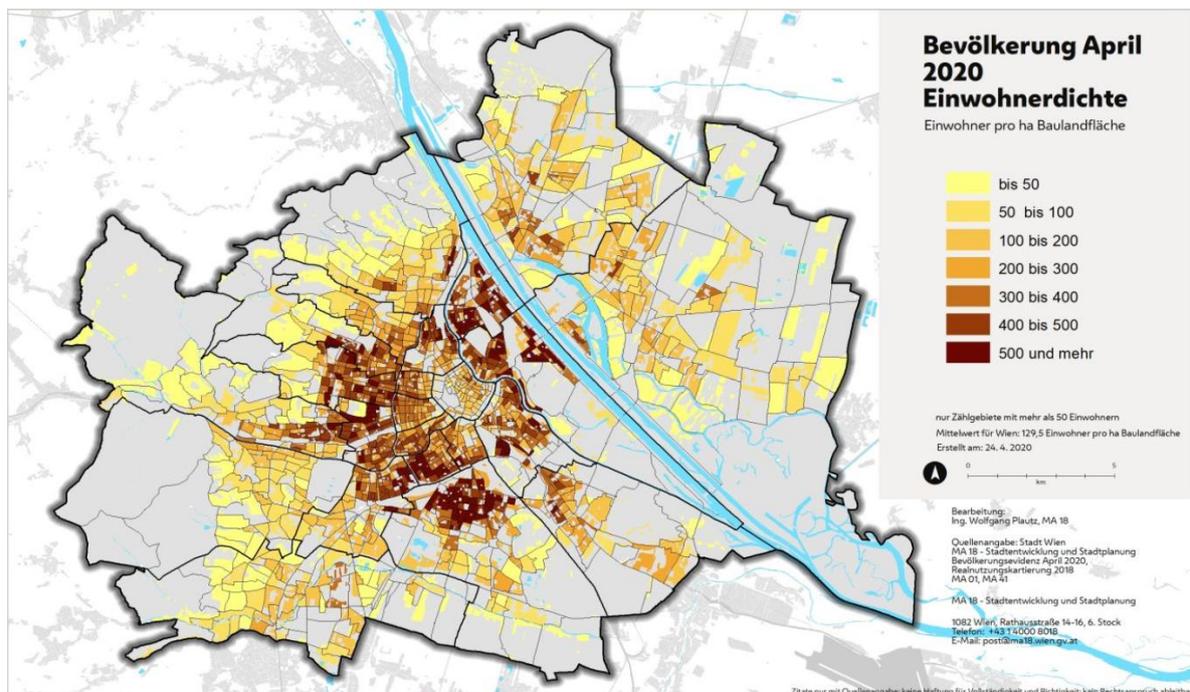


Abbildung 11: Einwohnerdichte pro ha Bauland in Wien im Jahr 2020 (Quelle: Stadtentwicklung.wien.gv.at, 2020)11

4 Ergebnisse

Im nachfolgenden Abschnitt soll der Umgang mit Baulücken in der Praxis in Wien behandelt und die wesentlichen Ergebnisse der Interviews dargestellt werden. Es wird die Baulückenerhebung dargelegt, um darauf aufbauend die Interviewergebnisse zu beschreiben.

4.1 Zum Umgang mit Baulücken in Wien

Im Zuge der Recherche nach einem aktuellen Baulückenkataster in Wien hat sich herausgestellt, dass der aktuellste Baulückenkataster im Jahr 1996 erschienen ist und es seitdem keine Veröffentlichungen mehr dazu gegeben hat. Dies ist zurückzuführen auf den sehr dynamischen Immobilienmarkt und das nur kurzzeitige Brachliegen der Baulücken, weshalb es scheinbar zu schwierig ist für die unterschiedlichen Abteilungen der Stadt, diese zu erfassen und aktuell zu halten. Im Jahr 1996 hat sich bereits abgezeichnet, dass sich in den Entwicklungsgebieten im dynamischen innerstädtischen Gebiet aufgrund von Bodenpreissteigerungen die Brachflächenanzahl stark verringert hatte, weshalb sich der Großteil an Flächen (87% der erhobenen Daten) bereits am Rande des dichtbebauten Gebietes befand, vor allem dort, wo der „ökonomische Veränderungsdruck“ gering war. Die Datenerhebung hat außerdem ergeben, dass sich im Jahr 1996 42% der Baulücken in den Bezirken 13 bis 18 befanden, 26% der Flächen in den Bezirken 10 und 12 und 19% in den Bezirken 19 und 21. Baulücken wurden oft als Reserven für Wohnbauten gehalten, was sich dadurch äußerte, dass beispielsweise im 16. Bezirk und auch im 10. Bezirk jeweils mehr Wohnbaufläche vorhanden war, als innerhalb des Gürtels überhaupt an Baulücken existierte (vgl. MA 18 (Hg.) 1996: 27).

Es gibt tatsächlich bis heute keine vollständigen Aufzeichnungen seitens der Stadt Wien. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Immobilienmarkt ein sehr dynamischer ist und sich durch sehr schnelle Übergänge von Baulücke zu Bauphase auszeichnet (vgl. Interview Kleedorfer, 2021: 4). Was heute leer ist, könnte in einem Jahr bereits verbaut sein. Es müsste eine konsequente Eintragung in einen Baulückenkataster stattfinden, was nicht möglich ist. Die Gebietsbetreuungen haben in den von ihnen betreuten Bezirken teils Kenntnisse über Baulücken und machen Aufzeichnungen für sich selbst, da dies durch die Bezirksarbeit „mitläuft“ (vgl. Interview GB- West, 2021:

1), allerdings ohne dies durch eine übergeordnete Abteilung tun zu müssen oder transparent zu machen. „(...) wir haben vor 10 Jahren für uns selber schon einmal eine digitale Stadtkarte begonnen, wo solche Dinge eben versucht werden, regelmäßig einzutragen, was dann nicht immer der Fall war, weil die Konsequenz, unsere Konsequenz, nicht immer die Richtige war. Aber wir versuchen, nachdem wir auch viel draußen sind und mitbekommen und auch bei diesen Bezirksentwicklungskommissionen, Bauausschüssen sitzen, sehen wir halt sehr viel und wissen dann schon, wo es Baulücken gibt und haben einen Überblick. Aber es gibt jetzt nichts Flächendeckendes (...). Das was wir machen ist sozusagen in Eigenregie“ (EBD.)

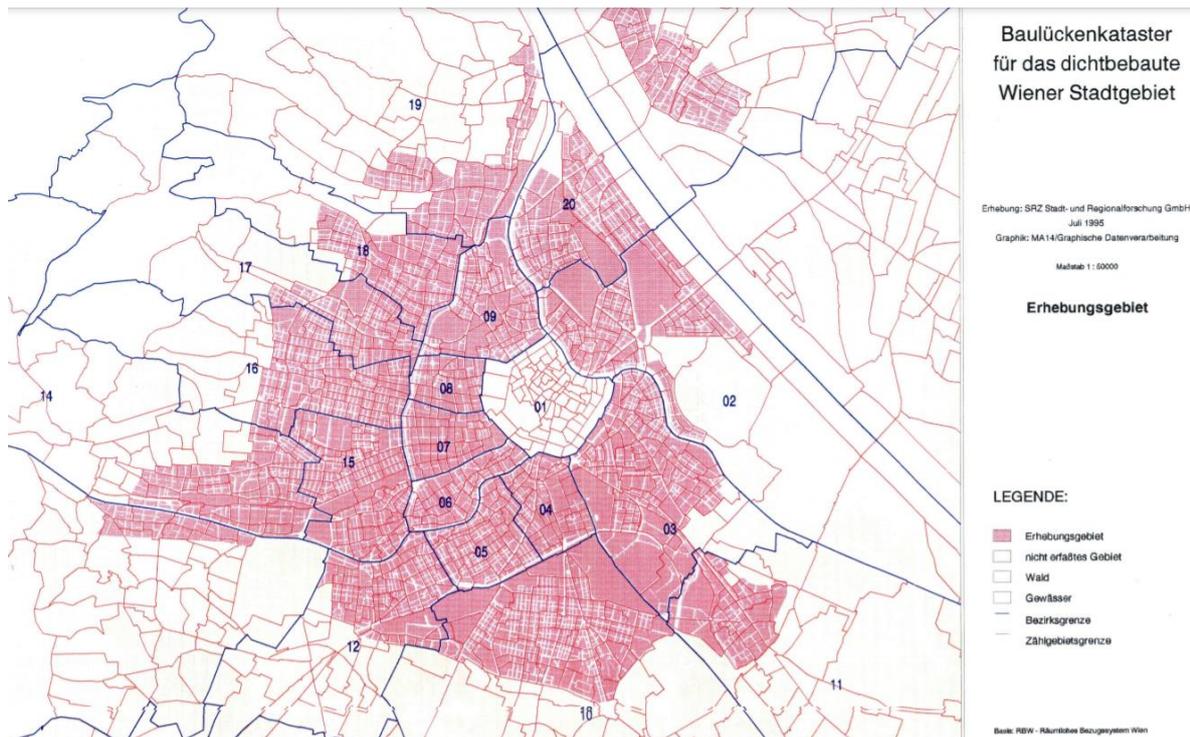


Abbildung 12: Baulückenkataster Wien (Quelle: MA40, 1996)

Es zeichnet sich bereits hier ab, dass das Thema Baulückenzwischennutzung eher am Rande behandelt wird. Die Magistratsabteilung 18, die für Stadtentwicklung und Stadtplanung verantwortlich ist, scheint keine wirkliche Priorität in der Zwischennutzung von Baulücken und den damit einhergehenden Prozessen zu sehen. Dies erschließt sich unter anderem daraus, dass ursprünglich zwei Frauen, Jutta Kleedorfer und Marlies Fellingner, in Vollzeit für die Abteilung Mehrfach- und Zwischennutzung zuständig waren, mittlerweile Stunden abgebaut wurden und Marlies Fellingner 25 Stunden/Woche derzeit alleine für die Abteilung zuständig ist. Sie betonte, dass der Fokus verstärkt auf der Mehrfachnutzung (von Gebäuden und bspw. Schulhöfen) liegt, dazu kommt, dass es noch keine wirkliche Unterscheidung

zwischen Gebäudezwischenutzung und Zwischenutzung von Freiflächen in der Umsetzung gibt (vgl. Interview MA 18, 2021: 2,4).

4.1.1 Baulückenerhebung

Die Untersuchungsgebiete

Der 17. Gemeindebezirk – Hernals

Der 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals befindet sich im Westen Wiens. Er umfasst eine Gesamtfläche von 11,4 km², die sich in 53,2% Grünland, 35,8% Bauland und 11 % Verkehrsfläche untergliedert. Wie in Ottakring ist auch in Hernals der Osten sehr dicht bevölkert, während sich im Westen Einfamilienhäuser im Grünen wiederfinden (vgl. MA 23 (Hg.) 2018: 124f), weshalb sich die Bevölkerungsdichte „nur“ auf 5.006 Einwohner:innen pro km² beläuft, was allerdings verglichen mit dem Wiener Durchschnitt der Dichte pro km², die bei 4607 liegt, dennoch hoch ist. Im Jahr 2020 haben rund

17. Bezirk Hernals

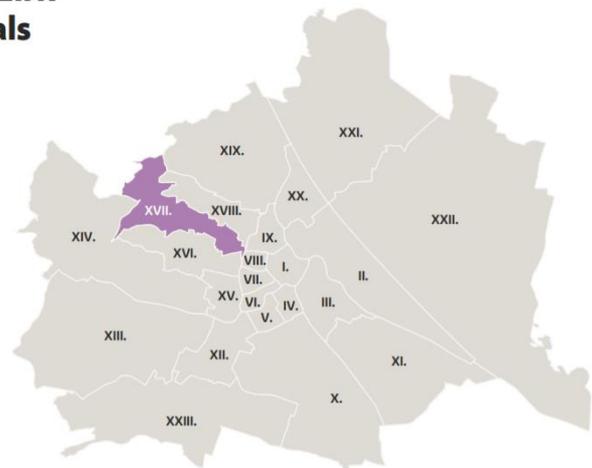


Abbildung 13: 17. Wiener Gemeindebezirk (Quelle: Magistrat der Stadt Wien, 2020)

57.000 Menschen (ca. 3 % der Wiener Bevölkerung) in diesem Bezirk gelebt, wovon rund 28.000 Männer und rund 29.000 Frauen waren. Davon waren 35% Ausländer:innen. Das Durchschnittsalter beträgt 40,4 Jahre (vgl. MA 23 (Hg.) 2020a: 314).

Die prognostizierten Bevölkerungsgewinne von jährlich 0,9% werden in Hernals vor allem durch eine positive Geburtenbilanz erzielt werden, weniger durch einen Bevölkerungszuwachs aufgrund von Zuzug. In den Jahren 2010 bis 2020 wurde ein Bevölkerungsgewinn von 9% (etwa 4.700 Menschen) verzeichnet (vgl. MA 23(Hg.) 2018:126). Die Bevölkerung gliedert sich in 13,9 % unter 15 – jährige, 70% sind zwischen 15 und 64 Jahren, 16,1 % 65 Jahre und älter, was dem derzeitigen Wiener Durchschnitt dieser Altersgruppe entspricht (vgl. MA 23 (Hg.) 2020a: 314).

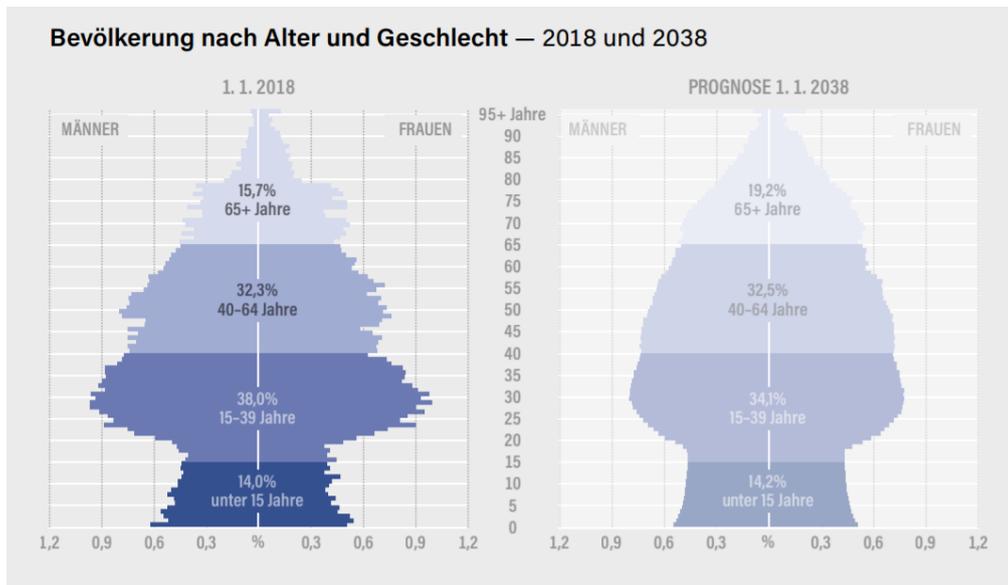


Abbildung 14: Bevölkerungsprognose nach Alter und Geschlecht in Hernals (Quelle: MA23 (Hg.) 2018)

Das Untersuchungsgebiet im 17. Bezirk umfasst den Teil des Bezirkes, welcher im Osten an den Gürtel angrenzt und somit am dichtesten bebaut ist. Im Westen stellt die S-Bahn Linie S45, welche auch als „Vorortelinie“ bekannt ist und zwischen dem Handelskai und Hütteldorf verkehrt, die westliche Außenbegrenzung des Untersuchungsgebietes dar (vgl. stadt-wien.at).

Die äußeren Grenzen des Untersuchungsgebietes stellen die Bezirksgrenzen dar. Das Gebiet wurde insofern eingegrenzt, als dass nicht der gesamte 17. Bezirk untersucht werden konnte, da dies den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde.

17. Bezirk Hernals

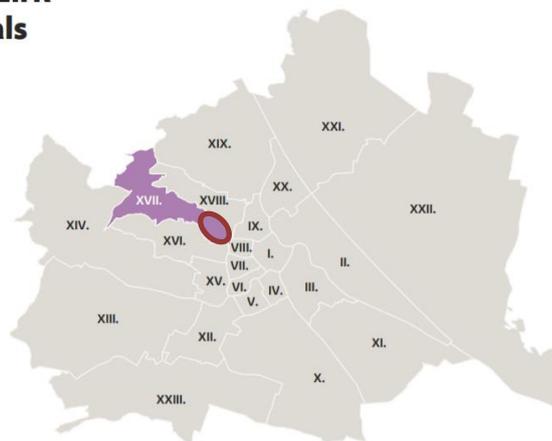


Abbildung 15: 17. Wiener Gemeindebezirk mit Untersuchungsgebiet (Eigene Bearbeitung, Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wien, 2020)

Im 17. Bezirk wurden bei der Online- Ersterhebung sieben Baulücken erkannt. Von diesen sieben Baulücken sind bis auf eine Baulücke derzeit alle leer. Eine Baulücke wird derzeit für den Baustart vorbereitet, weshalb sie nicht mehr als Baulücke identifiziert wurde.

Untersuchungsgebiet Hernals



Abbildung 16: Untersuchungsgebiet Hernals mit Baulücken (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Wiener Stadtplan)

Der 18. Gemeindebezirk – Währing

Der 18. Wiener Gemeindebezirk Währing befindet sich ebenso wie der Bezirk Hernals im Westen Wiens, gilt allerdings als das „bürgerliche Pendant“ (vgl. MA 23 (Hg.) 2018: 126f) zu Hernals. Der Bezirk hat eine Gesamtfläche von 6,3 km², die sich in 56,1% Bauland, 27% Grünland und 16,9% Verkehrsfläche unterteilt. Währing hat eine Bevölkerungsdichte von 8.113 Personen pro km² und ist im Südosten zum Gürtel hin sehr dicht. Im Norden befinden sich noble Gründerzeitvillen im Cottageviertel. Im Jahr 2020 haben rund 51.000 Menschen (2,7% der Wiener Gesamtbevölkerung) in dem Bezirk gelebt, wovon rund 24.000 Männer und rund 27.000 Frauen waren. Das Durchschnittsalter liegt bei 41 Jahren. Der Ausländer:innenanteil liegt bei 28,3% (vgl. MA 23 (Hg.)2020a: 314). Zwischen 2010 und 2020

18. Bezirk Währing

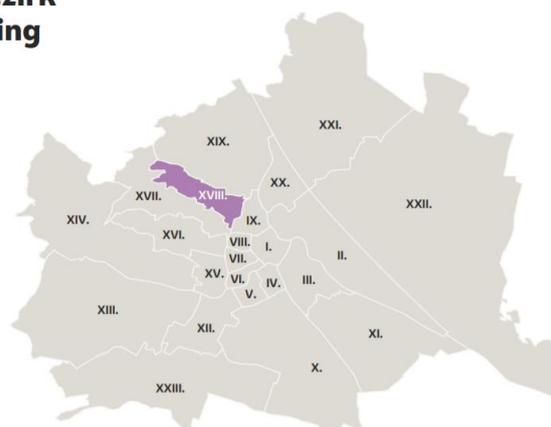


Abbildung 17: 18. Wiener Gemeindebezirk (Quelle: Magistrat der Stadt Wien, 2020)

wuchs die Bevölkerung des 18. Bezirkes durchschnittlich um 8% jährlich. Es wird ein Bevölkerungswachstum von mindestens 8,1% bis maximal 12% bis zum Jahr 2038 erwartet, was knapp unter dem Wien – Trend liegt. Die Geburtenbilanz bis 2038 wird knapp positiv bleiben und die derzeit positive Migrationsbilanz wird abnehmen. Gleichzeitig wird die im Ausland geborene Bevölkerung stark ansteigen, dennoch wird sie im Jahr 2038 an den Wien Durchschnitt angepasst sein. Die Altersstruktur ist dem Wien-Durchschnitt sehr ähnlich. Das Durchschnittsalter wird sich um drei Jahre anheben. Der Anteil der Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 15 und 39 Jahren wird auf 32,7% geschätzt, was etwas über dem Wiener Durchschnitt von 32,6% liegt, aber dennoch etwas niedriger ist als im Jahr 2018 mit 36,6%. Der Anteil der über 65 - jährigen wird von derzeit 17,6% auf 20,3% steigen und die Hochbetagten werden sogar, laut Berechnungen, etwas abnehmen und mit 5,8% niedriger als der Wien Durchschnitt mit 5,9% sein (vgl. MA23 (Hg.)2018: 126f).

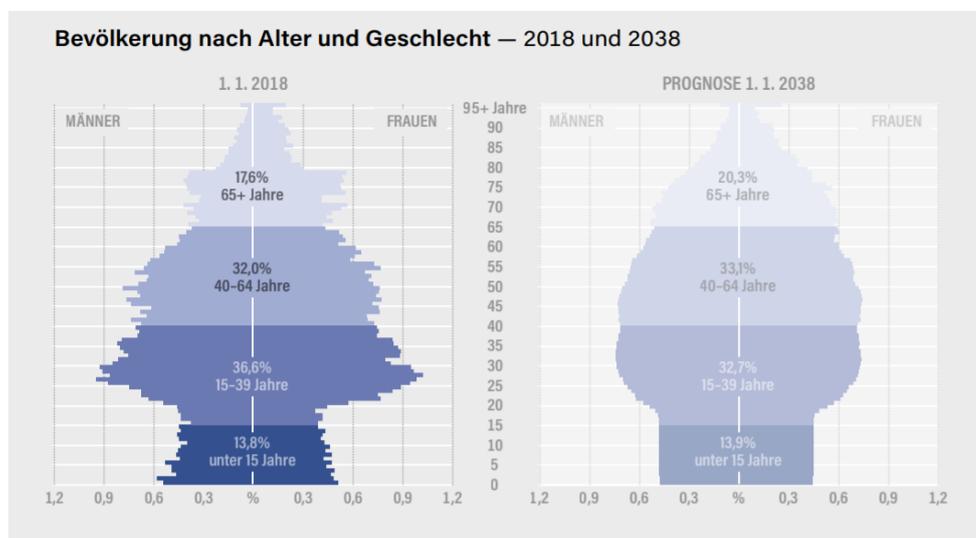


Abbildung 18: Bevölkerungsprognose nach Alter und Geschlecht in Währing (Quelle: Ma 23(Hg), 2018)

Das Untersuchungsgebiet im 18. Bezirk umfasst den Teil des Bezirkes, welcher im Osten an den Gürtel angrenzt und somit am dichtesten bebaut ist. Im Westen stellt die S-Bahn Linie S45, die auch als „Vorortelinie“ bekannt ist und zwischen dem Handelskai und Hütteldorf verkehrt, die westliche Außenbegrenzung des Untersuchungsgebietes dar (vgl. stadt-wien.at). Die äußeren Grenzen des Untersuchungsgebietes stellen die Bezirksgrenzen dar. Das Gebiet wurde insofern eingegrenzt, als dass nicht der gesamte 18. Bezirk untersucht werden konnte, da dies den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde.

18. Bezirk Währing

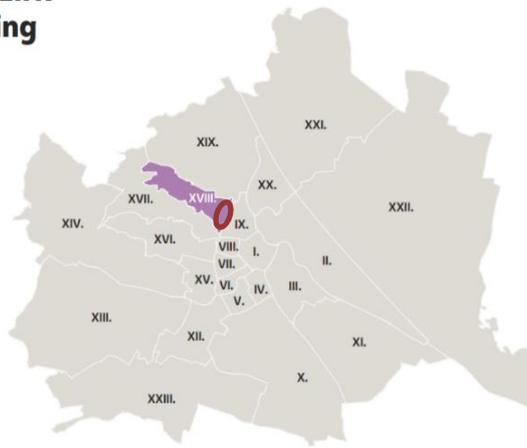


Abbildung 19: 18. Wiener Gemeindebezirk mit Untersuchungsgebiet (Eigene Bearbeitung, Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wien, 2020)

Im 18. Bezirk wurden bei der Online- Ersterhebung zehn Baulücken identifiziert. Von diesen zehn Baulücken wurde bereits vier bebaut. Zwei Baulücken befinden sich derzeit in Bau und vier Baulücken stehen völlig leer.

Untersuchungsgebiet Währing



Abbildung 20: Untersuchungsgebiet Währing mit Baulücken (Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Wiener Stadtplan)

Die erhobenen Baulücken

Lacknergasse 64, 1170 Wien

Die Lacknergasse 64 (Einlagezahl 977) ist als gemischtes Baugebiet (GB) im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Der Eigentümer dieser Liegenschaft ist seit 2017 die LG 64 Projekt GmbH, die im Bereich des Immobilien An- und Verkaufs tätig ist. Ein Projekt in Planung, das öffentlich gemacht wurde, gibt es nicht. Das Gebäude am Grundstück wurde Ende 2017 bzw. Anfang 2018 abgerissen, was sich aus der Aufnahme von August 2018 schließen lässt, auf dem das Grundstück bereits bewachsen ist. Somit steht es seit mindestens drei Jahren leer. Das Grundstück wurde teils durch Müll und illegale Nutzung bzw. auch durch Graffiti an der Hausmauer verunreinigt.

Lacknergasse 68, 1170

Die Lacknergasse 68 (Einlagezahl 975) in Hernals liegt unmittelbar in der Nähe der Lacknergasse 64 und ist Gemischtes Baugebiet (GB). Ende des Jahres 2015 wurde dieses Grundstück zuletzt an die Firma Projektbau Immobilienprojekt und Bauträger GmbH verkauft. Im Jahr 2017 war das Grundstück bereits bewachsen, weshalb der Abriss des Gebäudes mindestens ein halbes Jahr zuvor passierte, sofern dies nicht bereits nach Kauf des Grundstückes, also 2016, erfolgte. Somit steht das Grundstück mindestens 4 Jahre leer. Ein öffentlich gemachtes Projekt in Planung wurde nicht gefunden.

Leopold – Ernst - Gasse 10, 1170

Die Leopold-Ernst- Gasse 10 in Hernals mit der Einlagezahl 883 ist als Gemischtes Baugebiet im Flächenwidmungsplan gekennzeichnet. Der Eigentümer des Grundstücks ist die Walter Immobilien GmbH. Derzeit gibt es zu diesem Grundstück ein Projekt in Planung. Der Baustart soll im Jahr 2024 erfolgen (vgl. walter-immo.at). Das Grundstück steht seit mindestens 2018 (siehe Abb. 23) leer. Im Zuge der Vienna Design Week wurde dieses Grundstück im Herbst 2020 kurzzeitig für ein Kulturprojekt bespielt, welches als „Good Practice- Beispiel“ im Nachfolgenden näher dargelegt wird.



Abbildung 21: Lacknergasse 64: August 2017 (links, google maps), August 2018 (mitte, google maps), April 2021 (rechts, eigene Aufnahme)



Abbildung 22: Lacknergasse 68: August 2017 (links, google maps), April 2021 (rechts, eigene Aufnahme)



Abbildung 23: Leopold-Ernst Gasse 10, August 2018 (links, google maps), April 2021 (eigene Aufnahme)



Abbildung 24: Lobenhauerngasse 2 /Ecke Taubergasse 31: Juli 2018 (links oben, google maps), August 2019 (rechts oben), April 2021 (rechts unten, eigene Aufnahme)



Lobenhauergasse 2, 1170 / Ecke Taubergasse 31, 1170

Die Lobenhauergasse 2 in 1170 /Ecke Taubergasse 31 (Einlagezahl .443) ist als Gemischtes Baugebiet (GB) ausgewiesen. Eigentümer dieses Grundstückes ist seit 2015 die Wiesenwerk GmbH, welche als Immobilienentwickler tätig ist. Geschäftsführer ist Dr. C. Rauhs. Mit Blick auf die Bilder aus den Jahren 2018 und 2019 zeigt sich, dass das Gebäude am Grundstück Lobenhauergasse 2 zwischen Herbst 2018 und Frühjahr 2019 abgerissen wurde, da das Grundstück im August 2019 bereits bewachsen war. Bis zum April 2019 wurde das Grundstück nicht bebaut und steht somit seit knapp zwei Jahren leer. Es konnten keine Informationen zu etwaigen geplanten Projekten online gefunden werden. Das Grundstück wurde, ebenso wie das Grundstück Leopold-Ernst-Gasse 10 in 1170 im Zuge der Vienna Design Week 2020 für einige Wochen zwischengenutzt.

Taubergasse 54, 1170 Wien

Das Grundstück Taubergasse 54, 1170 Wien (Einlagezahl 638) ist ein gemischtes Baugebiet (GB) und wurde 2019 an G. Rauhs verkauft, der Miteigentümer der Firma Wiesenwerk GmbH ist. Das Grundstück steht seit ca. 2018 leer, da auf Abb. 25 offensichtlich der Abriss des Gebäudes durchgeführt wurde. Somit lässt sich die Dauer des Leerstandes des Grundstücks auf etwa 2,5 Jahre schätzen. Im Zuge der Recherche wurde kein geplantes Bauprojekt gefunden. Am Bild ist ein Plakat mit der Aufschrift „Frei zu Haben?“ zu sehen, das offenbar den Verkauf des Grundstücks anwirbt.

Schumanngasse 86, 1170 Wien

Das Grundstück Schumanngasse 86 in 1170 Wien mit der Einlagezahl 959 ist als gemischtes Baugebiet gewidmet. Es wurde 2010 von der OLNK GmbH gekauft, die eine Liegenschaftsverwaltung darstellt. Das Grundstück ist derzeit noch nicht bewachsen, weshalb angenommen wird, dass der Abriss nicht länger als ein halbes Jahr zurück liegt. Außerdem befindet sich noch ein Container am Grundstück, der mit Bauschutt beladen ist. Es gibt kein Projekt in Planung.

Michaelerstraße 15, 1180 Wien

Die Michaelerstraße 15 in 1180 Wien mit der Einlagezahl 1672, gewidmet als Wohngebiet (W), befindet sich laut Flächenwidmungsplan in einer Schutzzone, was

bedeutet, dass die Stadt damit charakteristische Ensembles vor Abbruch oder Überformung schützen möchte (vgl. wien.gv/Schutzzonen). Das Grundstück wurde 2016 an die Livage GmbH verkauft, die in der Immobilienentwicklung tätig ist. Der Eigentümer des Grundstücks ist C. Rauhs, ebenso wie bei den Grundstücken Lobenhauergasse 2 in 1170 und der Taubergasse 54 in 1170. Es gibt derzeit kein öffentlich gemachtes Projekt, das sich in Planung befindet. Die Dauer des Leerstandes dieses Grundstückes beläuft sich auf mindestens 1,5 Jahre. Dieses Grundstück wird derzeit von einer Gartenbaufirma als Lagerstätte zwischengenutzt (vgl. Interview Liv GmbH 2021, 4).



Abbildung 25: Taubergasse 54, Juli 2018 (links, google maps), Juni 2019 (rechts oben, google maps), April 2021 (rechts unten, eigene Aufnahme)



Abbildung 26: Schumangasse 86, Juni 2019 (links, google maps), April 2021 (rechts, eigene Aufnahme)

Michaelerstraße 17

Die Michaelerstraße 17 in 1180 Wien mit der Einlagezahl 1672 stellt ein Wohngebiet (W) dar. Der Eigentümer des Grundstückes ist, wie beim Nebengrundstück, Michaelerstraße 15, die Livage GmbH seit dem Jahr 2016. Das Grundstück steht (siehe Abb. 28) seit mindestens vier Jahren (August 2017) leer. Ein Bauprojekt ist derzeit nicht geplant.

Schopenhauerstraße 38, 1180 Wien

Die Schopenhauerstraße 38 in 1180 Wien (EZ 562), wurde als gemischtes Baugebiet gewidmet. Es steht seit etwa Frühjahr/Frühsummer 2019 leer, was mindestens 1,5 Jahre des Leerstandes bedeutet. Der Besitzer ist die Winegg Realitäten GmbH, die als Investor, Projektentwickler, Bauträger und Makler tätig ist. Es gibt ein Bauprojekt für Neubauwohnungen, welches laut Website im 4. Quartal 2021 realisiert werden soll (vgl. winegg.at)

Gentzgasse 107, 1180 Wien

Die Gentzgasse 107 in 1180 Wien (EZ 118) wurde als Wohngebiet gewidmet und befindet sich in einer Schutzzone. Es ist nicht genau feststellbar wann das Gebäude abgerissen wurde, jedoch steht das Grundstück seit mindestens einem halben Jahr leer, da es bereits etwas bewachsen ist. Es wurde laut Grundbuch 2015 von der Firma HR (Haas Real GmbH & Co Kg) gekauft. Es gibt kein veröffentlichtes Bauprojekt.



Abbildung 27: Michaelerstraße 15, August 2019 (links, google maps), April 2021 (rechts, eigene Aufnahme)



Abbildung 28: Michaelerstraße 17, August 2017 (links, google maps), April 2021 (rechts, eigene Aufnahme)



Abbildung 29: Schopenhauerstraße 38, Juli 2019 (links, google maps), Mai 2021 (rechts, eigene Aufnahme)



Abbildung 30: Gentzgasse 107, Juli 2019 (links, google maps), Mai 2021 (rechts, eigene Aufnahme)

Untersuchungsgebiet Hernals



- ★ Lacknergasse 68
- ★ Lacknergasse 64
- ★ Schumangasse 86
- ★ Leopold-Ernst-Gasse 10
- ★ Taubergasse 54
- ★ Lobenhauergasse 2

Abbildung 31: Untersuchungsgebiet Hernals mit Baulückenzuordnung (Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtplan Wien)

Untersuchungsgebiet Währing



- ★ Michaelerstraße 15
- ★ Michaelerstraße 17
- ★ Schopenhauerstraße 38
- ★ Gentzgasse 107

Abbildung 32: Untersuchungsgebiet Währing mit Baulückenzuordnung (Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: Stadtplan Wien)

Bezirk	Minstdauer des Bestehens der Baulücke					
	mind. 0,5 Jahre	mind.1,5 Jahre	mind.2 Jahre	mind. 3 Jahre	mind. 4 Jahre	Gesamt
17.	1	0	2	2	1	6
18.	1	2	0	0	1	4

Tabelle 1: Minstdauer des Bestehens der Baulücken (Eigene Darstellung)

4.1.2 Wiedereingliederung von Fläche

Innerstädtische Baulücken in Wien stellen einen Moment in einem Prozess dar, der eine Wiedereingliederung der Fläche zum Ziel hat. Die Baulücke soll möglichst schnell einer neuen Nutzung zugeführt werden, da Flächenreserven in dichten Gebieten rar und beliebt sind und eine dauerhafte Wiedereingliederung, die zu einer langfristigen Nutzung für bspw. Wohnzwecke führt, dem Sinne einer nachhaltigen und effizienten Stadtentwicklung entspricht (vgl. Interview Walter Immobilien GmbH 2021; vgl. Interview Winegg GmbH 2021). In erster Linie stellt eine Wiedereingliederung der Fläche das prioritäre Interesse von Eigentümern dar, da sich daraus der höchste ökonomische Nutzen ergibt (vgl. Interview Winegg GmbH 2021; Interview Liv GmbH 2021; Interview Walter Immobilien GmbH 2021). Es wird versucht, innerstädtische Freiflächen so schnell wie möglich einem langfristigen Nutzen, der in dichten, städtischen Gebieten hauptsächlich die Generierung von neuem Wohnraum für die interviewten Akteure darstellt, zuzuführen. *„Unser nachhaltiges Interesse ist die Vermietung von Wohnimmobilien“* (Interview Walter Immobilien GmbH 2021: 2)

Eigentümer von Baulücken haben meist zum Ziel, die Projektplanungsphase möglichst schnell abzuschließen, um das leere Grundstück bebauen zu können, selbst wenn eine schnellstmögliche Wiedereingliederung in der Praxis oft Jahre in Anspruch nimmt, da es meist zu Verzögerungen in Bewilligungsverfahren kommt. Diese sind oft ausschlaggebend für ein langes Brachliegen von Flächen. Bewilligungsverfahren werden durch unterschiedliche Behörden gereicht und stellen einen *„Bürokratielauf“* (Interview Walter Immobilien GmbH 2021: 2) dar. Im Idealfall, wenn es keine Komplikationen in Form von verpflichtenden Planänderungen oder Anrainereinwänden gibt, dauert ein Bewilligungsverfahren zwischen 12 und 24 Monaten, bis es zum Baustart kommt (vgl. Interview Walter Immobilien GmbH 2021, 1; vgl. Interview Winegg GmbH 2021: 2). *„Nach oben kann es auch bis zu fünf Jahre dauern, das ist das Thema, das man über die Flächenwidmung diskutiert, wo grundlegendere Themen angegangen werden und das dauert dann entsprechend länger.“* (Interview Liv GmbH 2021: 1)

Hinzu kommt, dass Anrainer:innen mittlerweile vermehrt Gebrauch von Einspruchsrechten in Anspruch nehmen und es so zu starken Verzögerungen in den Bewilligungsverfahren kommt: *„Mittlerweile ist das Thema, dass die Bewilligungsphase sich insofern in die Länge zieht, als dass die Einspruchsrechte von Anrainern sehr umfangreich in Anspruch genommen werden und es so zu enormen Verzögerungen der Verfahren kommt.“*

Mittlerweile so, dass das Verfahren durch drei Instanzen geht und am Ende gibt's die Bewilligung, aber das dauert einfach zwei Jahre länger. (...) Das sind einfach Situationen mittlerweile in Wien, die normal sind. Also bei uns, wenn wir ein schnelles Projekt haben, geht das fünf Jahre, wenn's länger dauert sind es auch mal 7 - 8 Jahre.“ (Interview Liv GmbH 2021:

1) Bestimmte Projekte würden oftmals gerne schneller, als in der Praxis möglich, umgesetzt werden, weshalb leere Flächen teils ungewollt brach liegen.

4.1.3 Die Praxis der Zwischennutzung

Aufgrund der immer länger andauernden Bewilligungsverfahren, wie bereits im vorausgehenden Teil beschrieben, kommt es teils zu jahrelangem Leerstand von Baulücken. Sollte dies der Fall sein, könnte eine Möglichkeit für effizientere Raumnutzung die Praxis der Zwischennutzung darstellen, da Baulücken Raumpotenzial haben, das soziale, ökologische und ökonomische Funktionen erfüllen kann und so eine ergänzende Funktion mit Mehrwert für die Bevölkerung und teils auch für das Stadtklima darstellen kann. Gleichzeitig kommt es zu einer effizienteren Raumnutzung, wenn eine Fläche nicht im „wartenden“ Zustand für die Dauer des Verfahrens ungenutzt liegen bleibt.

Ökologische Funktion

Durch die Zwischennutzung von leeren Flächen könnte stärker auf die aktuellen Bedürfnisse der Bevölkerung und einer damit einhergehenden Zurverfügungstellung von Raum eingegangen werden. Die Gebietsbetreuung Wien West sieht das Potenzial von länger leerstehenden Baulücken vor allem darin, dass sie einen wichtigen Beitrag durch wesentliche, ergänzende Funktionen zum Gesamtsystem in dichten innerstädtischen Gebieten, in Form von Ausgleichsflächen als Grün- und Freiflächen, leisten können und so eine entlastende Funktion für bereits stark frequentierte Grün- und Freiflächen an diesen Orten einnehmen können: *„(...) gerade in der Gründerzeit wäre die Baulücke eines der vielen Puzzle Steine, neben dem Straßenzüge-, Begegnungszonen-, kleine Plätze neugestalten könnten eben diese Baulücken Nutzungen oder Funktionen erfüllen, die vielleicht der Beserlpark um's Eck oder der kleine Platz um's Eck nicht erfüllen. Man muss es hier in der Gründerzeit eher in einem Gesamtsystem betrachten. Diese Freiräume, auch wenn sie noch so klein sind, haben sie alle eine gewisse Funktion“ (Interview GB West 2021: 6)*

Ebenso wäre die Möglichkeit gegeben, eine Entwicklung von Spontanvegetation zuzulassen und so einen kleinen Beitrag für Flora und Fauna, sowie zur Bekämpfung von Hitzeinseln im innerstädtischen Raum zu leisten (vgl. Interview GB West 2021: 1). Ein Beispiel dafür stellt das Projekt „die ARCHE“ dar:

Die ARCHE – Eine Aussichtsplattform in der Baulückenwildnis

Das Projekt „die ARCHE“ stellt ein kreatives Projekt im Zuge der Vienna Design Week⁴ dar, welches im Herbst 2020 eine Brachfläche in Wien 17 bespielte. Die oft als „Gstett'n“ oder auch als „Nicht-Orte“ bezeichneten Baulücken, die teils ungepflegt vor sich hin wuchern (vgl. Interview ARCHE 2021: 1) wurden hier in den Mittelpunkt der Thematik gerückt. Mit dem Ziel die wilde Stadtnatur zur Schau zu stellen und auf das Nebeneinander und Miteinander von Menschen und Tieren im städtischen Raum hinzuweisen, wurde die Baulücke in der Leopold- Ernst- Gasse 10 von drei Studentinnen für zwei Wochen



Abbildung 33: Die ARCHE, Herbst 2020 (Quelle: [viennadesignweek.at](https://www.viennadesignweek.at))

bespielt. Es wurden Workshops zum Thema Stadtnatur gehalten, Tiere katalogisiert und die Stadtwildnis erkundet. Die Baulücke wurde durch einen Kontakt vermittelt, der den drei Studentinnen durch andere Studierende ermöglicht wurde. Anfangs suchten sie selbst aktiv nach einer Baulücke im 12. Bezirk, allerdings erfolglos, da der Immobilienmarkt dort noch dynamischer zu sein scheint. *„Es ist wirklich nicht leicht. Man muss ja bedenken, eigentlich ist das ja ein Stück Land, das hat ja einen Wert und den Eigentümern von dem Stück Land geht es nicht darum, auch rechtlich, einen Stadtgarten daraus zu machen, sondern neue Wohnungen zu bauen, es ist ja nur ein temporäres Zwischennutzungsprojekt, anders wäre das ja dann nicht möglich gewesen.“* (Interview die Arche 2021:2) Der Eigentümer hatte im Fall der „Arche“ neben dem positiven Image keinen wirklichen Vorteil: *„weil in unserem Fall muss man wirklich sagen sie hatten quasi gar nichts davon (...) in unserem Fall haben die uns sogar unterstützt und haben für uns den Vertrag aufgesetzt für die Zwischennutzung, also haben sie noch Energie und Zeit in das Prozedere gesteckt“* (EBD.)

Basierend auf einem Leihvertrag, der für die Dauer der Nutzung abgeschlossen wurde, musste auch die Haftung von den drei Studentinnen übernommen werden, wobei der Abschluss einer Versicherung verpflichtend davor geschehen musste, was

⁴Infos zur Vienna Design Week: <https://www.viennadesignweek.at/info/about/> (abgerufen am 13.05.2021)

generell so gehandhabt wird. Die Baulücke hatte aufgrund dieser Haftungsübernahme Öffnungszeiten, außerhalb dieser wurde sie abgesperrt. Gefördert wurde das Projekt im Zuge der Vienna Design Week (vgl. Interview Arche 2021).

Teilhabe der Bevölkerung und Mitgestaltung an der Umgebung sind unter anderem Möglichkeiten, die sich durch Baulückenzwischennutzung ergeben (vgl. Interview Arche 2021: 4): *„Die Stadt hat ja sehr hohe Ansprüche an sich selbst und das muss alles ganz sicher sein und gerade dieses bürgerschaftliche Engagement, dieses „sich beteiligen an der Stadt und auch selbst was machen und tun“, das möchte die Stadt auch fördern“* (Interview MA 18 2021: 10) Die aufkommende Frage in diesem Zusammenhang ist allerdings die Umsetzung selbst.

Ein weiteres privat organisiertes Zwischennutzungsprojekt, bei dem die Nutzung eines leeren Raumes „als kreativer Spielplatz“ für Menschen diente, stellt das Projekt „die grüne Bühne“ dar:

„Die grüne Bühne“ - Mollardgasse 14, 1060 Wien Das Projekt „Die grüne Bühne“ wurde vom Kulturverein Mayer initiiert und stellte eine räumliche Erweiterung dessen dar. Von Juli 2018 bis Oktober 2018 wurde auf der Baulücke ein „kreativer Spielplatz“ errichtet, der zu gemeinsamem Musizieren, Philosophieren, Garteln und Ähnlichem einlud. Die Verbindung zwischen Natur und Kultur war essenziell. Der Mensch und seine Bedürfnisse des kreativen Auslebens standen im Vordergrund des Projekts und wurde durch den Zugang zu Raum geschaffen. Die Baulücke befand sich direkt gegenüber dem Vereinslokal und wurde unmittelbar vor der Nutzung der grünen Bühne von einer Künstlerin für ein Projekt zwischengenutzt, weshalb der Eigentümer „schon aufgewärmt“ (vgl. Interview Kulturverein Mayer 2021: 1) war. Es wurde ein Leihvertrag für den Zeitraum der Zwischennutzung abgeschlossen, wobei dieser Leihvertrag von der Künstlerin, die die Baulücke davor genutzt hatte, an den Kulturverein Mayer weitergegeben wurde: *„Die haben mal ein staatlich finanziertes Projekt gehabt und hatten halt dann die Vorlage. Wir haben das dann eigentlich nur noch ein bisschen umändern müssen mit unserem Namen, mit dem was wir machen, Zeitrahmen und alles und dann hatten wir sozusagen diesen rechtlich gültigen Vertrag, der eigentlich mehr oder weniger von einem Juristen abgesegnet war“* (Interview Kulturverein Mayer 2021: 1f) was als wesentlicher Vorteil von den Zwischennutzern wahrgenommen wurde (vgl. ebd.: 2).

Die Baulücke hatten Öffnungszeiten und wurde außerhalb der Öffnungszeiten geschlossen, da die Haftung vom Verein übernommen wurde und hierzu eine Versicherung im Voraus abgeschlossen werden musste. Die Aufwertung der Baulücke wurde aus eigener Tasche bezahlt, Förderungen wollte man nicht annehmen, da man bspw. im Zuge der „Grätzloase“ das Material nach Beendigung der Nutzung zurückgeben hätte müssen, es also praktisch ausborgen hätte müssen. Es gab einen Tagesmitglieds- bzw. Eintrittspreis von 2€, der für anfallende Kosten wie Brennholz, o.Ä. verwendet wurde. *„Aber man muss sagen, das was monetär da reingeflossen ist, ist in keinster Weise gleichzusetzen mit der freiwilligen Arbeit, die die Leute da reingesteckt haben aus der Nachbarschaft und aus der Musikinitiative. Also ohne dem würd's nicht funktionieren.“* (EBD.: 3)



Abbildung 34: Die grüne Bühne (Quelle: biorama.eu)

4.1.3.1 Die Stadt Wien als Akteur

Die Stadt als Akteur nimmt grundsätzlich eine positive Haltung in Hinsicht auf Baulücken und ihre Zwischennutzung ein, wie sich aus Strategiepapieren wie etwa dem „Fachkonzept Grün- und Freiraum“ oder dem „Fachkonzept öffentlicher Raum“ ableiten lässt (vgl. MA18 2015; MA18 2018).

Baulückenzwischennutzung wird grundsätzlich begrüßt. Im Zuge der Gespräche mit Akteur:innen der Stadt Wien und den Eigentümern hat sich herausgestellt, dass mit dieser scheinbar positiven Grundhaltung in der Praxis doch einige Schwierigkeiten einhergehen.

4.1.3.2 Maßnahmen der Stadt

Als eine der wesentlichen Maßnahme seitens der Stadt Wien hinsichtlich der Mehrfach- und Zwischennutzung kann die Gründung der Abteilung „Kreative Räume“ 2016 gesehen werden. Ihre Hauptfunktion besteht in der Vermittlung von Raum und in der Vernetzung der unterschiedlichen Akteure. Sie haben eine Beratungsfunktion für Raumsuchende und Raumgebende inne und unterstützen auch bei rechtlichen Fragen. Allerdings haben die Kreativen Räume wesentliche Handlungsspielräume nicht, wie etwa die Übernahme von Haftungen, Vertragsabschlüssen oder Vermietungen, was sie lediglich zu einer informierenden und unterstützenden Anlaufstelle macht. Gleichzeitig liegt der Hauptfokus auf der Vermittlung von Raum, Baulücken werden aufgrund einer sehr seltenen Nachfrage so gut wie nie vermittelt (vgl. Interview Kreative Räume 2021: 2) *„Eigentlich hat das Thema für uns nicht so einen Fokus gehabt, sag ich ganz ehrlich. Weil, der Punkt war bei uns eher in der bebauten Bestandsstadt oder Stadtentwicklung, wo es dann Gewerbeflächen gibt oder Gebäude, also wir waren eher in Gebäuden halt. Das war eher der Fokus. Es gab schon dann und wann Anfragen, die möcht´ ich jetzt nicht ausklammern, die sich schon mit der Freifläche beschäftigt haben, mit Zwischennutzungen, aber das ist jetzt eher die Ausnahme als die Regel“* (Interview Kreative Räume Wien 2021: 2). Hinzu kommt, dass der Vertrag der Kreativen Räume 2022 ausläuft und noch nicht fixiert wurde, ob die Abteilung in Zukunft überhaupt weiter existieren wird (vgl. ebd.: 5).

Problematisch ist, dass die Stadt als übergeordnete Instanz zwar einerseits versucht Baulückenzwischennutzung zu unterstützen, jedoch andererseits keine Instrumente dafür hat. Es gibt weder Strategien für den Umgang mit langfristigen Baulücken noch Maßnahmen, die dem entgegenwirken sollen. Es müsste eine stärkere politische Debatte geben, die Weisungen hinsichtlich Strategien und Maßnahmen gibt und mithilfe von passenden Instrumenten die Umsetzung erleichtert (vgl. ebd.).

Der Stadtentwicklungsplan 2025 bzw. 2050 stellt Ziele dar, die es zu erreichen gilt. Er gilt als richtungsweisend für die Stadtentwicklung, weshalb es aber nicht sicher ist, dass die Ziele auch wirklich erreicht werden „Wenn man sich auf die STEP bezieht, das ist natürlich ein Ziele Katalog, aber da sind manche Sachen vielleicht auch ein bisschen wischi- waschi, aber da sind schon Ansätze drinnen, die haben einen Sinn.“ (Interview Kleedorfer 2021: 5)

Keine Involvierung der Stadt selbst

Die Stadt Wien selbst besitzt Flächenreserven, die grundsätzlich nicht zur Zwischennutzung freigegeben werden, weshalb hier der Stellenwert von Bodenressourcen fragwürdig wird. Private Eigentümer:innen sollen, wenn möglich, ihre Grundstücke zur Verfügung stellen, die Stadt selbst macht dies aber nur in Ausnahmefällen, weil *„man möchte sich das leisten können, dass das auch bestehen kann“* (Interview MA18 2021: 6). Zwischennutzungen fanden und finden nach wie vor fast ausschließlich auf privaten Grundstücken und Gebäuden statt und die Stadt selbst sieht sich hier nicht notwendigerweise in der Verantwortung *„wenn wir bei der Zwischennutzung jetzt bleiben, im Kern ist das ja eine Sache zwischen Grundeigentümer und Nutzer und oder demjenigen, der Interesse hat an einer Fläche“* (Interview MA18 2021: 2)

Es gibt Akteure, die der Meinung sind, dass die Stadt mit gutem Beispiel vorangehen sollte (vgl. ebd.). Dennoch ist ein langsames „Aufblühen“ seitens Stadt hinsichtlich Mehrfachnutzung innerhalb der Verwaltung zu erkennen (vgl. Interview MA18 2021: 6). Dies begründet sich darauf, dass das Thema Mehrfachnutzung mittlerweile schon besser verankert ist, was auf die Umsetzung vieler Mehrfachnutzungsprojekte seit den 1990er Jahren durch Jutta Kleedorfer zurückzuführen ist. Dazu benötigte es viele Positiv - Beispiele und Mut zu Neuem. Es wurde von mehreren Interviewpartner:innen angesprochen, dass Wien keine „Experimentierstadt“ (vgl. Interview Kleedorfer 2021: 2) sei. Jutta Kleedorfer, gebürtige Deutsche, brachte von Anfang an einen Blick von

außen mit und setzte erstmals viele neuen Ideen in Wien um: „*Ich glaube, dass das nicht unwichtig war, dass ich Ausländerin war und bin, weil ich habe diesen internen Blick 'Das kann man in Wien und das kann man nicht', das habe ich ganz einfach nicht. Immer wenn sie gesagt haben 'Frau Kollegin, Sie sind schon so lange da, Sie müssen das wissen, das geht nicht in Wien' hab' ich immer gesagt 'Wenn's doch irgendwo anders geht, vielleicht in Deutschland oder Holland' da haben sie immer ganz allergisch darauf reagiert.*“ (Interview Kleedorfer 2021: 1). Worauf diese Angst gegenüber neuen Ideen in Wien beruht, konnte im Zuge der Interviews nicht festgestellt werden. Es war und ist immer noch Überzeugungsarbeit bei den verschiedensten Akteuren, verwaltungsintern sowie extern bei den Eigentümer:innen notwendig, wenn man etwas „Neues“ etablieren möchte (vgl. ebd.).

Wesentlich ist auch, dass jeder einzelne Fall einer Baulückenzwischennutzung sehr individuell ist und es deshalb nicht so etwas wie ein „engmaschiges Netz“, welches über die Stadt ausgelegt werden kann, gibt: „*Ich glaube, dass es nicht mehr so ist, wie man zu Beginn gedacht hat, dass quasi so 'man rollt es breit aus über die Stadt quasi und das wird ein engmaschiges Netz an Baulücken, die verwendet werden können und die halt auch über eine Dauer', sondern dass das halt so punktuell Projekte sind, wo man sagt, 'ah, da gibt's sicher eine Chance, da ist auch wirklich die Nachfrage vorhanden nach einer Zwischennutzung' und da gibt's eben dann auch die Bereitschaft vom Eigentümer, aber nicht so als standardisiertes Programm für die ganze Stadt*“ (Interview MA 18 2021: 4)

Flächenpotenzial

Die Stadt hat eine Grünraumstrategie, in der eine festgelegte, verlässliche Grünraumversorgung wesentlicher Bestandteil der Planung ist. Baulücken sind insofern Teil der Planung, als dass sie als mögliche Ergänzung des Angebotes dienen, jedoch das notwendige Grünraumangebot, welches immer und ohne Öffnungszeiten besteht, nicht sicher entlasten können. Zudem dürfen alternative Strategien die dauerhafte Grünraumversorgung nicht unterlaufen. In Bezug auf grüne Baulückenzwischennutzung stellte Marlies Fellingner zudem fest „*man kann es halt jetzt nicht wirklich mitplanen als verlässliche Grünraumversorgung. Also das ist quasi toll, wenn das passiert, aber wir müssten schon schauen, dass das auf andere Art und Weise zur Verfügung gestellt wird, wo wir halt Einfluss darauf haben als Stadt.*“ (Interview MA 18 2021: 8)

Eine ressourcensparende Flächenpolitik ist gewünscht und soll so mehr Lebensqualität für die Bevölkerung mithilfe der vorhandenen Fläche bereitstellen. Besonders im dichten gründerzeitlichen Bestand, wo der vorhandene Grünraum knapp ist und laufend versucht wird grüne Elemente ins Stadtbild einzufügen, um beispielsweise die Hitze etwas abzuschwächen oder auch um mehr Freiräume zu schaffen, könnten Baulücken wertvolle temporäre grüne Freiräume darstellen: *„Wir sehen das schon als enormes Flächenpotenzial, gerade in den Zeiten, wo es hier auch in unseren Bezirken sehr dicht und eng ist und die Parks überfüllt sind wären solche Baulücken sehr gute Ausgleichsflächen für die Leute. (...) Wir sehen's schon, gerade hier im 16., 17., wo es wirklich ein Fehlen an großen Freiräumen gibt und wenig Grün, solche Lücken hätten schon ein irrsinniges Potenzial (...)" (Interview GB West 2021: 4)*

Durch das Aufkommen der Covid-19 Pandemie wurde außerdem der Fokus auf Grün- und Freiräume gelenkt, da hier der Bedarf plötzlich größer denn je wurde. Es wurden auch die kleinsten Mikro- Freiräume und Restflächen genutzt *„Diese Freiräume, auch wenn sie noch so klein sind, haben sie alle eine gewisse Funktion und unter Corona hat man gesehen, dass sogar auf der kleinsten Grünfläche, die früher vielleicht als Abstandsgrün gesehen wurde, dass die auf einmal genutzt wurde.“ (EBD.)*

Kooperation mit Eigentümern

Eigentümer:innen spielen eine wesentliche Rolle, da sie diejenigen sind, die im innerstädtischen Raum größtenteils die Ressource besitzen. Eine Kooperation mit ihnen ist somit der wichtigste Teil in der Umsetzung eines Projektes. Derzeit gibt es von Seiten der Stadt Wien keine Strategien hinsichtlich der Mobilisierung von Eigentümer:innen. Laut MA 18 ist das Aktivwerden des/der Eigentümers:in auch einer der Wege, wie Baulückenzwischennutzungen funktionieren. Nachdem die Stadt an sich sehr selten Verträge mit Eigentümern abschließt, um ein Grundstück zwischenzeitlich zu nutzen, wird dies auf die Nutzer:innengruppe abgewälzt und zur privaten Sache zwischen Eigentümer:in und Nutzer:in.

Jutta Kleedorfer äußerte dazu auch, insofern als dass sie die Eigeninitiative der Bevölkerung hinsichtlich Baulückenzwischennutzung hervorhob: *„Ich habe immer das Gefühl gehabt wir müssen die Stadtbewohner mitinvolvieren und die müssen das selber fordern, die Verwaltung alleine, die fordert's nicht.“ (Interview Kleedorfer 2021: 2)*

4.1.3.3 Eigentümer

Grundsätzlich stehen die interviewten Eigentümer dem Thema der Zwischennutzung sehr positiv gegenüber und sind gewillt, Flächen unter bestimmten Bedingungen zwischenzeitlich zu vergeben. Bei den Interviews zeigte sich allerdings, dass Zwischennutzungen für Eigentümer eine Kurzzeitlösung (bis max.1 Jahr) darstellen, die ungern über mehrere Jahre geführt werden, „weil wir uns damit unsere Planung einschränken.“ (Interview Walter Immobilien GmbH 2021: 2)

Interessen

Als Hauptinteresse für die Vergabe eines Grundstücks zur Zwischennutzung wurden persönliche Vorteile durch die Deckung laufender Kosten identifiziert: *„Worum es oft geht bei uns ist, um zumindest die laufenden Kosten gedeckt zu haben und auch solche Themen wie Gehsteigreinigung, Schneeräumung, einfach dass man solche Sachen verbindet mit dem, der es zwischennutzt.“* (Interview Liv GmbH 2021: 2) Der Mehraufwand, der sich durch den Leerstand des Grundstücks ergibt, wird auf jemand anderen abgewälzt, der zwar diesen in Kauf nehmen muss, allerdings auch den für ihn relevanten Nutzen aus dem Grundstück ziehen kann. Es entsteht im Grunde eine win-win Situation zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innen, ein wirtschaftlicher Nutzen für Eigentümer ist nicht gegeben: *„Das, was wir daraus lukrieren, ist nicht gewinnbringend, das ist ausschließlich, dass man sich nicht um das Grundstück kümmern muss. (...) Wir müssen damit kein Geld verdienen. Wir verdienen das Geld an dem Projekt an sich“* (Interview Winegg GmbH 2021: 2, 4)

Positives Image

Die zwischenzeitlich Zurverfügungstellung der Baulücke durch bspw. Kulturveranstaltungen o.Ä. kann ein positives Image für Eigentümer:innen innerhalb der Stadt schaffen: *„Kulturveranstaltungen, die international, national oder sogar nur in einem bestimmten Viertel einer Stadt bekannt sind, können sich zu einer etablierten Marke entwickeln, indem sie über einen längeren Zeitraum oder durch eine große Anzahl von Besucher:innen Ansehen gewinnen“* (MA 18 (Hg.) 2018: 97) und stellt somit einen Anreiz für Eigentümer dar *„Wenn wir es schaffen, dadurch neue Kunden zu lukrieren oder in unserem Ansehen weiter vorankommen, oder bessergestellt werden, dann kann man sich das schon gut vorstellen.“* (Interview Winegg GmbH 2021, 4).

Effizienz und Nutzung

Mittlerweile ist ein „Generationenwechsel“ (Interview Kleedorfer 2021) wahrnehmbar, weshalb sich der ein oder andere Eigentümer von sich aus bei der Stadt meldet und sein Grundstück, bis der gesamte Prozess von Umwidmung bis Baubewilligung durch ist, zur Verfügung stellt. Nicht nur persönliche Vorteile spielen eine Rolle bei der Vergabe eines Grundstücks für Zwischennutzungszwecke. Für die unterschiedlichen Eigentümer steht auch effiziente Nutzung der Fläche, besonders dann, wenn Bewilligungsverfahren lange dauern, im Vordergrund: *„Es ist schon auch der Gedanke, dass wenn etwas nur leer steht, dass das schade ist, wenn es jemanden gibt, der es nutzen kann und möchte, von dem her ermöglichen wir es.“* (Interview Liv GmbH 2021, 4) Dies ist innerhalb der Stadt neu, vor der Jahrtausendwende war dies „undenkbar“ (Interview Kleedorfer 2021: 2).

4.1.4 Barrieren in der Umsetzung

4.1.4.1 Stadt Wien

Dynamischer Immobilienmarkt

Zu den größten Schwierigkeiten in der praktischen Umsetzung von Baulückenzwischennutzung zählt der dynamische Immobilienmarkt, aufgrund dessen die Zeitspanne für Zwischennutzung verkürzt wird *„weil einfach der Druck so hoch ist, weil die so schnell verwertet werden und oft auch erst abgebrochen wird, wenn man schon weiß, welches Projekt danach entsteht. Das heißt, die Spanne für Zwischennutzung ist halt einfach extrem kurz geworden“* (Interview MA18 2021: 4)

Fehlende Transparenz

Aufgrund fehlender Transparenz in Form eines Baulückenkatasters bzw. eines zusammenfassenden Katalogs, o. Ä. fehlt das Wissen zu freistehenden Flächen innerhalb der Stadt zum größten Teil. Gebietsbetreuungen kennen ihre Gebiete und wissen meist, welche Flächen dort leer stehen, halten dieses Wissen aber nirgends fest bzw. machen es auch nicht für andere Abteilungen oder Akteure transparent. Es gibt keine Meldepflicht für Eigentümer:innen.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind nicht auf Zwischennutzungen ausgelegt (vgl. Interview Kreative Räume Wien 2021: 4), da sie in der Wiener Bauordnung nicht eindeutig als „Zwischennutzung“ definiert werden. Ein wesentlichen Faktor von zwischenzeitlicher Baulückennutzung stellt die auf Langfristigkeit und Beständigkeit ausgerichtete Rechtsmaterie dar, die im Falle von Baulückenzwischennutzung nach dem Gegenteil fragt: nämlich nach einer schnellen Reaktion auf unterschiedlich kurzfristige Nutzer:inneninteressen und plötzlich auftretende Veränderungen. Dennoch gibt es einzelne Regelungen und Aspekte der Zwischennutzung, die sich in Form von baurechtlichen- und raumordnerischen Bestimmungen in der Wiener Bauordnung wiederfinden. Daher ist und war die bisherige Zwischennutzung nach raumordnungsrechtlichen Vorschriften und bautechnischen Anforderungen sowie auf einzelne privatrechtliche Vereinbarungen ausgerichtet.

Öffentlich rechtliche Bestimmungen

Laut KANONIER (2012: 239) muss zuerst abgeklärt werden, ob und in welchem Ausmaß Zwischennutzungen öffentlich-rechtliche Interessen berühren. Dabei wird zwischen zwei Auffassungen unterschieden:

- „1. *Zwischennutzungen sind im öffentlichen Interesse und sollen daher, um in jedem Fall realisierbar zu werden, von Vereinfachungen und Ausnahmen im Rahmen des Bewilligungsverfahrens profitieren.*
- 2. *Zwischennutzungen sind Nutzungen wie jede andere auch, und wenn eine potentielle Zwischennutzung mit den gesetzlichen Vorschriften in Konflikt kommt, ist sie am falschen Ort.“*

Umfang und Regelungsdichte der bodennutzungs- und bebauungsbezogenen Regelungen, die bei Zwischennutzungen zu berücksichtigen sind, haben nicht nur Einfluss auf die Realisierbarkeit von Vorhaben, sondern auch auf den damit verbundenen Organisationsaufwand. *„Die entsprechenden Bewilligungsverfahren können zeitintensiv sein und solange dauern, dass eine Zwischennutzung nicht sinnvoll realisierbar erscheint.“* (KANONIER 2012: 239) Hinzu kommt, dass meist nicht nur öffentliche Interessen berührt werden, sondern auch private Interessen, weshalb gerade im Bereich der Zwischennutzungen Verträge zwischen Eigentümer:innen und Zwischennutzer:innen abgeschlossen werden, was somit in den Bereich des Zivilrechts fällt. Hier werden oft als Rahmen für die Zwischennutzung Pacht- und Mietverträge oder auch Präkarien, mit klar definierter Dauer und Kosten, abgeschlossen.

- Das Präkarium stellt einen Leihvertrag bzw. Bittleihvertrag dar, der Zwischennutzer:innen die Nutzung eines Grundstücks auf Zeit ermöglicht. Wird innerhalb des Vertrages eine jederzeitige Widerrufung der Nutzung ermöglicht, so handelt es sich um einen Präkariums Vertrag bzw. eine Bittleihe. Die Bittleihe stellt eine Vertragsart dar, bei der der Leihgeber jederzeit das Mietobjekt vom Leihnehmer zurückfordern kann. Der Vertrag basiert auf dem allgemeinen ABGB und zeichnet sich durch Unentgeltlichkeit aus (vgl. ebd.: 240).
- Miet- und Pachtverträge stellen zivilrechtliche Instrumente dar, um Zwischennutzungen und eine damit einhergehende Überlassung der

Nutzungsrechte eines Grundstückes auf Zeit („Gebrauchsüberlassungsverträge“), zu ermöglichen (vgl. ebd.).

- Als dritte Möglichkeit sind Superädifikate anzuführen, die als sogenannte „selbstständige Überbauten“ fungieren und für einen gewissen Zeitraum auf einem fremden Grundstück platziert werden. Sie sind laut Definition zeitlich begrenzt und somit als temporäre Nutzungen anzusehen (vgl. ebd.). *„Infolge der unklaren Rechtsverhältnisse stoßen Superädifikate auf rechtliche Unsicherheiten und Kritik, der insofern vorgebeugt werden kann, wenn Bauwerke auf fremdem Grund auf einem Baurechtsvertrag basieren.“ (EBD.)*

Neben diesen drei genannten Möglichkeiten von Verträgen kommen meist einige informelle Maßnahmen und Prozesse zum Einsatz, die dämpfend gegenüber negativen Effekten wirken und positive Effekte begünstigen. Zu den informellen und sogenannten „weichen“ Instrumenten zählen Förderungsinstrumente, kommunikative und informelle Ansätze. Besonders den informellen Ansätzen kommt eine sehr wichtige Funktion zu, da sie in Prozessen mit Moderation und Kommunikation ausschlaggebend sind und bei der Maßnahmensetzung eine ebenso wichtige Schlüsselrolle einnehmen. *„Zwischennutzungen können den Bürgerinnen die Möglichkeit bieten, sich an Stadtgestaltungsfragen aktiv zu beteiligen.“ (EBD.)*

Direkte Förderungen	Indirekte Förderungen
Finanzielle Unterstützung	Vermittlungsarbeit und Hilfe durch Suche nach verfügbaren Flächen
Bürgerschaft	Erleichterungen in Genehmigungsverfahren potenzieller Nutzer:innen
	Mediation bei Konfliktpotenzial

Abbildung 35: Förderungsmöglichkeiten der Zwischennutzung (Eigene Darstellung, vgl. Kanonier 2012: 240)

Städtebauliche Verträge

Die städtebaulichen Verträge stellen ein städtebauliches Instrumentarium dar, welches seit 2014 Teil der Wiener Bauordnung ist und erstmals in Wien eine Möglichkeit zur Beteiligung von Grundeigentümern an Planungs- und Infrastrukturkosten durch privatrechtliche Verträge bietet. Sie stellen eine ergänzende Möglichkeit für Planungsinstrumente wie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dar *„Die rechtliche Verankerung dieses neuen Planungsinstrumentes erfolgte vor dem Kontext der steigenden Dynamik in der Wiener Stadtentwicklung, die sich unter anderem durch ein starkes Bevölkerungswachstum, ein hohes Preisniveau am Bodenmarkt, ein knappes öffentliches Budget und nicht zuletzt durch die notwendige Anpassung an den Klimawandel kennzeichnet“ (DIEBÄCKER 2019: 7).* Mithilfe dieses Instrumentariums kann die Stadt gezielt Einfluss auf städtebauliche Entwicklungen durch private Bauprojekte nehmen und gleichzeitig vom entstehenden Planwertgewinn profitieren. Aufgrund der Auslegung der Wiener Bauordnung ergibt sich ein großer Spielraum in der inhaltlichen Gestaltung der Verträge, weshalb nicht nur die Beteiligung an Infrastruktur- und Planungskosten möglich ist, sondern auch die Umsetzung von Planungszielen der Wiener Bauordnung selbst (vgl. Diebäcker 2019:8).

In den Interviews konnte allerdings festgestellt werden, dass städtebauliche Verträge kein interessantes Instrumentarium für Eigentümer:innen von kleineren innerstädtischen Baulücken darstellen: *„Städtebauliche Verträge haben wir noch nie gemacht, weil wir auch nicht in Lagen sind, wo es großflächige Stadtbauentwicklungsthemen gibt. Wir sind eher, so wie in der Leopold-Ernst-Gasse, das sind kleine Baulücken mit 1200 bis 1500 m² Wohn-Nutzfläche, da ist nicht wirklich etwas mit der Stadt zu vereinbaren. Umwidmungsthemen gibt's da nicht, weil natürlich das Umfeld das auch nicht zulässt und damit ist das kein Thema für uns.“ (Interview Walter Immobilien GmbH 2021: 2)*

Bewilligungspflicht

Die Umsetzung einer Zwischennutzung beispielsweise in Form einer Stellplatzfläche sei mittlerweile schwer umsetzbar, da es seit einigen Jahren eine Bewilligungspflicht in Wien gibt, die viele Anträge ablehnt, was als Barriere wahrgenommen wird: *„Das was vor zehn Jahren Usus war, wo man einfach einen Bauzaun aufgestellt hat mit Vorhängeschloss und den Stellplatz drinnen gemacht hat, das geht nicht mehr, weil das ist*

eine Stellplatzfläche, die wäre zu bewilligen. Das ist aber erst seit zwei oder drei Jahren so, da ist die Stadt schärfer geworden, dass das nicht Überhand nimmt.“ (Interview Liv GmbH 2021, 3)

Förderungen

Es gibt keine direkten Förderungen für Baulückenzwischennutzung, weder für die Nutzer:innen, die eine Zwischennutzung umsetzen möchten, noch für die Eigentümer:innen, die ihr Grundstück zur Verfügung stellen möchten. Die Möglichkeiten für Förderungen können größtenteils über andere Abteilungen, wie beispielsweise die Magistratsabteilung 7 – Kultur durch die Förderschiene „Kunst im öffentlichen Raum“ beantragt werden. Es gibt unterschiedlichste Förderschienen in den jeweiligen Bereichen, je nach Thematik (vgl. Interview MA18 2021: 5). Eine Möglichkeit stellt der Fördertopf der Wirtschaftsagentur Wien dar, der bis zu 10.000€ ausgibt und durch keinen konkreten Schwerpunkt versucht ein möglichst breites Spektrum abzudecken.

Die Vienna Design Week hatte im vergangenen Jahr eine Förderschiene zu Stadtteilarbeit, bei der die Ressource Boden im Fokus stand. Hierzu gab es auch einige Zwischennutzungsprojekte, wie beispielsweise das Projekt „die Arche“, welche im Zuge dessen stattgefunden haben.

Verwaltungslogistik

Als größte Barriere innerhalb der Stadt Wien wurde die abteilungsübergreifende Verwaltungslogistik ausgemacht. Die unterschiedlichen Abteilungen innerhalb der Stadt Wien haben jeweils völlig andere Schwerpunkte und Ziele, die es zu erreichen gilt. Die Kommunikation zwischen den Abteilungen ist teils sehr schwierig, da sie „völlig andere Sprachen sprechen“. Nur weil eine Abteilung, wie beispielsweise die MA18, Baulückenzwischennutzung für gut heißt, heißt das nicht, dass eine andere Abteilung das ebenso für gut befindet: *„die Stadt ist ja auch riesig und es gibt irrsinnig viele verschiedene Akteure und Abteilungen und ganz viele unterschiedliche Meinungen und Haltungen zu Zwischennutzung, also ich sag mal, nur weil die MA 18 Zwischennutzungen für gut befindet und das in ihren strategischen Dokumenten so verankert, heißt das nicht, dass auch eine andere Abteilung, die auch die Grundstücke verwaltet, [das] auch für gut befindet und dem auch offen gegenübersteht.“ (Interview MA 18 2021: 6)*

Hier spielen die einzelnen Abteilungsziele eine wesentliche Rolle. Angenommen die MA56, Magistratsabteilung für Schulverwaltung, soll einen Schulhof außerhalb der

Schulzeit für Mehrfachnutzung öffnen, so kann es hier zu Problemen kommen, da dies nicht zur Erreichung ihrer Ziele beiträgt und so einen Mehraufwand für die Abteilung herbeiführt. Dazu kommt, dass den unterschiedlichen Abteilungen oft das notwendige Wissen fehlt. Beispielsweise, dass es die Kreativen Räume Wien gibt, die hier als Vermittler fungieren und Ansprechperson dafür sind, oder wie die Abläufe sind, woher sie die notwendigen Daten bekommen, oder auch Kontakte zu den Nutzer:innen, die ihnen fehlen (vgl. ebd.). *„Die kommen aus so unterschiedlichen Richtungen, die haben so unterschiedliche Lebenswelten und so andere Logiken, dass wenn die kommunizieren, die brauchen eben einen Vermittler, jemanden der das übersetzt und sagt, `ok, was brauchen denn die einen und was brauchen denn die anderen`, also es ist die Verwaltungslogik einerseits und das Nichtwissen über das, wie das funktioniert.“ (EBD.: 7)*

Haftungs-Problematik

Die Übernahme der Haftung stellt zusätzlich eine große Barriere dar. Die Stadt Wien will oft keine Haftung für Grundstücke übernehmen, was einerseits auf knappe zeitliche Ressourcen der Abteilungen, sprich einen Mehraufwand, den sie zeitlich nicht übernehmen können, und andererseits auf hohe Sicherheitsansprüche zurückzuführen ist. Grundsätzlich bedarf es einer grundverwaltenden Dienststelle: *„Aber du brauchst, wenn du als Stadt Wien aus Fremdbesitz eine Fläche nutzen möchtest, eine grundverwaltende Dienststelle. Davon gibt es nicht so viele: MA 42 – Wiener Stadtgärten ist aber zum Beispiel eine“ (MA 18 (Hg.) 2018: 42)*, die sich um das Grundstück kümmert. Hinzu kommt, damit ein Grundstück öffentlich zur Verfügung gestellt werden kann, muss es sicher sein. Es dürfen sich keine Gefahren für die Bevölkerung ergeben. Hier stehen auch Kinder im Vordergrund, die geschützt werden müssen. Spielplätze werden durch ein Gütesiegel freigegeben; entspricht etwas nicht den Sicherheitsmaßnahmen, kann es nicht öffentlich gemacht werden (vgl. Interview MA18 2021: 10).

Bei der Haftungsfrage stehen unter anderem rechtliche Unwissenheit der verschiedenen Akteure im Vordergrund, unter anderem auch der Gebietsbetreuungen, weshalb die Angst davor, die Haftung zu übernehmen, zu groß ist und es schlussendlich zu keinem Vertrag kommt: *„es sind halt nicht alle Juristen und auch die bei den Gebietsbetreuungen kennen sich nicht so gut aus und auch ich im Zweifelsfall, vielleicht würd´ ich eher nicht das Risiko auf mich nehmen, weil wer weiß. Es ist halt eine Unbekannte. Im Zweifelsfall mach ich´s dann lieber doch nicht, weil es nicht meine primären Ziele sind.“ (Interview MA18 2021: 10)*. Bei Beispielen, die etwa die

Gebietsbetreuung umgesetzt hat und somit auch die Haftung übernahm, gab es Öffnungszeiten, in denen die Baulücke betreut wurde, außerhalb der Öffnungszeiten wurde sie abgesperrt. Diese Angst sei oft unbegründet, laut MA18 (Interview MA18 2021: 9): *„Man muss halt dafür sorgen, dass die Gefahr, dass es halt übersichtlich ist und keine versteckten Gefahren dort sind, aber wenn das nicht ist. Ich glaube, dass die Angst da zu groß ist einfach, oder halt dieses „nicht wissen, was passiert.““*

4.1.4.2 Eigentümer

Probleme durch Zwischennutzung

Eigentümer:innen sehen einerseits keinen direkten Mehrwert in einer zwischenzeitlichen Vergabe zur Nutzung des Grundstücks *„Wenn wir wissen, dass wir von einem üblichen Bauablauf reden, da reden wir in etwa von 12 Monaten bis zu Baubewilligung, das ist so das was wir immer annehmen, das Grundstück immer brach liegen lassen, weil der Mehrwert nicht da ist aktuell.“* (Interview Winegg Realitäten GmbH 2021: 2) und wollen andererseits einen problemlosen Ablauf eines Projektes auf dem Grundstück. Aufgrund unterschiedlichster Probleme, die sich durch Zwischennutzungen mit Anrainer:innen oder Nutzer:innen ergeben können, vergeben sie es dann vielleicht doch nicht.

Einspruchsrechte von Anrainer

Einspruchsrechte von Anrainer in Bauverhandlungen, die vermehrt genutzt werden, führen unter anderem dazu, dass Eigentümer:innen Grundstücke bis zu Wiedereingliederung oft ungenutzt lassen. Immer wieder kommt es zu Komplikationen mit Anrainer, die sich bspw. durch Lärm belästigt fühlen. Die Eigentümer versuchen deshalb, sich so ruhig wie möglich zu verhalten und so wenig Aufsehen wie möglich zu erregen, um ein problemloses Bewilligungsverfahren zu erreichen: *„Das zweite Thema ist, dass wir damit oftmals die Anrainer noch mehr verärgern (...) Wenn ich jetzt dieses Grundstück mit rund 40, 45 Meter Länge planiere und dort Parkplätze hinmache und dort tagtäglich Autos rein und rausfahren, ist die Stimmung zu den Anrainern meistens schon so angespannt, dass wir nachher bei unserem Baubescheid und Bauverhandlung kämpfen, eventuell vor's Verwaltungsgericht gehen müssen, etc.“* (Interview Winegg GmbH 2021: 2)

Nichteinhaltung von Verträgen

Für Eigentümer ergeben sich immer wieder Probleme mit Zwischennutzern, wenn diese die vertraglich vereinbarten Konditionen nicht einhalten. So kam es beispielsweise in einem Fall dazu, dass eine gastronomische Nutzung vereinbart wurde, in der Praxis aber „Rave Parties“ veranstaltet wurden und es dabei zu Lärmbelästigung der Anrainer kam. Solche Fälle stellen Negativbeispiele dar, die das Vertrauen der Eigentümer missbrauchen. Als Folge davon, sehen Eigentümer eine Zwischennutzung mit Institutionen als vertrauenswürdiger an: *„es zeigt sich schon, dass es sinnvoll ist Zwischennutzungen mit Institutionen zu machen, wo ein gewisser Background da ist, mit denen kann man Verträge schließen, die werden dann auch eingehalten“ (Interview Liv GmbH 2021: 2f)*

Hinzu kommt, dass die Angst seitens der Eigentümer, dass die Zwischennutzer trotz eines vertraglich festgelegten Zeitrahmens das Grundstück länger nutzen wollen, nicht unbegründet ist: *„Natürlich könnte man sagen, dass wir einen temporären Park oder sowas für die Nachbarschaft machen, aber das ist genau das. Sobald das wegkommt, gibt es Diskussionen“ (Interview Liv GmbH 2021: 3)*

Es gab in der Vergangenheit einige Negativbeispiele, wie beispielsweise das Projekt Nordbahnhof oder die Zwischennutzung im Moet, bei denen es nach Ablauf des Zwischennutzungsvertrages zu einer Klage seitens der Nutzer:innen kam. Solche Negativbeispiele schüren Ängste und verhindern eventuell zukünftige Projekte, da Immobilienbesitzer:innen sich dieser negativen medialen Aufmerksamkeit nicht aussetzen möchten, abgesehen davon, dass sie nicht viele Vorteile vom zwischenzeitlichen Verleihen ihres Grundstücks haben (vgl. Interview MA18 2021: 7).

4.1.4.3 Nutzer:innen

Auf Nutzer:innenseite wurden unterschiedliche Hürden ausgemacht, die eine Zwischennutzung erschweren.

Der Aufwand im gesamten Umsetzungsprozess von der Baulücke zur Zwischennutzung ist nicht zu unterschätzen. Am Beginn steht das Finden der Baulücke und anschließend das Finden und Kontaktieren des/der Eigentümers:in. Jemand, der hier keine Kenntnisse hat, wird wahrscheinlich bei einer Stelle wie der Bezirksvorstehung oder auch der Gebietsbetreuung eine erste Anlaufstelle finden, die

dann weitervermittelt (vgl. Interview Kleedorfer 2021: 4). Dies stellt einen Mehraufwand für die unterschiedlichen Stellen dar, da mit der Weitervermittlung ein „Aufwand“ verbunden ist. Gleichzeitig sind sich Nutzer:innen unsicher, wohin sie sich wenden können, sofern sie nicht mit einer Institution zusammenarbeiten und Unterstützung bekommen. Gleichzeitig muss der Aufwand, den Nutzer:innen in die Gestaltung der Fläche investieren, in Relation zur Zeitspanne gesehen werden, für die eine Fläche verfügbar wird. Oft wird hier sehr viel unbezahlte Arbeitszeit für einen sehr kurzen Zeitraum investiert (vgl. Interview MA 18 2021: 3).

Neben dem Aufwand wurde von Seiten der Kreativen Räume Wien und der Immobilieneigentümer bemerkt, dass es sehr selten Anfragen zu Zwischennutzungen auf Brachflächen gibt (vgl. Interview Kreative Räume Wien 2021; Interview Winegg 2021; Interview Liv GmbH 2021), was möglicherweise auf ein fehlendes Interesse, auf zu wenig Informationen und fehlendes Wissen zu dem Thema innerhalb der Bevölkerung hindeutet.

5 Diskussion

Dieses Kapitel dient der Diskussion der Ergebnisse und der Beantwortung der Forschungsfragen auf Basis der vorangegangenen Analyse unter Berücksichtigung des analytischen Rahmens. Die zu beantwortenden Forschungsfragen befassen sich einerseits mit Funktionen von Baulücken im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Beitrag der zwischenzeitlichen Nutzung von Baulücken innerhalb Wiens. Andererseits werden Strategien und Maßnahmen von der Stadt Wien und den Eigentümern beleuchtet und Barrieren identifiziert, die sich in der Praxis für die unterschiedlichen Nutzer:innen ergeben und somit eine Zwischennutzung erschweren.

Funktionen innerstädtischer Baulücken und der Nutzen von Zwischennutzung

Anhand der Analyse hat sich gezeigt, dass Baulücken drei wesentliche Funktionen innehaben, die sie erfüllen können. Diese drei Funktionen umfassen die ökonomische, die ökologische und die soziale Funktion.

Die ökonomische Funktion

Auf Basis der Analyse hat sich gezeigt, dass sich in den Untersuchungsgebieten alle leeren Flächen im Besitz von privaten Eigentümern befinden. Das Interesse daran, was mit der Fläche geschehen soll, wird hauptsächlich durch monetäre Faktoren und einer damit einhergehenden möglichst lukrativen Nutzung beeinflusst.

Die Analyse hat außerdem ergeben, dass eine innerstädtische Baulücke im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung in Wien einem langfristigen Nutzen zugeführt werden soll, wie beispielsweise für Wohnzwecke, da dies für die Eigentümer am lukrativsten und damit am attraktivsten ist, woraus sich das Hauptinteresse, nämlich die Wiedereingliederung der Fläche ergibt. In einer dauerhaften Wiedereingliederung der Fläche liegt für Eigentümer:innen der größte ökonomische Nutzen und eine langfristige Nutzung der Ressource entspricht somit dem Nachhaltigkeitssinn der Flächenkreislaufwirtschaft.

Eine Zwischennutzung entspricht nicht der Vorstellung einer lukrativen Nutzung für Eigentümer. Sie werden lediglich geduldet, wenn sich aufgrund unterschiedlicher Gründe im Zuge eines Projektes der Baustart eines aktuellen Projektes noch

verzögern sollte. Sie haben keinem lukrativen Wert und sind in manchen Fällen lediglich ein Mittel zum Zweck, damit die Eigentümer sich nicht selbst um die Pflege der Fläche kümmern müssen. Im Sinne der Nachhaltigkeit, um eine Ressource zumindest für einen kurzen Zeitraum nutzbar zu machen, werden sie immer wieder für Kurzzeitnutzungen an Nutzer:innen freigegeben. Längere Nutzungen über ein Jahr hinweg sind selten bis nie, da diese Komplikationen für Eigentümer bedeuten könnten, weshalb sie nicht zugelassen werden.

Ökologische Funktion

Baulücken können durch ihr Brachliegen ökologische Funktionen im Sinne kleinteiliger Klimawandelanpassungsmaßnahmen abdecken und die Umwelt- und Lebensqualität (durch physischen und psychischen Ausgleich) der Bewohner:innen fördern. Dadurch, dass die Ressource, bis sie weiter verwertet wird, meist nicht versiegelt ist, übernimmt sie wichtige Bodenfunktionen, die zum klimatischen Ausgleich, der Versickerung von Regenwasser und als Biotop für Flora und Fauna dient. Anhand des Good-Practice Beispiels „die Arche“ konnte gezeigt werden, dass selbst eine sehr kleine Fläche, die natürlich bewachsen ist, Lebensraum für unterschiedlichste Tiere und Pflanzen bietet und so einen wichtigen Beitrag zur Stadtnatur leisten kann. Bewusstseinsbildende Workshops für Kinder und Jugendliche können eine wichtige Rolle spielen, um ihnen die Stadtnatur näherzubringen.

In der Praxis werden leerstehende Baulücken, um ein sauberes Ortsbild zu gewährleisten, gepflegt und von allem was darauf wächst befreit, weshalb der Lebensraum für Tiere und Pflanzen somit wegfällt.

Besonders in dicht bebauten gründerzeitlichen Gebieten, wo es nachträglich zu einer Herausforderung wird, genügend wohnungsnaher Grün- und Freiräume für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, könnte Baulückenzwischennutzung durch die Funktion als temporärer Grün- und Freiraum eine ergänzende Maßnahme darstellen und gleichzeitig eine effizientere Nutzung von Boden durch die Vermeidung von brachliegender Fläche herbeiführen. Hinzu kommt, dass Zwischennutzung als Grünraum zumindest eine kleinteilige entlastende Maßnahme in dichten und heißen Teilen der Stadt darstellen könnte.

Soziale Funktion

Die sozialen Funktionen, die Baulücken übernehmen können, stellen einen wichtigen Teil dar. Baulückenzwischennutzung kann durch seine soziale Funktion einen positiven Einfluss auf soziale Prozesse an einem bestimmten Ort haben. Wie bereits beschrieben, können durch neu entstehende Angebote in Form von Baulückenaktivierung in den unterschiedlichsten Bezirken zusätzlich wohnungsnah Freiräume entstehen, weshalb ein gleichmäßigerer Zugang für alle Teile der Bevölkerung ermöglicht wird, da unabhängig von Alter, Einkommen oder sonstigen Faktoren, dieser besucht werden kann, wodurch die Bevölkerung nicht ausschließlich auf fixe Grünräume angewiesen ist. Relevant in diesem Zusammenhang ist vor allem, dass mit einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung wohnungsnah Freiräume immer wichtiger werden, weshalb hier Baulücken eine Schlüsselkomponente zukommen könnte.

Dazu kommt, dass jede Baulücke individuell ist, was sie zu flexiblen Multifunktionalitäten macht, deren Angebot bezirksunabhängig ist und somit (unter Voraussetzung eines verfügbaren Angebots) je nach Bedarf in den verschiedenen Bezirken aktiviert und auf die Bedürfnisse vor Ort angepasst werden kann. Weiters kann die Identifikation mit der Umgebung und der sozialen Interaktion innerhalb der Bevölkerung gefördert werden. Bei der Miteinbeziehung der Bevölkerung kann hier die aktive Gestaltung des Raumes ein wesentlicher Faktor sein, der der Bevölkerung, neben der gegebenen Freiraumfunktion und damit einhergehender Ausgleichsfunktion, auch Teilhabe am aktiven Gestalten der Umgebung ermöglicht und beispielsweise zu gemeinschaftlichem Gärtnern oder zu sonstigen Aktivitäten anregt.

Maßnahmen und Strategien

Stadt Wien

Wien als Akteur innerhalb der Thematik könnte als „offen“ für Baulückenzwischennutzung bezeichnet werden, jedoch nicht als aktiv. Aktive Maßnahmen in Hinsicht auf Baulückenzwischennutzung gibt es nicht. Der Nachhaltigkeitsaspekt der Baulücken- Thematik stellt die Wiedereingliederung von innerstädtischen Baulücken per se dar, eine Zwischennutzung davon steht nicht im Fokus des primären Interesses, weshalb Eigeninitiative der Stadt, Unterstützung der Nutzer:innen durch Haftungsübernahme oder Förderungen eher selten sind. Eine Strategie der Stadt in Hinsicht auf Baulückenzwischennutzung wird in unterschiedlichen Strategiepapieren lediglich empfohlen. Klare Rahmenbedingungen zum Thema Zwischennutzung und einem damit einhergehenden rechtlichen Rahmen gibt es nicht.

Es gibt keinen aktuellen Baulückenkataster, da der Immobilienmarkt von der Stadt Wien als zu dynamisch wahrgenommen wird, um einen Kataster aktuell zu halten. Gleichzeitig haben die Gebietsbetreuungen oft Wissen darüber, welche Flächen in ihren Gebieten leer sind, dies intern auch speichern, aber nicht transparent machen müssen, weshalb das Wissen bei ihnen verbleibt und an keine übergeordnete Stelle weitergegeben wird. Somit ist ein fehlender aktueller Baulückenkataster unter anderem auf fehlende Transparenz innerhalb der Abteilungen und fehlende Anordnungen seitens der Stadt Wien zurückzuführen. Dies führt auch zu fehlender Transparenz seitens der Eigentümer:innen, da eine Baulücke nicht gemeldet werden muss. Zurückzuführen ist dies auf knappe personelle Ressourcen und damit einhergehende zeitliche Ressourcen innerhalb der Verwaltungen. Festzuhalten ist außerdem, dass es viele unterschiedliche Akteure innerhalb der Stadt gibt und nicht eine einzelne direkte Anlaufstelle, die sich um das Thema kümmert. Aus diesem Grund wenden sich Menschen oft zuerst an die Bezirksvorstehungen oder Gebietsbetreuungen, die dann weitervermitteln oder selbst aktiv werden. Mit einer einzigen direkten Anlaufstelle würde dieser zusätzliche Aufwand möglicherweise wegfallen.

Zweitens wurden die Arbeitsstunden des Teams für Mehrfach- und Zwischennutzung der MA 18 von 2 x 40 Wochenstunden auf insgesamt 25 Wochenstunden gekürzt, was darauf hinweist, dass der Stellenwert der Thematik abgenommen hat. Gleichzeitig ist

es eine Tatsache, dass es nach wie vor keine Unterscheidung zwischen Mehrfach- und Zwischennutzung von Gebäuden und Baulücken gibt, trotz Unterschieden innerhalb der Thematiken. Ebenso liegt der Fokus der Kreativen Räume Wiens im Bereich der Mehrfachnutzung auf Gebäuden, während Baulückenzwischennutzung eher die Ausnahme als die Regel darstellt, was möglicherweise ausschlaggebend dafür ist, dass die Nachfrage seitens der Nutzer:innen in Hinsicht auf Baulückenzwischennutzung sehr selten vorkommt. Im Zuge der Interviews hat sich herausgestellt, dass Zwischennutzungen in erster Linie „verdeckt“ ablaufen, d.h. ohne Vermittler:in der öffentlichen Hand. Von Seiten der Stadt Wien scheint es, als komme der Thematik kein wichtiger Stellenwert zu, da Zwischennutzung gewissermaßen als „private Sache“ zwischen Eigentümer:innen und Nutzer:innen gesehen wird, weshalb auch die einzelnen Akteur:innen selbst aktiv werden sollen, besonders die Bevölkerung. Hier entzieht sich die Stadt der Verantwortung in Hinsicht auf Haftungsfragen, Mehraufwand, Pflege, etc. In wenigen Fällen übernahm die MA42 in der Vergangenheit die Haftung für Baulückenzwischennutzungsprojekte, allerdings ist das eher eine Ausnahme, da hier wieder die Thematik der personellen Ressourcenknappheit in den Vordergrund gerückt wird und darauf hingewiesen wird, dass „die Stadt“ keine Zeit hat, sich mit diesen kleinteiligen Projekten der Baulückenzwischennutzung zu befassen. Dies kann wiederum als Hinweis auf den Stellenwert der Thematik gesehen werden.

Die kreativen Räume Wien stellen die wesentliche Maßnahme in Hinsicht auf Mehrfach- und Zwischennutzung dar, wobei ihr Hauptfokus auf der Mehrfachnutzung von Gebäuden liegt. Sie sind erste Anlaufstelle in Fragen der Mehrfach- und Zwischennutzung, haben aber sehr viel mehr Potenzial hinsichtlich Handlungsspielräumen, welche es zukünftig zu erreichen gilt. Derzeit werden sie aufgrund ihrer Informations- und Vernetzungsfunktion von der MA18 und den Kreativen Räumen Wien selbst als „ausbaufähig“ eingeschätzt. Dennoch stellen sie als „Experiment“ zu Mehrfach- und Zwischennutzung einen wertvollen Beitrag in Richtung nachhaltiger Stadtentwicklung durch Mehrfach- und Zwischennutzung dar.

Eigentümer

Zwischennutzgen werden von Eigentümern als positiver Vorteil genutzt, um eine Deckung der laufenden Kosten des Grundstücks zu erreichen. Für sie ist es oft praktisch, die anfallenden Kosten und Arbeiten (wie Mäharbeiten oder regelmäßige Kontrollen der Grundstücke) zur Aufrechterhaltung eines attraktiven Ortsbildes an Nutzer:innen abzugeben. Monetäre Vorteile oder sonstige Vorteile ergeben sich für die Eigentümer ansonsten nicht. Zwischennutzungen werden somit zum Gegenstand zwischen Eigentümer und Nutzer:innen, da die Stadt Wien im Grunde nicht involviert ist. Eine im Voraus ausgehandelte vertragliche Basis stellt die Grundlage jeder Zwischennutzung dar und Eigentümer wollen sichere Zwischennutzungsverhältnisse bezüglich Vertragseinhaltung, Vereinbarung zu Nutzung, etc., weshalb sie Organisationen bevorzugen. Mit „unbekannten“ Nutzer:innen kam und kommt es immer wieder zu Schwierigkeiten.

Des Weiteren stellt die Möglichkeit auf Positives Image einen attraktiven Grund für Eigentümer dar, weshalb diese das Grundstücke zur Zwischennutzung freigeben. Mit Aussicht auf positive PR und Neukunden durch Kunst- und Kulturveranstaltungen auf ihren Grundstücken wird die Zwischennutzung zu einem sinnvollen „Handel“ für Eigentümer.

Gleichzeitig ist allerdings anzumerken, dass nicht nur die Stadt, sondern auch Eigentümern wenige Anfragen zu Zwischennutzungen von Nutzer:innen bekommen, was zum Nachdenken anregt und die Frage aufwirft, welche Hintergründe das hat.

Zu den erhobenen Baulücken

Im Untersuchungsgebiet des 17. Bezirks gibt es zum Erhebungsdatum April 2021 sechs Baulücken, wovon eine seit etwa einem halben Jahr leer steht, zwei seit mindestens zwei Jahren, zwei seit mindestens drei Jahren und eine seit mindestens vier Jahren. Hier zeigt sich mit Abstand das größte Potenzial für Baulückenzwischennutzung, da hier fünf Baulücken mindestens zwei oder mehr Jahre leer stehen. Neben einem ungepflegten Erscheinungsbild durch Wildwuchs der Pflanzen ist bei diesen Grundstücken auch zunehmende „Vermüllung“ durch Haushaltsgeräte wie Waschmaschinen, Wäscheständer, Möbel, etc. erkennbar, die entsorgt werden. Dies führt für Eigentümer zu zusätzlichem Aufwand, da sie sich darum kümmern müssen. Gleichzeitig dürfte teilweise „wilde Zwischennutzung“ stattfinden, d.h. unerlaubte Nutzung der Fläche, bei der Alkoholverpackungen, Dosen

und Flaschen liegen gelassen werden. Außerdem werden Hausmauern (des angliedernden Gebäudes) immer wieder mit Graffiti besprüht.

Barrieren

Es wurden einige Barrieren bezogen auf die praktische Umsetzung von Zwischennutzung identifiziert. Neben einem sehr dynamischen Immobilienmarkt, der Baulücken entstehen lässt und ebenso schnell wieder eingliedert, stellen fehlende Rahmenbedingungen bei längerfristig brach liegenden Baulücken die größten Barrieren dar, um sie einer Zwischennutzung zuzuführen. In Wien hat sich gezeigt, dass fehlende Instrumente als ausschlaggebend identifiziert wurden, die die praktische Umsetzung erschweren bzw. gänzlich verhindern. Den fehlenden Instrumenten gehen fehlende Strategien im Umgang mit Baulückenzwischennutzung voraus, die es benötigt, um die notwendigen Instrumente erstmals zu identifizieren und daran anschließend innerhalb Wiens zu etablieren. Hinzu kommt, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen ebenso wenig klar definiert und nicht auf Zwischennutzung ausgelegt sind. Gebäudemehrfachnutzung steht im Vordergrund des derzeitigen Interesses und rechtlichen Rahmens.

Für unterschiedliche Akteure, wie die Kreativen Räume Wien und Immobilieneigentümer stellen fehlende Rahmenbedingungen ein wesentliches Hindernis dar. Die Schwierigkeiten auf dieser Ebene stellen etwa bei den Kreativen Räumen Wien eine eingeschränkte Handlungsmacht dar, da sie lediglich als Anlaufstelle für Informationsbereitstellung und zur Unterstützung bei der Suche nach leerstehenden Gebäuden oder Baulücken und zur Vermittlung dienen. Sie besitzen keine Handlungsmacht insofern, als dass sie keine Haftungen übernehmen und keine Verträge unterschreiben dürfen.

Zudem gibt es keine direkten Förderungen für Baulückenzwischennutzung. Förderanträge können im Zuge von beispielsweise kulturellen Projekten bei der dafür zuständigen Abteilung eingereicht werden. Die Wirtschaftsagentur Wien stellt außerdem eine Anlaufstelle für Förderanträge dar, da sie immer wieder Projekte mit den unterschiedlichsten Schwerpunkten fördert.

Für Akteur:innen wie Immobilieneigentümer fehlen ganz klar Anreize und Strategien, wie diese stärker miteinbezogen werden können und so eine bessere Zusammenarbeit möglich wird. So wäre es sinnvoll, positive Anreize zu schaffen, damit Eigentümer:innen bspw. die Baulücke in einen Baulückenkataster eintragen

oder zur Verfügung stellen und im Gegenzug einen Vorteil bekommen (siehe Kapitel 6 „Handlungsempfehlungen“). Derzeit haben Eigentümer:innen viel Aufwand, indem sie wie beim Beispiel der „Arche“ den Vertrag zur Verfügung stellen, aber keine nennenswerte Entschädigung bekommen. Außerdem wurde im Zuge der Gespräche immer wieder die Angst vor einer Klage nach Ablauf des Zwischennutzungsvertrages genannt, weshalb es Sicherheit für die Eigentümer:innen braucht. Dazu kommt, dass es zunehmend Probleme mit Anrainern gibt, die sich über bestimmte Zwischennutzungen aufgrund von (Pkw-) Lärm bei bspw. Parkplatznutzung, etc. beschweren, weshalb Eigentümer, die ein Projekt in Planung haben, Zwischennutzungen nicht immer erlauben. Die Angst, dass die Bauverhandlung aufgrund von Anrainerbeschwerden noch schwieriger wird, rentiert sich für Eigentümer nicht.

Abteilungsübergreifende Prozesse innerhalb der Stadt Wien stellen zudem Hürden dar, die die Umsetzung erheblich erschweren, da die Kommunikation der „*unterschiedlichen Lebenswelten*“ (vgl. Interview MA18 2021: 7) eine Konsensfindung schwierig macht. Die Abteilungen haben unterschiedliche Ziele und Interessen, weshalb zusätzlich das notwendige Wissen fehlt. Die Übernahme der Haftung stellt zusätzlich eine große Barriere dar. Die Stadt Wien will oft keine Haftung für Grundstücke übernehmen, was einerseits auf knappe zeitliche Ressourcen der Abteilungen, sprich einen Mehraufwand, den sie zeitlich nicht übernehmen können, und andererseits auf hohe Sicherheitsansprüche zurückzuführen ist.

Auf Nutzer:innenebene wurden Schwierigkeiten wie das Aufsuchen von Baulücken und das Kontaktieren des Eigentümers/der Eigentümerin genannt. Gleichzeitig gibt es viele unterschiedliche involvierte Akteure, die mitgedacht werden müssen in der Umsetzung des Projektes, weshalb man sich auf sich allein gestellt und ohne wirkliche Unterstützung seitens der Stadt Wien fühlte, was auch auf mangelnde Kooperation zurückzuführen war. Hier wurde der Wunsch nach Unterstützung hinsichtlich Haftungsübernahme und Sicherheitsvorkehrungen, Pflege des Grundstückes in Hinsicht auf laufende Müllablagerungen oder auch Förderungen und Bereitstellung eines bereits juristisch geprüften (Leih-)Vertrages für längerfristige Projekte geäußert.

Zwischennutzung und Lefebvre's Theorie

Wie in Kapitel „2.3 Zwischennutzung von Baulücken“ dargelegt, wird Zwischennutzung im Rahmen dieser Arbeit als Form des temporären Urbanismus definiert, der sich durch Selbstorganisation bzw. -verwaltung abseits institutioneller Organisationen auszeichnet und als eine vorübergehende Maßnahme zur Nutzung von städtischem Raum dient. Die Bevölkerung soll im Zuge von Zwischennutzung ihr Recht auf Stadt wahrnehmen bzw. einfordern und so mehr Mitbestimmung in der Gestaltung der Stadt erreichen. Fehlende Selbstverwaltung wird von Lefebvre auf staatliche Institutionen und Kapitalismus zurückgeführt, der dafür verantwortlich ist, dass Menschen die eigene Macht und Verantwortung zunehmend entzogen wird. Lefebvre ruft dazu auf, Rahmenbedingungen und Strukturen im Zuge eines neuen Zugangs der Partizipation und Teilhabe an Stadtentwicklungsprozessen zu überdenken und so Machtverhältnisse zu verändern (vgl. Purcell 2002).

Die Wiener Praxis und Lefebvre's Theorie

Lefebvre's Entwurf einer sich selbst verwaltenden und partizipativen Bevölkerung und die tatsächliche Wiener Praxis einer sich selbstverwaltenden Gesellschaft scheinen nur minimal übereinzustimmen, was auf diverse Gründe zurückzuführen ist:

Rahmenbedingungen

Machtverhältnisse und soziale Gerechtigkeit können durch bestimmte Rahmenbedingungen besser reguliert und kontrolliert werden, allerdings ist dies schwierig, wenn diese im Bereich der Baulückenzwischennutzung gänzlich fehlen. Anhand des Umgangs mit Baulücken, sowie der Maßnahmen und Strategien seitens der Stadt Wien lässt sich feststellen, dass dem Thema der Zwischennutzung kein wesentlicher Stellenwert zukommt. Wien hat keine konkrete übergeordnete Strategie, keine Maßnahmen und fehlende Rahmenbedingungen, weshalb Flächen am Markt nach Belieben gehandelt werden, von Eigentümern brach liegen gelassen oder in manchen Fällen zur Zwischennutzung freigegeben werden. Die Praxis der Zwischennutzung von Baulücken spiegelt Machtverhältnisse wider, die auf monetäre Ungleichheiten innerhalb der Gesellschaft aufmerksam machen. Jemand, der die monetären Mittel hat, um sich ein Grundstück zu leisten, darf über dieses Grundstück frei verwalten und kann es ohne jegliche Nutzung über Jahre, sogar Jahrzehnte brach

liegen lassen, je nach Interesse. Regulierungen dafür gibt es in Wien nicht. Bestimmte soziale Nutzer:innengruppen werden dadurch exkludiert, da sie ohne die notwendigen finanziellen Mittel kein Mitspracherecht in der Raumnutzung haben. Raum wird von Seiten der Eigentümer eher ungenutzt bis zur Wiederbebauung liegen gelassen als einem längerfristigen zwischenzeitlichen Nutzen zugeführt. Im Falle von Zwischennutzungen sind es meist Kurzzeitnutzungen in einem Zeitraum von wenigen Wochen, weshalb ein sozialer Mehrwert nur schwer erreicht werden kann. Die Stadt Wien übernimmt hier keine Verantwortung und stellt keinen Intermediär in der Inklusion bzw. Unterstützung benachteiligter Bevölkerungsgruppen für Zwischennutzung dar. Die Gebietsbetreuungen und Kreativen Räume Wien stellen Interessierten Informationen zur Verfügung, sofern sie das notwendige Wissen dazu haben. Oftmals werden zu wenige Ressourcen an Mitarbeitern und Zeit verantwortlich gemacht. Gleichzeitig besitzt die Stadt Wien Grundstücke, die sie nur in den seltensten Fällen für eine Zwischennutzung freigibt, was den Eindruck erweckt, als wäre die Notwendigkeit dafür nicht gegeben. Mit der Beratungsstelle Kreative Räume Wien wurde die Thematik der Gebäude Mehrfach- und Zwischennutzung aufgegriffen, Baulücken spielen dabei aber keine bedeutende Rolle.

Die Bevölkerung wird aufgrund fehlender Intermediärer (wie der Stadt Wien oder einer offiziellen Unterstützungsagentur) dazu angehalten, sich selbst zu organisieren. Zwischennutzung wird als Sache zwischen Eigentümer:in und Nutzer:in gesehen, da die Stadt Wien Zwischennutzung zwar als relevant erachtet, ihr aber keinen wesentlichen Stellenwert zuordnet. Selbstverwaltung und Eigeninitiative werden von der Stadt Wien vorausgesetzt, die sich selbst nicht in der Verpflichtung sieht, aktiv zu werden. Die Kreativen Räume Wien stehen theoretisch für eine Beratung zur Verfügung, da sie für das Thema der Gebäudezwischennutzung zuständig sind, die Umsetzung oder Haftung dürfen sie aber nicht übernehmen. Die Gebietsbetreuungen stellen keine offizielle Beratungsstelle zum Thema Zwischennutzung von Baulücken dar, haben oftmals aber etwas Wissen dazu und unterstützen so die potentiellen Nutzer:innen etwas.

Formale Rahmenbedingungen und eine fehlende Gesetzeslage, sowie Verträge, Haftungszwänge und etwaige Genehmigungen institutioneller Natur stellen Hürden dar, die eine Umsetzung für Eigentümer und Zwischennutzer erschweren und dadurch eine sich selbst verwaltende Gesellschaft einschränken. Machtverhältnisse und

fehlendes Mitspracherecht der Bevölkerung in der Mitgestaltung von Raum können so nicht abgebaut werden, da die Stadt Wien bzw. das Bundesland Wien die Rahmenbedingungen vorgibt. Gleichzeitig stellt Kapitalismus und damit einhergehendes profitorientiertes Denken der Eigentümer eine Realität dar, die nur durch vorgegebene Rahmenbedingungen reguliert werden kann.

Einforderung des Rechtes auf Mitbestimmung

Es gibt sehr wenige Anfragen zur Zwischennutzung von Baulücken bei Eigentümern und den Kreativen Räumen Wien. Möglicherweise stellt der Zugang zu Selbstverwaltung von Seiten der Stadt Wien, der der Bevölkerung zugeteilt wird, eine zu große Art der Selbstverantwortung mit zu wenig Unterstützung dar, und funktioniert so nur teilweise, weshalb so wenige Projekte wirklich umgesetzt werden. Die Frage ist, ob die Bevölkerung kein Interesse an der Thematik hat, oder ob sie aufgrund fehlender Informationen und notwendigem Know-how nicht aktiv wird.

Eine ausgeglichene Beteiligung der wesentlichen Akteure wäre notwendig, um Projekte tatsächlich umzusetzen zu können.

Hinzu kommt, dass sich das Zusammenspiel zwischen Eigentümern und Nutzern oft schwierig gestaltet. Eigentümer möchten jegliche „Problemen“, die sich durch Zwischennutzungen ergeben, umgehen und haben aufgrund fehlender Anreize keinen nennenswerten Grund, ein Grundstück für eine Zwischennutzung freizugeben, da sie außer Ärger mit Anrainern oft wenig Nutzen daraus ziehen.

Eine Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure (Stadt Wien, Eigentümer:innen und Nutzer:innen) unter einem gesetzlich festgelegten, darauf abgestimmten Rahmen, verbunden mit den notwendigen Anreizen für alle Beteiligten, könnte eine Umsetzung wesentlich erleichtern.

Faktor Zeit

Zeit spielt bei Baulücken eine besondere Rolle, da der Faktor Zeit mitunter bestimmt, ob eine Zwischennutzung stattfinden kann, oder nicht. Befindet sich ein Projekt in der Planungsphase, durchläuft es unterschiedliche Bewilligungsverfahren, die ohne Komplikationen durch bspw. Anrainereinsprüche bis zum Baustart etwa 24 Monate dauern. Würden hier von Seiten der Stadt Wien Prozesse beschleunigt bzw. diese

Zeiten genutzt werden, um zwischenzeitliche Projekte zu ermöglichen, könnten Flächen wesentlich effizienter genutzt werden.

Eigentümer geben Zwischennutzungen oft nur für eine sehr kurze Zeitspanne zur Nutzung frei, da sie Angst vor zusätzlichen Verzögerungen des Baustartes haben. Gleichzeitig stellt eine extrem kurze Zeitspanne für Nutzer:innen die Frage in den Raum, ob es sich zeitlich überhaupt rentiert, Zeit und Energie in ein so kurzes Projekt zu investieren.

Gleichzeitig ist aber festzuhalten, dass Nutzer:innen, die eine Baulücke für einen bestimmten Zeitraum innehaben, viel Spielraum in der Gestaltung und in der Umsetzung ihrer Ideen auf dem Grundstück haben, wie im Beispiel der „grünen Bühne“ gezeigt werden konnte. Bestimmte genehmigungspflichtige Maßnahmen, wie das Abstellen eines Containers, etc. gestalten sich zwar schwierig, da Genehmigungen meist lange dauern und es unsicher ist, ob sie wirklich durchgehen, doch wenn eine Fläche ohne genehmigungspflichtige Objekte genutzt wird, gibt es viele Möglichkeiten der Umsetzung, weshalb die Zwischennutzung von Baulücken teilweise als partizipativ- inklusive Stadtentwicklung bezeichnet werden kann, die allerdings nur mit den dafür notwendigen Rahmenbedingungen erfolgreich umgesetzt werden kann.

6 Handlungsempfehlungen

In diesem abschließenden Kapitel sollen auf Basis der Forschungsergebnisse, die anhand des analytischen Rahmens diskutiert wurden, Handlungsempfehlungen für Wien abgeleitet werden, um eine Umsetzung von Baulückenzwischennutzung in der Praxis zu erleichtern.

Übergeordnete Strategien und Rahmenbedingungen festlegen

Um das volle Potenzial von Baulücken ausschöpfen zu können, benötigt es Strategien seitens der Stadt Wien, die übergeordnete Rahmenbedingungen und Instrumente schaffen und so zur Entwicklung von Maßnahmen beitragen, die dann zu einer praktischen Umsetzung führen. Auf politischer Ebene müsste der soziale bzw. ökologische Mehrwert von Baulückenzwischennutzung ausgehandelt werden, damit die Thematik überhaupt als relevant erachtet würde. Derzeit wird Baulückenzwischennutzung in Strategiepapieren als mögliche Maßnahme empfohlen – die tatsächliche Umsetzung in der Praxis wird allerdings nicht behandelt. Der Fokus sollte in Zukunft nicht mehr nur auf der Gebäudezwischennutzung liegen, sondern auch auf Baulückenzwischennutzung. Die rechtlichen Rahmenbedingungen, die derzeit nicht konkret auf Baulückenzwischennutzung ausgelegt sind, sondern sich im Bereich der Mehrfachnutzung bewegen, müssten überarbeitet werden, um notwendige rechtliche Grundlagen für Zwischennutzung bereitstellen zu können. Hinzu kommt, dass die auf Langfristigkeit ausgelegten rechtlichen Rahmenbedingungen eine Hürde in der schnellen Umsetzung von Baulückenzwischennutzung darstellen, hier braucht es Rahmenbedingungen, die sich durch Flexibilität auszeichnen. Spätestens seit dem Auftreten der Covid-19 Pandemie wurde sichtbar, wie dringend es schneller und anpassungsfähiger Lösungen bedarf, die im Zuge von darauf ausgelegten rechtlichen Rahmenbedingungen umgesetzt werden sollten. Der rechtliche Rahmen sollte so einen übergeordneten sicheren Rahmen bieten, der Spielraum ermöglicht und sowohl kurzfristige als auch längerfristige Projekte ermöglicht und auf die Individualität des einzelnen Projektes eingehen kann. Dazu kommt, dass Baulücken teils jahrelang leer liegen und als Spekulationsobjekte dienen oder man auf eine Baugenehmigung, etc. wartet., die vielleicht gar nicht erteilt wird. Es wären Maßnahmen hinsichtlich Rückwidmung nach einem bestimmten Zeitraum der Nichtbebauung bzw. verpflichtende zwischenzeitliche

Nutzungsfreigabe ein möglicher Weg, wobei positive Anreize einen Nutzen für beide Seiten haben könnten, weshalb diese bevorzugt werden sollten.

Baulückenkataster berücksichtigen

Um einen Überblick über leerstehende Flächen zu gewinnen, benötigt es eine konsequente Aufzeichnung des Flächenleerstandes und in weitere Folge Transparenz seitens der Mitarbeiter:innen der unterschiedlichen Verwaltungen. Es reicht nicht aus, wenn die verschiedenen Gebietsbetreuungen eine ungefähre Ahnung haben, wo welche Flächen leer sind, dieses Wissen aber nur intern bestehen bleibt. Es braucht ein flächendeckendes Instrumentarium in Form eines Baulückenkatasters, der das vorhandene Potenzial aufzeigt, aktuell gehalten wird, transparent und öffentlich zugänglich ist. Hier wäre es notwendig einerseits die Eigentümer miteinzubeziehen und mithilfe positiver Anreize dazu zu bewegen ihr Grundstück in einen online einsehbaren und öffentlichen Baulückenkataster einzutragen und andererseits auch die Bevölkerung miteinzubeziehen, um leerstehende Flächen schneller zu sichten.

Handlungsspielraum der Kreativen Räume ausweiten

Die kreativen Räume Wien bilden einen wichtigen Ansatz als „Experiment“ der Stadt hinsichtlich Mehrfach- und Zwischennutzung. Dennoch haben sie derzeit einen sehr geringen Handlungsspielraum, indem sie keine Verträge für Zwischennutzer:innen abschließen dürfen und auch keine Haftungen übernehmen dürfen. Es wäre sinnvoll das Angebot der Kreativen Räume auszubauen, indem man ihnen genau diese Handlungsspielräume einräumt. Dies würde sie als Anlaufstelle im Auftrag der Stadt zu einer sehr wertvollen Ressource machen, indem sie, neben Beratung und Vermittlung, konkret für die Abwicklung und Umsetzung der Projekte und Beschaffung der Gelder zuständig sind. Verträge, die durch juristische Prüfung bereitgestellt werden, würden einfachere Handhabung für Nutzer:innen und Eigentümer:innen ermöglichen und mögliche anfallende juristische Kosten für beide Seiten ersparen. Gleichzeitig könnten sie diejenigen sein, die sich um eine Online-Plattform zur zusätzlich vereinfachten Vernetzung aller involvierten Akteure, besonders auch als Vermittler zwischen den zuständigen Verwaltungsabteilungen, kümmern, auf beiden Seiten eine motivierende und anwerbende Funktion übernehmen und Akteure in weiterer Folge bei Projekten unterstützen. Ebenso wäre denkbar, sie als Akteur zur laufenden Kontrolle der Sicherheitsmaßnahmen in Betracht zu ziehen.

Haftungsfragen erleichtern und Förderungen ausbauen

Das Problem mit der Haftung scheint ein sehr Essenzielles zu sein, das sich nicht so einfach lösen lässt. Es braucht mindestens eine grundverwaltende Dienststelle, wie bspw. die MA42, oder einen Verein, der die Haftung übernimmt. Problematisch ist, dass die Stadt Wien aus zeitlicher und personeller Ressourcenknappheit die Haftung zumeist nicht übernimmt. Sinnvoll wäre eine verwaltende Dienststelle, die sich hierfür bereit erklärt und so diese Hürde aus dem Weg räumt. Die Kreativen Räume Wien könnten diese Funktion übernehmen.

Förderungen

- Direkte Förderungen ausbauen

Derzeit gibt es keine direkten Förderungen für die Baulückenzwischennutzung, weshalb dieser Punkt stark ausbaufähig ist. Möglichkeiten stellen hier finanzielle Unterstützung und Kostenbeteiligung sowie Bürgschaft durch die öffentliche Hand dar. Man könnte eventuell mithilfe des Aktionsprogrammes Grätzloase fördern oder dieses neben Parklets und öffentlichen Straßen auch auf Baulücken ausweiten.

- Indirekte Förderungen stärken

Die Kreativen Räume stellen eine Anlaufstelle für indirekte Förderungen derzeit dar. Vermittlung, Vernetzung, oder auch Erleichterungen in Genehmigungsverfahren sind hier ausschlaggebend und müssen laufend weiter gestärkt werden.

Sicherheitsmaßnahmen festlegen

Eine Baulücke muss hohe Sicherheitsansprüche in Wien erfüllen, um öffentlich gemacht zu werden. Dies könnte mithilfe eines „Gütesiegels“ erreicht werden, indem eine dafür zuständige Abteilung die Baulücke vor Freigabe prüft und dadurch ein „Siegel“ ausgestellt wird, dass keine Gefahren bestehen. Wenn notwendig, könnte die Zwischennutzung auch laufend (1x Woche) überprüft werden, um so Gefahren für Kinder beim Spielen wie Glasflaschen oder Sonstiges zu beseitigen.

Zusammenarbeit der Akteure stärken

Anreize schaffen

Die Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure muss gestärkt und unterstützt werden. Dafür müssen Anreize geschaffen werden, die Eigentümer:innen und Nutzer:innen dazu bewegen, von sich aus auf die Stadt Wien zuzugehen und ihr Grundstück bis zur Bebauung zur Verfügung zu stellen. Diese Anreize könnten mithilfe der städtebaulichen Verträge geschaffen werden, indem die Stadt dem/der Eigentümer:in Möglichkeiten anbietet, die dem/der Eigentümer:in von Nutzen sein können, wie etwa einen Kostenerlass oder die schnellere Abwicklung unterschiedlicher Vorhaben, etc.

Good Practice Beispiele aufzeigen

Um Ängste und Vorurteile unterschiedlichster Akteur:innen abzubauen, ist es notwendig eine Sammlung von all den Projekten zu erstellen, die in der Vergangenheit gut funktioniert haben. Im Konzept „Einfach-Mehrfach“ der MA18, wie in der Einleitung erwähnt, werden bereits Best-Practice Beispiele der Baulückenzwischennutzung aufgezeigt, jedoch bräuchte es viel mehr Beispiele. Hier müssen die Konditionen und positiven Details aufgezeigt werden, die den Mehrwert der Projekte darstellen, wie etwa Ziel des Projektes, klar definierte rechtliche Rahmenbedingungen im Zuge des Vertrages, Förderungen, Haftungsübernahme, etc. Derzeit muss man Eigentümer bei den einzelnen Projekten noch mit viel Überzeugungskraft dazu überreden das Grundstück freizugeben, während dies mithilfe von einem „Good-Practice“ Katalog eventuell erleichtert würde. Gleichzeitig braucht es klare Rahmenbedingungen, die zwischen Eigentümer:in und Nutzer:in kommuniziert und vertraglich abgesichert werden, um eine Klage seitens Nutzer:innen nach Ablauf der Nutzungsfrist zu erschweren bzw. zu verhindern.

Miteinbeziehung der Bevölkerung

Derzeit ist Baulückenzwischennutzung größtenteils Privatsache zwischen Eigentümer:in und Nutzer:in. Indem man die Bevölkerung informiert, unterstützt, fördert und ihr eine einfache Nutzung ermöglicht, würde dies mit Sicherheit erleichtert werden. In einem geschützten Rahmen seitens der Stadt Wien und einer damit unterstützenden Haltung könnte die Bevölkerung vermehrt in die Gestaltung ihres nahen Wohnumfeldes miteinbezogen werden und eine unterstützende Funktion übernehmen, indem sie sich quasi um die Baulücke und um die Pflege, etc. kümmert,

was somit Ressourcen der Stadt schonen würde und gleichzeitig ein positiver Ausgleich für die Bewohner:innen sein könnte. Die Stadt könnte hier mit dem Aktionsprogramm „Grätzloase“⁵ ein Budget bereitstellen, mit dem die Bewohner:innen sich durch kreatives Gestalten selbstentfalten können. Falls ein Verein oder Ähnliches die Baulücke in Pflege hat, sollten vertragliche Rahmenbedingungen wie eine bestimmte Nutzungsdauer vereinbart werden, damit die Zeit und die Arbeit, die in das Zwischennutzungsprojekt fließen, einen Mehrwert haben.

⁵ <https://graetzloase.at/>, abgerufen am 18.01.2022

7 Ausblick

Im Zuge der Literaturrecherche konnte festgestellt werden, dass das Thema der temporären Baulückenzwischennutzung ein bisher relativ wenig Erforschtes im internationalen Kontext darstellt. Baulücken und ihre Zwischennutzungen werden im internationalen Kontext einerseits in Verbindung mit schrumpfenden Städten behandelt, die als Zeichen einer ökonomischen Regression als Revitalisierungsmaßnahme eingesetzt werden, während sie in Verbindung mit wachsenden Städten als effiziente Nutzung von Boden, die ansonsten bis zur Wiedereingliederung der Fläche brach liegen würde, fungiert und als Einforderung des „Rechtes auf Stadt“ nach Lefebvre seitens der Bewohner:innen genutzt werden kann. Diese Arbeit versucht im Wiener Kontext einen kleinen Teil zur Debatte des Flächenleerstandes in wachsenden Städten beizutragen, indem sie auf Flächenfunktionen von Baulücken im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung eingeht und Maßnahmen und Strategien der Stadt Wien und der Eigentümer beleuchtet, sowie Barrieren identifiziert. Gesetzliche Rahmenbedingungen in Wien, die auf Langfristigkeit ausgelegt sind, führen dazu, dass es wenige Erfahrungen oder Good-Practice Beispiele dazu gibt, weshalb Forschungsbedarf vorhanden ist. Mit unterschiedlichen Zugängen und analytischen Rahmenbedingungen zur Thematik könnten viele noch offene Fragen behandelt werden und so mehr Klarheit in die Thematik gebracht werden.

8 Literatur- und Quellenverzeichnis

Anderson, E. C.; Minor, E. S. (2017): Vacant lots: An underexplored resource for ecological and social benefits in cities. In: *Urban Forestry & Urban Greening* 21 (2017) 146 - 152

Andres, L. (2013): Differential Spaces, Power Hierarchy and Collaborative Planning: A Critique of the Role of Temporary Uses in Shaping and Making Places. In: *Urban Studies* 50(4) 759–775, March 2013.

Belete, A. W.; Gezie, W. S. (2017): Assessment on urban density and land use efficiency in the Ethiopian cities. In: *Civil and Environmental Research*, Vol.9, Nr. 10, 2017

Bragaglia, F.; Caruso, N. (2020): Temporary uses: a new form of inclusive urban regeneration or a tool for neoliberal policy?, *Urban Research and Practice* DOI: 10.1080/17535069.2020.1775284

Bragaglia, F.; Rossignolo, C. (2021): Temporary urbanism as a new policy strategy: a contemporary panacea or a trojan horse? In:

Bowman, A. O'M., Pagano, M. A. (2004): *Terra incognita: vacant land and urban strategies*. Washington, D.C.

Bródy, L. S. (2016): Hail to the temporary: What vacancy can offer to the contemporary city. online unter: https://www.researchgate.net/publication/309428936_Hail_to_the_temporary_What_vacancy_can_offer_to_the_contemporary_city?channel=doi&linkId=58108a6c08ae009606be311b&showFulltext=true

Böhm, J.; Böhme, C.; Bunzel, A.; Kühnau, C.; Landua, D.; Reinke, M. (2016): *Urbanes Grün in der doppelten Innenentwicklung*. Bonn – Bad Godesberg, online unter: <https://www.bfn.de/fileadmin/BfN/service/Dokumente/skripten/Skript444.pdf>

Eder, J.; Gruber, E.; Görgl, P.; Hemetsberger, M. (2018): *Wie Wien wächst. Monitoring aktueller Trends hinsichtlich Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung*. Berlin/Heidelberg. In: *Raumforschung und Raumordnung*, 2018-08, Vol.76 (4), p.327-343 In: *Raumforschung und Raumordnung/Spatial Research and Planning*. Volume 76 (2018): Issue 4. Online unter: <https://sciendo.com/article/10.1007/s13147-018-0546-z>

Fassmann, Heinz; Hatz, Gerhard; (Hg.) (2016): *Wien – städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen*. Köln

Foo, K.; Martin, D.; Wool, C.; Polsky, C. (2013): The production of urban vacant land: Relational placemaking in Boston, MA neighborhoods. In: *Cities* 35 (2013). 156-163

Freire Trigo, S. (2020): Vacant land in london: a planning tool to create land for growth. In: *International planning studies*, 2020, vol 25 (3), 261-276

Frey, O. (2009): *Die amalgame Stadt. Orte. Netze. Milieus*, Wiesbaden

Gardiner, M.; Burkman, C., E.; Prajzner, S. (2013): The Value of urban vacant land to support arthropod biodiversity and ecosystem services. In: *Environmental Entomology*, 42(6), 1123 - 1136, December 2013

Gerometta, J.; Häussermann, H.; Longo, G. (2005). *Social Innovation and Civil Society in Urban Governance: Strategies for an Inclusive City*. *Urban Studies*, Vol. 42, No. 11, 2007-2021

Glaser, D.; Mörkl, V.; Smetana, K.; Brand, F. (2013): *Wien wächst auch nach Innen. Wachstumspotenziale gründerzeitlicher Stadtquartiere*. Wien

Goldstein, J.; Jensen, M.; Reiskin, E. (2001): *Urban Vacant Land Redevelopment: Challenges and Progress*.

Harvey, D. (2001): Globalization and the "Spatial Fix". In: *Geographische Revue* 2/2001. Online unter: https://publishup.uni-potsdam.de/opus4-ubp/frontdoor/deliver/index/docId/2251/file/gr2_01_Ess02.pdf [abgerufen am 13.01.2022]

Hengstermann, A. (2019): *Von der passiven Bodennutzungsplanung zur aktiven Bodenpolitik. Die Wirksamkeit von bodenpolitischen Instrumenten anhand von Lebensmittel-Discountern*. Wiesbaden

Honeck, T. (2017): From squatters to creatives. An innovation perspective on temporary use in planning. *Planning Theory & Practice*, 18:2, 268-287, DOI: 10.1080/14649357.2017.1303536

IG- Lebenszyklus (2020): *Inwertsetzung von Brachliegenschaften. Positionspapier der IG Lebenszyklus Bau*. Wien. Online unter: https://ig-lebenszyklus.at/wp-content/uploads/2021/05/Leitfaden_Brachliegenschaften_02.pdf

Kanonier, A. (2012): *Zwischennutzungen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht*. In: *Baurechtliche Blätter* 15, 235–256 (2012) online unter: <https://link.springer.com/content/pdf/10.1007/s00738-012-0058-0.pdf>

Kim, G. (2016): The public value of urban vacant land: Social responses and ecological value. In: *Sustainability* 2016, 8, 486; doi:10.3390

Kim, G., Miller, P. A.; Nowak, D. J. (2018): Urban vacant land typology: A tool for managing urban vacant land", *Sustainable Cities and Society*, 36, pp. 144–156. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.09.014>

Kremer, P.; Hamstead, Z. A.; McPhearson, T. (2013): A social-ecological assessment of vacant lots in New York City. In: *Landscape and Urban Planning* 120 (2013) 218-233

Kremer, P.; Hamstead, Z. A. (2015): Transformation of urban vacant lots for the common good: an introduction to the special issue. In: *Cities and the Environment (CATE)*, Vol. 8 [2015], Iss. 2, Art. 1

Kropp, A. (2018): Grundlagen der Nachhaltigen Entwicklung. Handlungsmöglichkeiten und Strategien zur Umsetzung. Wiesbaden.

Lefebvre, H.(2016): Das Recht auf Stadt. Nautilus Flugschrift. Hamburg

Lehtovuori, P.; Ruoppila, S. (2017): Temporary Uses producing difference in contemporary urbanism. In: Henneberry (Hg.): *Transience and Permanence in urban development*. 2017. <https://onlinelibrary-wiley-com.uaccess.univie.ac.at/doi/pdf/10.1002/9781119055662.ch4>

Lokman, K.(2017): Vacancy as a laboratory: design criteria for reimagining social-ecological systems on vacant urban lands. In: *Landscape Research*. Vol. 42, 2017. 728-746

MA 18 – Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (1996): Baulückenkataster für das dichtbebaute Wiener Stadtgebiet. Wien. Online unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b007003.pdf>

MA 18 – Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2015): Fachkonzept Grün- und Freiraum. Wien. Online unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008394b.pdf>

MA 18 – Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.)(2018a): einfach – mehrfach. Warum Mehrfach- und Zwischennutzung so wichtig ist und wie es geht. Wien.

MA 18 – Magistrat der Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hg.) (2018 b): STEP 2025. Fachkonzept öffentlicher Raum. Wien.

MA 23 - Magistrat der Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hg.) (2018): Wien in Zahlen. Bevölkerungsprognose 2018. Zusammenfassung. Online unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/bev-prog-2018.pdf>

MA 23 - Magistrat der Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hg.) (2020a): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien. Wien. online unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/jahrbuch-2020.pdf>

MA 23 - Magistrat der Stadt Wien - Wirtschaft, Arbeit und Statistik (Hg.) (2020b): Wien in Zahlen 2020. Online unter: <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2020.pdf>

Madanipour, A. (2018): Temporary use of space: Urban processes between flexibility, opportunity and precarity. In: *Urban Studies* (2018), Vol. 55(5). p. 1093-1110

Matoga, A. (2018): Die Praxis der Zwischennutzung. Eine vergleichende Analyse der Governance Strukturen bei temporären Nutzungen in Wien und Leipzig. Wien

Mattisek, A.; Pfaffenbach, C.; Reuber, P. (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. Braunschweig

Mayring, P. (2016): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. Weinheim und Basel.

Megerle, H.E.; Lassel, A. (2011): Flächenrecycling als Entwicklungschance und Konfliktlösungsstrategie in einer ökologisch hochsensiblen Wachstumsregion – das Beispiel Schiesser-Areal in Radolfzell am Bodensee. In: *Raumforschung Raumordnung* (2011) 69:383–396. Online unter: DOI 10.1007/s13147-011-0126-y

Moore- Cherry, N.M.; Mccarthy, L.(2016): Debating temporary uses for vacant urban sites: Insights for practice from a stakeholder workshop. In: *Planning, Practice and Research* (31) Nr. 3. pp. 347 – 357

Moulaert, F.; Martinelli, F.; Gonzàles, S.; Swynegedouw, E. (2007): Introduction: Social Innovation and Governance in European Cities Urban Development Between Path Dependency and Radical Innovation. Online unter: https://www.researchgate.net/publication/258136861_Introduction_Social_Innovation_and_Governance_in_European_Cities_Urban_Development_Between_Path_Dependency_and_Radical_Innovation

Németh, J.; Langhorst, J.(2014): Rethinking urban transformation: Temporary uses for vacant land. In: *Cities* (40) pp. 143–150. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2013.04.007>

Oswalt, P.; Overmeyer, K.; Misselwitz, P.(2013): *Urban Catalyst: The Power of Temporary Use*. Berlin

Oßenbrügge, J.; Vogelpohn, A. (Hg.)(2018): *Theorien in der Raum- und Stadtforschung*. Münster

Pagano, M.; Bowman, A. O`M (2000): *Vacant Land in Cities: An urban resource*. The Brookings Institution Survey Series. (December) 1-9

Purcell, M. (2002): Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant. In: *GeoJournal* 58: 99-108

Preuß, T.; Verbücheln, M.; Ferber, U. (2011): Flächenkreislaufwirtschaft- Erprobung und Umsetzung. In: *TATuP - Zeitschrift für Technikfolgenabschätzung in Theorie und Praxis*, 2011-11-01, Vol.20 (3). Karlsruhe. Online unter: DOI: 10.14512/tatup.20.3.67

Rosen, C. (2018): *Die politische Stadt. Berlin, Madrid und das politische Feld*. Bielefeld

Rössel, J. (2014): Lefebvres Produktion von Raum. In: *Unterwegs zum guten Leben? Raumproduktion durch Zugezogene in der Uckermark*, 2014-12-31, Vol.3, p.19-42 <https://www-degruyter-com.uaccess.univie.ac.at/document/doi/10.14361/transcript.9783839428085.19/html>

Rößler, S.; Mathey J. (2018): Brachfläche, Konversionsfläche. In: *ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung* (Hrsg.): *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*. online unter: <https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/HWB%202018/Brachfl%C3%A4che,%20Konversionsfl%C3%A4che.pdf>

Schmid, C. (2010): *Stadt, Raum und Gesellschaft. Henri Lefebvre und die Theorie der Produktion des Raumes*. Bad Tölz

Simon, M.; Mseddi, A. (2020): The Vacant Urban Space: Problems, Possibilities, Processes. In: *Periodica Polytechnica Architecture*, 51(2), pp. 101–107

Song, X.; Wen, M.; Shen, Y.; Feng, Q.; Xiang, J.; Zhang, W.; Zhao, G.; Wu, Z. (2020): Urban vacant land in growing urbanization: An international review. *J. Geogr. Sci.* 30, 669–687 (2020). <https://doi.org/10.1007/s11442-020-1749-0>

Spraul, K.; Pallagst, K.; Jungbauer, A. (2016): Nachhaltige Stadtplanung und Steuerung der Flächennutzung – Die Green-Belt-Politik in Schottland und Lerneffekte für die deutsche kommunale Planung. In: *dms – der moderne staat – Zeitschrift für Public Policy, Recht und Management*, 9. Jg., Heft 2/2016, S. 299-323

Ugolini, F., Massetti, L., Calaza-Martínez, P., Cariñanos, P., Dobbs, C., Ostoic, S. K., et al. (2020). Effects of the COVID-19 pandemic on the use and perceptions of urban green space: an international exploratory study. *Urban For. Urban Green*.

Voigt, A. (2015): Nachhaltige Stadt- und Raumentwicklung. In: Fritz, J.; Tomaschek, H. (Hg.) (2015): *Die Stadt der Zukunft. Aktuelle Trends und Herausforderungen*. Münster; New York.

Willinger, S. (2014): *Governance des Informellen. Planungstheoretische*

Überlegungen. In: Informationen zur Raumentwicklung. Heft 2(2014) online unter:
https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2014/2/Inhalt/DL_Willing_er.pdf?__blob=publicationFile&v=1

Zhou, T.; Zhao, R.; Zhou, Y. (2017): Factors Influencing Land Development and Redevelopment during China's Rapid Urbanization: Evidence from Haikou City, 2003–2016 In: Sustainability 2017, 9, 2011

Online - Quellen:

Creative Commons: <https://www.oesterreich.com/de/staat/bundeslaender/wien>

Firmen ABC:

- LG 64 Projekt GmbH: https://www.firmenabc.at/lg-projekt-gmbh_Nzao, abgerufen am 06.05.2021
- OLNİK GmbH: https://www.firmenabc.at/olnik-gmbh_Flcl, abgerufen am 06.05.2021

Grätzloase: <https://www.graetzloase.at/parklets.html> , abgerufen am 31.05.2021

Stadt Wien (wien.gv.at):

- Bevölkerungsstand: <https://www.wien.gv.at/statistik/bevoelkerung/bevoelkerungsstand/index.html>, abgerufen am 23.04.2021
- Schutzzonen: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/schutzzonen/>
- Stadtplan: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/grafik.aspx?lang=de-AT&bookmark=VAj4RXaWJUyVqFEeXoORO5RphlRnIn5-aahVeuS6vcdg6is-b>, abgerufen am 02.05.2021
- Flächenwidmungsplan: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Statista.com:

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/687135/umfrage/bevoelkerungsdichte-in-oesterreich-nach-bundeslaendern/>

S45: <https://www.stadt-wien.at/wien/oeffentl-verkehrsmittel/schnellbahn-s45.html>, abgerufen am 02.05.2021

Umweltbundesamt:

<https://www.umweltbundesamt.at/umwelthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> , abgerufen am 27.03.2021

Walter Immobilien GmbH: <http://www.walter-immo.at/de/wohnmobilien/aktuelle-projekte#wohnmobilien-in-wien>

Winegg GmbH: <https://winegg.at/projekt/schopenhauerstrase-38/>, abgerufen am 26.05.2021

Zeitungsartikel

McGuigan, Cathleen (2021): In Chicago, Lots of vacant lots. In: Architectural Record, Sep2021, p76-77, 2p, 3 Color Photographs

9 Anhang

Interviewpartner

Interviewpartner:in	Organisation / Unternehmen	Rolle / Funktion
Jutta Kleedorfer	MA18 - Magistrat für Stadtentwicklung und Planung	Projektkoordinatorin
Marlies Fellingner	MA18 - Magistrat für Stadtentwicklung und Planung	Projektkoordinatorin
Thomas Kerekes	Kreative Räume Wien	Koordination und Beratung
Barbara Mayer	Gebietsbetreuung Wien West	Projektmitarbeiterin
Kevin Soemer	Winegg GmbH	Baumanagement
Gregor Rauhs	Liv GmbH	Projektleitung
Günther Leitgeb	Walter-Immobilien GmbH	Baumanagement
Kathi, Dani, Eva	Projekt "die Arche"	Projektmanagement
Dominik Grafl	Projekt "die grüne Bühne", Kulturverein Frau Mayer	Projektmanagement

9.1 Interviewleitfäden

Interviewleitfaden

MA 18 – Magistrat der Stadt Wien - Stadtentwicklung und Stadtplanung

Jutta Kleedorfer – ehemalige Mitarbeiterin MA 18

Marlies Fellingner, aktuelle Projektmanagerin

Einführung

- Beschreibung der Arbeit & Forschungsinteresse

Block A: Funktionen von Baulücken

- Welche Funktion erfüllen Baulücken im innerstädtischen Kontext und welche Rolle spielen sie in der Wiener Stadtentwicklung?
- Inwiefern spielt das Thema Baulücken eine Rolle in eurer Arbeit?
- Gibt es eine Art Baulückenkataster?

Block B: Strategien und Maßnahmen

- Welche Maßnahmen werden von Seiten der Stadt gesetzt, um Baulückenzwischennutzung zu ermöglichen?
- Gibt es Strategien und Maßnahmen der Stadtpolitik, um Baulücken als Anlageobjekt zu verhindern? Warum/ warum nicht?
- Inwiefern wird Baulückennutzung als temporäre nachhaltige Strategie in die Planung miteinbezogen?
- Innen- vor Außenentwicklung: warum wird hier nicht mehr gemacht, um das lange Brachliegen zu verhindern und temporäre Nutzung verstärkt zu unterstützen?

Kreative Räume Wien haben Vermittlerfunktion in Sachen Zwischennutzung, sind aber nicht wirklich für Baulückenzwischennutzung zuständig.

- Wenn die Kreativen Räume Wien nicht wirklich zuständig sind und ihr auch nicht, wer ist dann Ansprechperson für Baulückenzwischennutzung?

Block C: Barrieren in der Umsetzung

- Welche Probleme erschweren eine Kooperation mit Eigentümer:innen?
- Was für Maßnahmen werden derzeit verfolgt, um eine Kooperation zu ermöglichen?
- Gibt es „Win-Win“ Strategien, bei denen die involvierten Akteure Vorteile haben bzw. woran scheitert es hier?
- Gibt es Förderungen für Eigentümer bzw. Nutzer:innen?
- Was für Anreize wären denn denkbar, um eine Kooperation mit Eigentümer:innen zu erleichtern?

Interviewleitfaden

Kreative Räume Wien & Gebietsbetreuung West

- Beschreibung der Arbeit & Forschungsinteresse
- Was sind die Kreativen Räume/ Gebietsbetreuung und welche Aufgabenbereiche und Ziele werden verfolgt?

Block A: Funktionen von Baulücken

- Welche Funktionen erfüllen Baulücken im innerstädtischen Wiener Kontext? Welche Interessen verfolgen Eigentümer:innen damit und welche Erfahrungen habt ihr als Kreative Räume/Gebietsbetreuung bisher gemacht?
- Welche Rolle spielen Baulücken in der Wiener Stadtentwicklung? Aus welchen Gründen?
- Inwiefern spielt das Thema Baulücken und deren Leerstand über Jahre hinweg eine Rolle in eurer Arbeit?
- Gibt es einen Baulückenkataster? Wenn nicht: Habt ihr sonstige Kenntnisse über leerstehende Grundstücke in euren betreuten Bezirken?

Block B: Strategien und Maßnahmen

- Gibt es Strategien und Maßnahmen der Stadtpolitik, um Baulücken als Anlageobjekt zu verhindern? Warum/nicht?
- Wie sehen die gesetzlichen Rahmenbedingungen zu Baulückenzwischennutzung aus? Welche Möglichkeiten gibt es?
- Wie sieht die praktische Handhabung in der Baulückenzwischennutzung aus?
 - Welche Art Verträge werden abgeschlossen?
 - Wie kommt man am einfachsten an die Eigentümer:innen ran?
 - Welche Probleme erschweren eine Kooperation mit Eigentümer:innen?
 - Welche Anreize bräuchte es?
 - Welche Interessen werden von der Stadt verfolgt in Hinsicht auf eine „Win-Win“ Strategie für die beteiligten Akteure?
- Habt ihr Vorlagen zu Verträgen für Nutzer:innen? Inwiefern sind solche Vertragsvorlagen gängig bzw. wären die eventuell wichtig bei einer Zwischennutzung?
- Gibt es einen Juristen im Team, worum kümmert sich der?

Block C: Barrieren in der Umsetzung

- Welche Probleme treten in der Praxis (mit der Haftungsfrage) auf?

Interviewleitfaden Eigentümer (Semistrukturiertes Interview)

- Beschreibung der Person und Position im Unternehmen
- Spezialisierung des Unternehmens

Block A: Funktionen von Baulücken

Narrative Frage: Welche Interessen verfolgen Sie, wenn das Unternehmen eine Fläche besitzt, die über Jahre leer steht? Welchen Nutzen ziehen Sie aus so einer Fläche?

Ergänzende Fragen, falls sie durch die narrative Frage offenbleiben:

- Was sind Gründe für den langen Leerstand?
- Welche Funktionen hat eine leerstehende Fläche für Sie als Akteur?
- Welche Strategie liegt hinter jahrelangem Leerstand einer Fläche?

Block B: Strategien und Maßnahmen

Welche Gründe gibt es dafür, dass Sie eine Baulücke, die für eine längere Dauer leer steht, zwischenzeitlich zur Nutzung freigeben (nicht)? Welche Faktoren sind ausschlaggebend für Sie?

Ergänzende Fragen:

- Inwiefern ist eine Zwischennutzung überhaupt interessant für Sie? Warum (nicht)?
- Bekommen Sie Anfragen von Zwischennutzern?
- Gab es Müllablagerungen auf den Grundstücken oder sonstige Probleme, wie "wilde Nutzung", mit denen Sie sich auseinandersetzen mussten?

Block C: Barrieren in der Umsetzung

Narrative Frage: Worin liegen die wesentlichen Schwierigkeiten, wodurch Zwischennutzung verhindert wird?

Ergänzende Fragen:

- Welche Faktoren (wie Akteure, fehlende Anreize, etc.) begünstigen/erschweren eine Umsetzung?
- Welche Rolle übernimmt die Stadt Wien als Akteur und wie sieht eine Kooperation in der Praxis aus? Welche Schwierigkeiten sind hier gegeben?
- Inwiefern spielen unterschiedliche Interessen eine Rolle?

Block D: Anreize

Narrative Frage: Welche Anreize wären für Sie als Akteur attraktiv, um Baulückenzwischennutzung häufiger umzusetzen? Welchen Vorteil bzw. Mehrwert würden Sie sich wünschen?

Ergänzende Fragen:

- Welches Entgegenkommen von der Stadt Wien würden Sie sich wünschen?
- Inwiefern wäre eine Zusammenarbeit in Form der städtebaulichen Verträgen zwischen Ihnen und der Stadt Wien eine Option?

- Inwiefern würde eine längerfristige Nutzung von mindestens einem Jahr für Sie in Frage kommen? Zu welchen Konditionen würden Sie sich darauf einlassen?

Interviewleitfaden
Projekt „die ARCHE“ & Projekt „Grüne Bühne“

- Beschreibung der Arbeit & Forschungsinteresse

Herangehensweise an die Zwischennutzung

- Idee und Ziel des Projektes?
- Wie wurde die Baulücke gefunden?
- Wie sah der Weg zwischen dem Finden und der Bespielung der Baulücke aus?
 - An wen habt ihr euch gewandt, um den/die Besitzer:in zu kontaktieren?

Involvierte Akteure

- Welche Akteure waren involviert?
- Welche Rolle übernahm die Stadt Wien? Gab es eine Zusammenarbeit, wenn ja, warum / warum nicht?

Rechtliche Aspekte

- Wie wurde die Haftungsfrage gelöst und welche Schwierigkeiten sind dabei aufgetreten?
- Gab es Öffnungszeiten der Baulücke?
- Wie seid ihr an einen Vertrag gekommen? Welche rechtlichen Aspekte waren wichtig bei der Vertragsabschließung?

Förderungen

- Welche Förderungen habt ihr beantragt/bekommen?

Barrieren

- Was waren Schwierigkeiten im Prozesse der Zwischennutzung, die verändert werden sollten?

Wünsche für zukünftige Projekte

- Welche Wünsche habt ihr an die Stadt, damit die Umsetzung zukünftiger Projekte erleichtert wird?

9.2 Abstract

Städtisches Wachstum und damit einhergehende Dichte fordert die Stadtplanung zu neuen Herangehensweisen auf, um die Stadt noch anpassungsfähiger und flexibler zu machen. Trotz knapper Bodenressourcen im innerstädtischen Raum gibt es aufgrund eines sehr dynamischen Immobilienmarktes, der sich durch Hoch- und Tiefphasen auszeichnet, leerstehende Flächen innerhalb der Stadt, die oft über Jahre leer stehen, da hier beispielsweise auf eine Baugenehmigung gewartet wird oder das Objekt Spekulationszwecken dient. Innerhalb Wiens, wo ein starkes Bevölkerungswachstum von über 15% bis zum Jahr 2038 erwartet wird, wird es immer schwieriger zusätzliche Freifläche im Stadtinneren zu generieren, weshalb temporäre Lösungen in Form von Baulückenzwischennutzung Abhilfe schaffen könnten. Der rechtliche Rahmen in Wien ist auf Langfristigkeit ausgelegt ist, was die Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten schwierig bis unmöglich werden lässt. Im Zuge dieser Arbeit werden die wesentlichen Funktionen von Baulücken im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung untersucht und Maßnahmen und Strategien von der Stadt Wien, sowie der Eigentümer identifiziert. Gleichzeitig werden Barrieren beleuchtet, die die Praxis erschweren. Dazu wird eine Baulückenerhebung in zwei Wiener Bezirken durchgeführt, da es keinen aktuellen Baulückenkataster gibt, was einen Überblick über vorhandene Bodenressourcen geben soll.

Vienna is a growing city with currently 1.9 million inhabitants. It is being expected that the city will grow around 15,5% until the year 2038, which means it will be home to around 289.000 people more by then. This leads to new challenges for the city of Vienna and its city planners. Growing numbers of citizens mean growing density because internal development of cities, rather than new use of areas, is one of the main concepts when developing cities nowadays. Still, because of a very dynamic real estate market situation, there is unused vacant land within the city that e.g., is on the one hand, part of speculative behaviour and on the other hand waiting to be developed. Often bureaucratic processes take a long time which results in land-resources "waiting" for years. Temporary use of land could be a solution to a more efficient land use, as well as a growing problem of too dense spaces for inhabitants. The present master thesis is researching strategies and concepts that are being followed and implemented by the city of Vienna and the involved actors through interviews. It includes a stocktaking of current vacant lots in two dense areas at the

westside of Vienna, because there are no existing any data about it. The aim of this work is to show the current interest and actions of the city of Vienna and its involved parties, as well as barriers in the implementation. In the end there are possible recommendations for actions to implement this topic as part of the city development strategy, as well as making it easier for different involved parties to implement these kinds of projects.