

Kabelwerk Bauträger GmbH

Kulturelle Zwischennutzung
von zur Wohnbebauung vorgesehenen Liegenschaften

E N D B E R I C H T

Verfasser: Rudolf Kohoutek / Manfred Wasner

Studie gefördert von der Magistratsabteilung 50

Wien, im November 2004

Inhalt	Seite
1. Einleitung und Kurzfassung	6
2. Perspektiven kultureller Zwischennutzung	10
3. Kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk 1999 – 2004	26
4. Allgemeine Grundlagen für kulturelle Zwischennutzungen	49
5. Ökonomische und rechtliche Aspekte von kulturellen Zwischennutzungen	65
6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen	92
7. Materialien und Quellen	99

Kontakt:

Rudolf Kohoutek: 0043 (0) 699 11 09 34 58 / r.kohoutek@silverserver.at

Inhaltliche Struktur

1. Einleitung und Kurzfassung

- 1.1. Themenstellung
- 1.2. Strategien kultureller Zwischennutzung
- 1.3. Kooperative Planung und die Rolle kultureller Zwischennutzungen
- 1.4. Die Programme
- 1.5. Hauptabschnitte der Studie

2. Perspektiven kultureller Zwischennutzung

- 2.1. Genese des Themas Zwischennutzung
- 2.2. Die Initiative: Der konkrete Ausgangspunkt einer Zwischennutzung
- 2.3. Wie lange dauern „Zwischennutzungen“?
- 2.4. Voraussetzungen und Bedarf an kulturellen Zwischennutzungen
- 2.5. Zwischennutzungen aus der Perspektive der „bisherigen“ und der „neuen Eigentümer“
- 2.6. Rahmenbedingungen kultureller Zwischennutzungen
- 2.7. Traditionelle Leerstände zwischen zwei regulären Nutzungen: Umwandlungszeitraum / Zeitfenster
- 2.8. Stadtentwicklungspolitische Ziele von Zwischennutzungen
- 2.9. Kritische Einwände gegen Zwischennutzungen

3. Die kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk 1999 – 2004

- 3.1. Überblick und Bewertung
- 3.2. Chronologie des städtebaulichen Projekts Kabelwerk
- 3.3. Einige Besonderheiten der Kabelwerk-Kultur 1999 / 2004
- 3.4. Voraussetzungen der kulturellen Zwischennutzung des Kabelwerks
- 3.5. Bürgerbeteiligung in Relation zur kulturellen Zwischennutzung
- 3.6. Städtebaulicher Ideenwettbewerb Kabelwerk 1998 und Zwischennutzung
- 3.7. Spezifische Strategien einer Zwischennutzung im 2. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs
- 3.8. Erste Phase der Kulturnutzung 1999 / 2000
- 3.9. Trägerverein „IG Kabelwerk“ und organisatorische Strategien

- 3.10. Haupt-Phase der kulturellen Zwischennutzung 2001 / 2004
- 3.11. Einzelne zusätzliche Zwischennutzungen
- 3.12. Eingeschränkter Kulturbetrieb seit 2002
- 3.13. Kulturelle Zwischennutzung – Imagebildung – Verankerung des Projekts im Umfeld

4. Allgemeine Grundlagen für kulturelle Zwischennutzungen

- 4.1. „Urban Catalyst“: EU-Forschungsprojekt über temporäre Nutzungen in fünf europäischen Städten
- 4.2. Gesamtstädtische und lokale Dimensionen kultureller Zwischennutzung
- 4.3. Zur Bandbreite temporärer Nutzungen im kulturellen Sektor
- 4.4. Überspringen temporärer Nutzungen auf den betrieblichen Sektor
- 4.5. Zwischennutzung „schwieriger Objekte“ bzw. Areale
- 4.6. Welche Objekte bzw. Areale sind für welche Zwischennutzungen (nicht) geeignet?
- 4.7. Voraussetzungen für kulturelle Zwischennutzungen
- 4.8. Zwischennutzungen im Sinne neuer stadtplanerischer Paradigmen
- 4.9. Strategien temporärer Nutzung in städtischen Räumen
- 4.10. Zwischennutzung als Prozess der Neu-Definition eines Ortes
- 4.11. Zwischennutzungen als Beitrag zur qualitativen Stadtentwicklung
- 4.12. Temporäre Nutzungen: Für eine „urbane Ökonomie“ am Rande der großen Märkte

5. Ökonomische und rechtliche Aspekte von kulturellen Zwischennutzungen

- 5.1. Temporäre Nutzungen im Rechtssystem: Defizite einer „Urbanen Ökonomik“
- 5.2. Die Inhalte der Bebauungspläne in Bezug auf temporäre Nutzungen
- 5.3. Vertragliche und andere Rechtsformen der Nutzung von Flächen und Bauten
- 5.4. Das österreichische Mietrecht als Hindernis für temporäre Nutzungen
- 5.5. Versicherungsrecht
- 5.6. Veranstaltungen: Grenzfall zur Kategorie „Zwischennutzungen“
- 5.7. Rechtssicherheit versus Flexibilisierung
- 5.8. Wunsch nach Vereinfachung der Abläufe und die Problematik von Musterverträgen

6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

- 6.1. Gegenwart und Zukunft des Temporären
- 6.2. Stadtpolitische Perspektiven
- 6.3. Lokale Perspektiven / Bürgerbeteiligung und Gebietsmanagement
- 6.4. Erweiterung des Spektrums an Zwischennutzungen über Kultur hinaus
- 6.5. Checklist für Zwischennutzungen
- 6.6. Ein städtische Raumbörse für Zwischennutzungen

7. Materialien und Quellen

- 7.1. Literatur
- 7.2. Interviews zur kulturellen Zwischennutzung Kabelwerk ab 2000
- 7.3. Rechtsgrundlagen

1. Einleitung und Kurzfassung

1.1. Themenstellung

Im Zuge gesellschaftlicher und stadträumlicher Strukturveränderungen kommt es immer wieder zum Auslaufen bestimmter Nutzungen. Dabei werden ehemalige industrielle, infrastrukturelle, gewerbliche, schulische oder militärische Areale bzw. Objekte frei, die in der Folge neuen Nutzungen und Bebauungen – und hier nicht zuletzt dem geförderten Wohnbau – zugeführt werden.

Der damit verbundene Prozess der Grundstücksverwertung wie der Stadtplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Investorensuche, Grundankauf, städtebaulicher bzw. Projekt-Wettbewerb, Abwicklung der Wohnbauförderung und Bauvorbereitung) dauert im Regelfall mehrere Jahre, während derer die alten Räumlichkeiten, die oftmals noch funktionsfähig sind, leer stehen. Es handelt sich dabei um Zeiträume zwischen 5 und 10 Jahren.

Die „Restnutzung“ derartiger Anlagen innerhalb der aus der Umnutzung und Neubebauung entstehenden Zeitfenster könnten künftig vermehrt für die Stadt von Bedeutung sein. Die immer noch wertvolle und brauchbare Bausubstanz ließe sich in dieser Übergangsphase sinnvoll nutzen. Damit können zugleich negative Aspekte jahrelanger Leerstehungen (Vandalismus, stadträumliches Vakuum etc.) vermieden werden.

Die vorliegende Studie versucht, aus der äußerst erfolgreichen kulturellen Zwischennutzung der ehemaligen Meidlinger Kabelfabrik (KDAG) im 12. Wiener Gemeindebezirk von 1999 bis heute Erfahrungen und allgemeinere Schlussfolgerungen für die künftige Zwischennutzung von aufgelassenen Arealen bzw. Gebäuden von kleinerer bis mittlerer Größenordnung (wie leerstehende Schulen, Amtsgebäude, Teile von Industrieanlagen etc.) abzuleiten.

1.2. Die Strategien kultureller Zwischennutzung

Die kulturelle Nutzung aufgelassener Industrieareale und Bauten der Infrastruktur (Bahnhöfe als Museen, Remisen, E-Werke oder Schlachthöfe als Orte der Jugendkultur, Werfthallen als „*breeding spaces*“ für verschiedenste Programme und Initiativen) ist seit den 1970er Jahren europaweit nicht unbekannt, galt aber bisher eher großen und „schwierigen“ Objekten als prominenten Unikaten.

Durch Wandlungsprozesse im kulturellen Feld und durch das urbanistische Interesse an lokaler Identität, Aufwertung bzw. Transformation industrieller wie gewerblicher Stadtviertel unter Einbeziehung der lokalen Bevölkerung stellen kulturelle Zwischennutzungen heute auch für kleinere Areale eine interessante Option dar.

Eine solche Strategie kann vermehrt im Interesse der Gesamtstadt, der Anrainer, der Kulturschaffenden wie auch der Bauträger liegen und hängt mit stadtentwicklungs-

politischen Zielen der Nutzungsmischung und Belebung, der Identitätsbildung und der Förderung von Kunst, Kultur wie von „*creative industries*“ zusammen, wurde bisher aber nur in Ausnahmefällen – und nicht ohne beträchtliche Vorbehalte der Bezirke wie der Grundeigentümer – beschränkt.

Zwischennutzungen alter Gebäude bzw. Anlagen decken nicht nur den Raumbedarf für kulturelle Aktivitäten in zentrumsferneren Stadtteilen mit kultureller Unterversorgung, sie sind auch ein aktives Instrument für den Funktionswandel des umgebenden Stadtviertels, indem sie eine Brücke von der alten zu einer neuen Identität herstellen und das Potential für künftige, das Wohnen ergänzende Nutzungen ausloten.

Die Zwischennutzung von noch funktionsfähigen Gebäuden bzw. Arealen empfiehlt sich auch deshalb, weil die öffentlichen Mittel für die Errichtung neuer Gebäude für die verschiedensten kulturellen bzw. soziokulturellen Sparten und „kreativen Szenen“ äußerst knapp geworden sind.

Auf 2 bis maximal 10 Jahre beschränkte kulturelle Zwischennutzungen können von Fall zu Fall – und bei fairen Vereinbarungen – im positiven Sinn auch der Dynamik künstlerischer und kultureller Entwicklungen entsprechen, die jenseits von neuen Institutionalisierungen kaum über diesen Zeitraum hinaus prognostizierbar sind. Mit solchen Zwischennutzungen kann rasch auf einen gesamtstädtischen wie lokalen Bedarf an kulturellen Aktivitäten und sozialen Vernetzungen reagiert werden bzw. finden kreative Gruppen kurzfristig Produktions- und Veranstaltungsräume.

Bei größeren Arealen wird sich dabei auch die Frage stellen, ob Teile der alten Bausubstanz aus Gründen der Identität, der Kontinuität, der Ökonomie der Raumnutzung erhalten und in das neue Projekt integriert werden können, wie dies beim Kabelwerk der Fall ist.

1.3. Kooperative Planung und die Rolle kultureller Zwischennutzungen

Im Kabelwerk hat sich die kulturelle Zwischennutzung seit 1999 – also bereits ein Jahr nach dem Ende der Kabelproduktion – sehr eng und fruchtbar mit dem kooperativen Planungsverfahren, einer aktiven und neuartigen Form der Bürgerbeteiligung sowie mit der Erprobung neuer Ansätze eines Gebietsmanagements verbunden.

Zwischennutzungen und die im Städtebau oft vernachlässigten Dimensionen der Zeit und der Prozesshaftigkeit von Projekten und Planungen waren bereits zentraler Bestandteil der Ausarbeitungen des 1. Preises im städtebaulichen Ideenwettbewerb für das Kabelwerk durch die Architekten Rainer Pirker und Poor Boys Enterprise (vertreten durch Florian Haydn).

Als Modellprojekt für kulturelle Zwischennutzungen eines ehemaligen Industriebetriebes verdient das Kabelwerk auch deshalb ein besonderes Interesse, weil hier das kulturelle Programm-Spektrum außerordentlich vielfältig angelegt wurde und den Standort des künftigen neuen Stadtteils weit über die Grenzen des Bezirks hinaus bekannt gemacht hat. Um ein breites Feld von anspruchsvollen Theaterproduktionen, Konzerten, Ausstellungen etc. gruppierten sich sowohl höchstrangige „importierte“ Projekte (wie die 16-stündige Aufführung von *Goethes „Faust“* in der Regie von Peter Stein), mediale Großereignisse (etwa die Partys der ORF-Produktion *Taxi Orange*) wie

auch eine Fülle alternativer Aktivitäten und Produktionsprozesse (von der Graffiti-Gruppe über erlesene Keramikherstellung bis zu Veranstaltungen und Festen der im Umfeld wohnenden Bevölkerung) und nicht zuletzt die Überlassung eines Teils des alten Verwaltungsgebäudes für ein selbstorganisiertes Schulprojekt.

Für die Qualität und Intensität der Bürgerbeteiligung spielte die kulturelle Zwischennutzung eine zentrale Rolle, indem sie einen jahrelangen Leerstand des Areals und damit ein von Vandalismus und Unsicherheit bedrohtes stadträumliches Vakuum verhinderte. Der für alle offene, vielfältige kulturelle und soziale Raum des Kabelwerks schuf damit ein ganz anderes Forum bzw. Medium der Bürgerbeteiligung und Information, wie sie nicht mittels Flugblättern oder punktuellen Versammlungen in Sälen oder Gasthäusern erreicht werden kann.

1.4. Die Programme

Grundsätzlich erscheint es nicht erforderlich, allzu scharfe Unterscheidungen von kulturellen und nicht-kulturellen Zwischennutzungen zu treffen. Für den Wirtschaftsstandort Wien und die künftigen Arbeitsplätze für junge Menschen wird es im Gegenteil fruchtbar sein, wenn sich kulturelle Aktivitäten und neue Felder der „Creative Industries“ wechselseitig ankoppeln und in räumlicher Nähe in solchen zwischengenutzten Arealen erprobt werden und sich festigen können. Auch für die kulturellen Zwischennutzungen selbst ist eine Verbindung von Kunst- und Kulturproduktion mit offenen Veranstaltungsangeboten, Räumlichkeiten für selbstorganisierte, nicht subventionierte Kultur, Dienstleistungen und Gastronomie von Bedeutung.

Naturgemäß wichtig ist der Anfangsimpuls zu einer solchen Form von Zwischennutzung, der ebenso von kulturellen Akteuren, von der Stadtpolitik und Verwaltung wie von den Grundeigentümern bzw. Bauträger ausgehen kann. Sinnvoll und für den Erfolg wesentlich ist dabei auch die Einbeziehung der lokalen Bevölkerung, der Anrainer wie des Bezirks.

Große Bedeutung kommt der Entscheidung über das Profil der Zwischennutzungen sowie der konkreten Auswahl der Träger zu. In Amsterdam oder Berlin wurden in solchen Fällen gelegentlich auch öffentliche Ausschreibungen eingesetzt. Wichtig ist es, vertragsfähige Partner auszuwählen und klare Strukturen zu etablieren, wobei die für die Zwischennutzungen Verantwortlichen im Wesentlichen das Potential der vorhandenen Räume bzw. Baulichkeiten für bestimmte Programme abschätzen müssen.

Die in Österreich nach dem ABGB mögliche Rechtsform des Prekariums, die unentgeltliche Überlassung von Flächen und Räumen (mit der Möglichkeit der Verrechnung von Betriebskosten und Nettoausgaben und einer jederzeitigen Beendigung ohne Kündigungsverfahren) ist eine für kulturelle Zwischennutzungen häufig gewählte Rechtsform, die auch bei der Kultur im Kabelwerk Anwendung fand.

Erfolgreich können kulturelle Programme sein, denen es gelingt, hohe Qualität bzw. Innovativität (also künstlerisch autonome wie gesamtstädtische Relevanz) mit spezifischen Angeboten für die Bevölkerung vor Ort zu verbinden. Zugleich sind die

künstlerischen und kulturellen Szenen und Institutionen ebenso wie die Besucher immer auch am Flair von neuen Standorten jenseits der traditionellen Spielstätten interessiert, was solchen Zwischennutzungen von vornherein eine gewisse Beachtung und Anziehung sichert.

Viele der Aspekte und Argumente für kulturelle Zwischennutzungen finden sich – erfolgreich gebündelt – in der kulturellen Zwischennutzung der leerstehenden Gebäude bzw. Hallen der ehemaligen Kabelfabrik in Wien Meidling. Die Größenordnung dieses Areals sowie eine ganze Reihe glücklicher Umstände haben auf dem Kabelwerk ein – zunächst ungeplantes und unerwartetes – „kulturelles Großprojekt“ entstehen lassen, dass noch dazu in der Vermittlungsfunktion zwischen Kulturszene und lokaler Bevölkerung, zwischen Hochkultur, Avantgarde und Populärkultur eine besondere Rolle gespielt hat. Die Vielfalt des kulturellen Programms wie des städtebaulichen Projekts erreichte eine hohe Akzeptanz in der lokalen Bevölkerung. Im Kabelwerk war dieser Erfolg an die glückliche Kooperation zwischen den für das Areal verantwortlichen Grundeigentümern bzw. Bauträgern, den zuständigen Abteilungen des Magistrats, der Bezirksvertretung wie dem für die Zwischennutzung ausgewählten Verein „IG Kabelwerk“ geknüpft.

Damit sind im Kabelwerk über viele Jahre programmäßig, organisatorisch wie rechtlich Modelle einer Zwischennutzung umgesetzt worden, die für unterschiedlichste Areale mit Altbestand und künftigem neuen Städte- bzw. Wohnbau relevant sein können.

Neben der Dokumentation der kulturellen Zwischennutzung im „Kabelwerk“ werden in der vorliegenden Studie insbesondere auch die planerischen, ökonomischen und rechtlichen Aspekte von Zwischennutzungen behandelt. Für die Verbindung von kooperativem Planungsprozess, Bürgerbeteiligung, neuem Städtebau und kultureller Zwischennutzung kann auf die ausführliche Dokumentation der Magistratsabteilung 21B in der Reihe „Stadt der Dinge“ verwiesen werden.

Europäische Erfahrungen und Strategien mit „temporären Nutzungen“ wurden bereits im Rahmen des von der EU geförderten Projekts „Urban Catalyst“ untersucht, an dem sich Wien beteiligte und in dessen Rahmen das Kabelwerk große Beachtung fand.

1.5. Hauptabschnitte der Studie

- Aufgaben, Ziele und Typologien kultureller Zwischennutzungen (Abschnitt 2)
- Darstellung und Analyse der kulturellen Zwischennutzung im Meidlinger Kabelwerk zwischen 1999 und 2004 sowie einer kurzen Chronologie des kooperativen städtebaulichen Planungsverfahrens (Abschnitt 3)
- Allgemeine kulturelle und urbanistische Bezüge von Zwischennutzungen (Abschnitt 4)
- Darstellung der allgemeinen ökonomischen, rechtlichen und administrativen Grundlagen für kulturelle Zwischennutzungen in Wien (Abschnitt 5)
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen (Abschnitt 6)

2. Perspektiven kultureller Zwischennutzung

2.1. Genese des Themas Zwischennutzung

Vier Formen bzw. Typen von Zwischennutzung

In Wien wie in vielen Großstädten sind **Zwischennutzungen** – oder „temporäre Nutzungen“ – seit den späten 1960er Jahren im wesentlichen zunächst **in vier Formen** aufgetreten:

1. **in sehr großen Objekten und auf Arealen**, deren Zukunft – in Bezug auf Nutzung und Verwertung – ungewiss war, d.h., die von Seiten der Eigentumsverhältnisse oder von Seiten des Bestandes als „schwierig“ einzustufen waren.

Diese „Schwierigkeit“ lag häufig an der Größe selbst, am schlechten Bauzustand, an Auflagen des Denkmalschutzes, die bisher eine „normale Verwertung“ erschwert bzw. (noch) verunmöglicht hatten bzw. im Spektrum „normaler Nutzungen“ – d.h. in Bezug auf Nutzbarkeit, Sicherheit etc. – weitreichende und aufwändige Umbauten erfordert hätten.

Bekanntestes Wiener Beispiel dafür war der Messepalast, der selbst bereits eine Art von Zwischennutzung war und der nach Auszug der Wiener Messe für verschiedene – vorwiegend kulturelle Nutzungen – geöffnet wurde, bis er schließlich als Museumsquartier seine vorläufig endgültige Nutzung gefunden hat. Ebenso gehört zu diesem Typus das Neugebäude in Simmering, das Palais Liechtenstein (Bauzentrum, Museum Moderner Kunst bis zum heutigen Museum Liechtenstein) oder in mittlerem Maßstab die Remise Engerthstraße oder die Sophiensäle.

2. Im weiteren waren es **mittelgroße Objekte**, die einen jahrelangen Leerstand aufzuweisen hatten, und die von der kulturellen Szene – im Rahmen eines Paradigmas der „Besetzung“ durch die Alternativszene und mehr oder weniger mit Einverständnis bzw. Duldung durch die städtische Politik und Verwaltung – „besetzt“, für kulturelle oder auch soziale Zwecke angeeignet und ausgebaut worden waren.

Bei diesem Typus von Zwischennutzungen sind jene Objekte bzw. Areale zu unterscheiden, die

- entweder sukzessive öffentliche Anerkennung und darüber hinaus auch Förderung erfuhren,
- oder nach kürzerer oder längerer Zeit – zum Teil gewaltsam durch die Exekutive – „geräumt“ wurden.

Hier reichen die Wiener Beispiele von der „ersten Arena“ (1976) über die Gassergasse (1980), die Phorushalle bis zum Wiener Werkstätten- und Kulturhaus WUK.

3. Zu einem **dritten Typus** eher jüngeren Datums gehören die **zahlreichen kleineren Objekte bzw. Projekte**, die im Zuge einer neuen Ökonomisierung der Raumnutzung und der steigenden Attraktivität unkonventioneller Orte und Räume im wesentlichen privat für unterschiedlichste Nutzungen in Besitz genommen wurden und werden: für die Eigennutzung als Produktionsstätte (Medienunternehmen, Initiativen, Ateliers) oder als Veranstaltungsräume, Party- bzw. Event-Locations (wie das Flex als stabiler Club, das Moulin Rouge, die Bespielung von Passagen, dem „Electric Hotel“ in der Lehargasse dem Renz oder dem bekanntesten aktuellen Beispiel des „Fluc I“ am Praterstern).

Dazu gehörten als ältere Beispiele auch das Hernalser Vergnügungszentrum (bis es als „Metropol“ ausgebaut wurde) ebenso wie die Großausstellungen und Techno-Raves in den damals leer stehenden Gasometern. Dieser Typus setzt sich bis in die Gegenwart fort in Form der häufig temporären Aneignung von ehemaligen Produktionsstätten für Ateliers und Büros („Lofts“ etc.), aber auch der privaten und inzwischen auch öffentlich initiierten Nutzung und Förderung leerstehender Erdgeschoßzonen in Geschäftsstraßen etc.

4. Der letzte und in Wien (noch?) seltene Typus betrifft **„temporäre Neubauten“**, wie die Kunsthalle am Karlsplatz, welche die Zeit bis zur Fertigstellung des Neubaus im Museumsquartier überbrücken sollte.

Zwischennutzung mit angestrebter Dauerhaftigkeit

Ziel der meisten älteren kulturellen Zwischennutzungen – aber ebenso der „Besetzungen“ von leerstehenden Objekten (wie Arena, Gassergasse, Phorushalle, WUK etc.) – war aber im Grunde keine vorübergehende, vielmehr eine dauerhafte Perspektive, die – wo sie gelungen ist – sogleich zu einer neuen Institutionalisierung und Sesshaftigkeit geführt hat. Jüngere und prominente Beispiele waren etwa die Konflikte um den von den meisten „Zwischennutzern“ angestrebten dauerhaften Verbleib im neuen Museumsquartier (Depot, Basis Wien etc.).¹

Ein breiteres programmatisches ebenso wie ein pragmatisches Bewusstsein für den möglichen temporären Charakter von Nutzungen hat sich dabei erst allmählich in den 1980er und 1990er Jahren herausgebildet. Ausdruck davon war auch das von Berlin initiierte, von der EU geförderte Forschungs- und Aktivierungsprojekt „Urban Catalyst“ 2001 bis 2003, an dem auch die Stadt Wien beteiligt war, die nicht zuletzt aufgrund des absehbaren Modellcharakters der kulturellen Zwischennutzung im Kabelwerk zur Teilnahme eingeladen worden war.

¹ siehe dazu die Fallstudie Messepalast/Museumsquartier, in: MA 18, Werkstattbericht Nr. 60: Urban Catalyst, Strategien für temporäre Nutzungen, S. 15 ff.

„Flexibilisierung“ und „Professionalisierung“ temporärer Raumnutzung

Generell kann man von einem großen Bogen der ersten Zwischennutzungen als Folge des zweiten Weltkriegs über die politisch argumentierten „Besetzungen“ leerstehender Areale bzw. Gebäude (von 1968 bis in die 1980er Jahre) bis zu einer „Normalisierung“ von Zwischennutzungen unter Anerkennung ihres beschränkten Zeithorizonts sprechen.

Das größte Wiener Projekt einer „Zwischennutzung“ war im übrigen die für 1995 geplante Weltausstellung zwischen UNO-City, Konferenzzentrum und Copa Kagrana, die als Motor die infrastrukturellen Voraussetzungen für die heutige Donaucity schaffen sollte und dieses Ziel dann auch ohne diese „Zwischennutzung“ erreicht hat (da die EXPO bekanntlich abgesagt wurde).

Die gesamte Event-, Party- bzw. Veranstalterszene operiert heute gezielt mit immer neuen, möglichst attraktiven Zwischennutzungen. Damit ist auch die Professionalisierung der rechtlichen, ökonomischen und administrativen Rahmenbedingungen für Zwischennutzungen einhergegangen, wobei sich sowohl die Eigentümer wie die temporären Nutzer, aber auch die Verwaltung (durch die Etablierung eines sehr professionellen und leistungsfähigen Veranstaltungsreferats) auf die neuen Bedingungen eingestellt haben.

Rechtlicher Rahmen für Zwischennutzungen

Nun weist insbesondere das österreichische Mietrecht eine – im Wesentlichen aus sozialen Gründen und zur Bewältigung der Folgen des 1. Weltkrieges stammende – Privilegierung der Dauerhaftigkeit auf. Das gesamte Feld der befristeten Mietverträge war unterentwickelt, so dass die Grundeigentümer immer in Sorge waren, einmal gewährte temporäre Nutzungen nicht mehr loszuwerden.

Erst allmählich hat sich auch eine Professionalisierung von temporären Nutzungen auf der Basis der verschiedenen rechtlichen Möglichkeiten herausgebildet, wobei die Rechtsform des Prekariums nach § 974 des ABGB besonders geeignet erscheint. Insofern dabei allerdings Entgelte – im Sinne von Mieterträgen – ausgeschlossen sind, verhindert das Prekarium den Eintritt von Zwischennutzungen in die „normale Ökonomie“ der wenn auch kürzerfristigen Liegenschafts- bzw. Raumverwertung und ist damit in seiner Anwendung auf kulturelle, soziale bzw. öffentlich gewünschte und gegebenenfalls auch geförderte Zwischennutzungen beschränkt.

Die Fragen der konkreten und praktikablen Rechtsformen für kulturelle und andere Zwischennutzungen werden im Folgenden in Punkt 5 ausführlicher behandelt.

Bisherige Relevanz von Zwischennutzungen für Wien auf der Basis der historischen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Als Wiener Spezifikum gegenüber anderen Großstädten konnte zudem gelten, dass die wirtschaftliche Dynamik nicht so groß war, so dass viele Grundeigentümer –

insbesondere auch die öffentliche Hand (so die damalige ÖBB) – ihren Grundbesitz lange Zeit nicht bewerten und offensiv verwerten mussten.²

Weiterhin bestimmend für die Wiener Situation war, dass – wiederum aus mehreren Ursachen – mit Ausnahme der Bahnareale keine übermäßig großen zentrumsnahen Flächen im Zuge der Deindustrialisierung leer standen, vor allem aber, dass sich schon vor und unabhängig von der Stadterneuerung keine großräumigen Verfallszonen bzw. Slums herausgebildet hatten.³

Ohne dass sich eine Stadt jemals Slums herbeiwünschen könnte, hatte indessen in Wien das Fehlen solcher größerer Verfallszonen für die jeweiligen „jungen Szenen“, (Künstler, Kreative, neue Kleinunternehmer etc.) den Nachteil einer Unverfügbarkeit von billigen Aneignungsräumen, die in Eigenregie instandgesetzt und benützt werden konnten. In Städten wie Berlin, London oder New York hatten diese Zonen keinen unwesentlichen Anteil an der Herausbildung neuer Subkulturen, Stile, Musikrichtungen, aber auch der Vorformen dessen, was heute unter „Creative Industries“ verstanden und gefördert wird. Häufig waren diese Aneignungen von Teilräumen in den genannten Städten durch Künstler, Galerien, Clubs und erste Szene-Lokale die Vorboten der sog. „Gentrifizierung“, indem sich diese ehemals „verrufenen“ Viertel auch als Wohnort und als zunächst unkonventionelle, aber in der „Szene“ bereits attraktive Adressen etablierten. Die generelle Aufwertung und Ansiedlung von Galerien, Lokalen und Luxusgeschäften (z. B. in Teilen des 4., 6. und 7. Bezirks) erfolgte wiederum zeitversetzt um 10, 15 oder 20 Jahre später.⁴

Neue Bedeutung von Zwischennutzungen für die Stadtentwicklung

Wenn die bisher angeführten Befunde für eine „Professionalisierung“ und verstärkte Etablierung von Zwischennutzungen aller Art zutreffen und zudem innerhalb der Stadtentwicklung die Dimensionen von „Urbanität“, Nutzungsmischung, Kopplung von kulturellen und sozialen Aktivitäten sowie auch die Belebung und Sicherheit in den einzelnen Stadtvierteln an Bedeutung und Wertschätzung gewinnen, so könnte es stadtentwicklungspolitisch von Interesse sein, eine im weiteren Sinn kulturelle Zwischennutzung von vorübergehend leerstehenden Objekten und Arealen verstärkt ins Auge zu fassen, und dies umso mehr in Stadtteilen mit einem Rückgang der Nahversorgung und ehemaliger populärkultureller Orte (wie der alten Gasthäuser mit großen Sälen etc.).

² siehe dazu: MA 18, Werkstattbericht Nr. 60: Urban Catalyst, Strategien für temporäre Nutzungen, S. 5 bis 14

³ In den vergangenen Jahren (etwa ab 2000) war selbst die Stadtplanung überrascht, wie rasch nach der Schließung einer Reihe mittlerer Fabrikareale von der Grundeigentümerseite eine Neu-Nutzung (gewerbliche Vermietung, Abbruch und Neubau von Büroflächen und/oder Wohnungen) in die Wege geleitet werden konnte.

⁴ Der Wiener „kreative Szene“ der Architekten, Filmfirmen, Grafik- oder Medienbüros etc. gelang es – wohl im letzten Moment – zwischen 1990 und 2000, sich in einigen Bezirken (vorwiegend im 7. Bezirk) in ehemaligen gewerblichen Objekten („Lofts“ etc.) anzusiedeln und abseits jeder Förderung relativ dichte „Cluster“ zu etablieren, wie sie heute von Initiativen der „Creative Industries“ in einem erweiterten Spektrum von Wirtschaftssektoren angestrebt werden. Ähnliche Transformations- und Aufwertungsprozesse sind nunmehr im 2. Bezirk oder in Teilen des 16. Bezirks zu beobachten.

2.2. Die Initiative: Der konkrete Ausgangspunkt einer Zwischennutzung

Grundeigentümer waren und sind – mit Ausnahmen – an stabilen, verlässlichen längerfristigen Nutzungen interessiert. Von ihnen ist bisher nur selten die Initiative zu temporären Nutzungen ausgegangen. Dazu kommt, dass bei Änderungen der Nutzung von Gebäuden bzw. Arealen zumeist auch die Eigentümer selbst wechseln, womit kein klarer Akteur für die Organisierung von Zwischennutzungen gegeben ist. Der Vorbesitzer hat kein Interesse und keine Verfügung mehr, der neue Besitzer will möglichst bald in die Verwertung einsteigen und hatte bisher die größte Sorge, durch Zwischennutzungen – mit Ausnahme von Parkplätzen in Baulücken oder der Vermietung als Lagerräume etc. – diesen Verwertungsprozess und den Beginn der Bautätigkeit nur weiter zu verzögern.

De facto ist die Initiative für kulturelle Zwischennutzungen seit Ende der 1960er Jahre – also seit dem Beginn einer breiteren Sub-, Gegen- bzw. Alternativkultur – überwiegend von den Nutzern ausgegangen, die sich Leerstellen im Stadtraum in Form von aneignungsfähigen Arealen bzw. Gebäuden gesucht haben.

Infolge des Fehlens großer Industriebrachen, Verfalls- bzw. Transformations-Zonen in Wien war das Angebot an solchen Räumen immer sehr beschränkt.

Innerhalb der „Kulturszene“ im weitesten Sinn hat es mehrere Phasen bzw. Ansätze für Zwischennutzungen gegeben:

- die Aneignung von billigen – bzw. entsprechend großen – Räumen für den eigenen Bedarf bzw. als Produktionsort
- die laufende Suche von Räumen für Veranstaltungen
- die allmähliche Professionalisierung der Veranstalterszene für Partys, Firmenpräsentationen bzw. die Suche nach größeren und spektakulären „Sonder-Orten“ für Ausstellungen, Events etc.

Parallel dazu war auch die Stadt Wien seit den 1970er Jahren kulturpolitisch sehr aktiv an der Suche nach rasch verfügbaren temporären Räumen für neue Kulturformen, Zielgruppen und Kunstsparten beteiligt. Beispiele sind wiederum die Remisen, die Kunsthalle am Karlsplatz, die Einmietungen im ehemaligen Messepalast sowie eine ganze Reihe neuer und unkonventioneller Spielorte (Odeon, Otto-Wagner-Kirche am Steinhof etc.).

2.3. Wie lange dauern „Zwischennutzungen“?

Für alle diese Nutzungen stellt sich die Frage, ob sie aus Not, strategisch oder gar programmatisch auf eine beschränkte Zeitdauer konzipiert werden? Und weiter stellt sich die Frage: Wie lange dauern „temporäre Nutzungen“?

Einmalige Veranstaltungen, Events etc. wären zu kurz, um sie als „Zwischennutzungen“ zu bezeichnen. Andererseits haben in Wien viele als vorübergehend gedachte Kulturnutzungen so lange gedauert, dass der Aspekt des „Temporären“ aus

dem Blick geriet, vielleicht entsprechend der alten Weisheit, dass in Wien nichts so dauerhaft sei, wie ein „Provisorium“.

Entsprechend der vorliegenden Studie handelt es sich bei möglichen kulturellen Zwischennutzungen vor allem um jenen Zeitraum, der zwischen dem Auszug der Vornutzung und der Fertigstellung der Neubauten für Wohnbau bzw. städtisch gemischte neue Nutzungen liegt, jener Zeitraum also, in dem durch Zwischennutzungen ein unproduktiver und für das nahe städtische Umfeld schädlicher Leerstand vermieden werden sollte.

Dieser Zeitraum beträgt zumeist mindestens 5 Jahre und kann sich bei ökonomisch schwierigen und stadtentwicklungspolitisch komplexen bzw. anspruchsvollen Arealen auf 7, 10 oder mehr Jahre erstrecken.

Verhandlungen über den Grunderwerb sowie die Planungen im städtebaulichen Vorfeld beanspruchen in der Regel 1 ½ Jahre Vorbereitung. Die Vorbereitung, Durchführung und Verarbeitung eines objektbezogenen oder städtebaulichen Wettbewerbs benötigt zumindest ein ¾ Jahr, wenn nicht mehr.

Das Verfahren zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, das abhängig von der Größe des Areals bzw. des Planungsansatzes vor oder nach dem Wettbewerb eingeleitet wird, benötigt – zusammen mit der Abklärung einer Vielzahl von Randbedingungen nicht zuletzt auf Seiten des Investors / Bauträgers – weitere 1 bis 2 Jahre.

Bis zum Baubeginn – bzw. bis zum Abbruch der bestehenden Gebäude – können weitere 1, 2 oder mehr Jahre vergehen.

2.4. Voraussetzungen und Bedarf an kulturellen Zwischennutzungen

Der springende Punkt für Wien ist sicher die Frage des gesellschaftlichen wie individuellen Bedarfs an neuen Formen von „temporärer Nutzung“ und die in Wien – gegenüber anderen Metropolen – noch mangelnde Erfahrung und lokalpolitische Akzeptanz dafür.

Die neuen Eigentümer frei gewordener Immobilien versuchen im Allgemeinen, auf direktem Weg neue mittel- bis längerfristige Vermietungen oder eine Umwidmung, Aufzoning und Neubebauung zu erreichen. Solange die Grundsteuer gering und keine städtebaulichen Instrumente gegen Leerstände anwendbar sind, haben vor allem die alten Eigentümer nur wenig Interesse an „temporären Nutzungen“, die sie in ihren späteren Verkaufs- oder Investitionsentscheidungen einschränken könnten, auch wenn sie selbst bereits seit längerem die bisherige Nutzung aufgegeben haben.

Selbst für die Stadtplanung und Stadtverwaltung überraschend war im übrigen die außerordentlich rasche Wiederverwertung einer Reihe von aufgegebenen Industriekomplexen kleineren bis mittleren Ausmaßes, so dass es auch hier nicht zu

dieser Möglichkeit temporärer Nutzungen im Sektor kreativer Ökonomien, Start-ups, innovativer Jungunternehmer etc. gekommen wäre.⁵

Zwischennutzungen im kulturellen und sozialen Bereich können zur Belegung von Stadtteilen außerhalb des Zentrums und jenseits der kommerziellen Schienen (der Handelsketten etc.) beitragen sowie Perspektiven für neue dezentrale Orte der Kultur, der Kommunikation, der lokalen Kreativität ausloten.

Auf absehbare Zeit bleibt auch der Bedarf an kurzfristig verfügbaren Räumen für neue Kleinunternehmer im kreativen, technischen, kaufmännischen – und zum Teil auch im wissenschaftlichen – Bereich aktuell, wie sie sich im Zuge der Umstrukturierung der Ökonomie relativ dynamisch entwickeln. Die öffentliche Förderung von sogenannten „Start-Ups“ geht ohnedies (nur) von einer mehrjährigen Laufzeit von 2 bis maximal 4 Jahren aus, bis sich solche Betriebe entweder etablieren können oder die Akteure und Beschäftigten wieder in andere Felder ausweichen. Damit ist eine Identität der zeitlichen Perspektiven dieser Art von Raumnutzung gegeben. Dazu kommt, dass die Ansprüche an Infrastruktur und Repräsentativität bei diesen Betrieben mit den Möglichkeiten und dem („Loft“-) Image von leerstehenden Gebäuden durchaus vereinbar erscheinen.

Zahlreiche der vergleichbaren Loft-Gebäude etwa im 7. Bezirk haben eine solche Dichte von Nutzern und eine extreme „Eigenverwertung“: Jeder freie Arbeitsplatz innerhalb dieser offenen Loftbüros füllt sich – ohne jegliche Anstrengung des Eigentümers – umgehend wieder, so dass dieser Nutzungsformen durchaus auch ökonomisch interessant für den Eigentümer sind, jedenfalls in dieser längeren Zeitspanne, bis sich eine klarere Perspektive zwischen aufwändigerer Sanierung oder Abbruch und Neubau herausgebildet hat. Hier können allerdings die Regelungen des Mietrechtes Schwierigkeiten bereiten, wenn nicht alle möglichen Befristungsmöglichkeiten beachtet und ausgeschöpft werden.

2.5. Zwischennutzungen aus der Perspektive der „bisherigen“ und der „neuen Eigentümer“

Bisher konnte man überwiegend davon ausgehen, dass kulturelle Zwischennutzungen in Wien – aber vermutlich fast überall – so gut wie nie aktiv als Strategie von den Grundeigentümern und Hausbesitzern ausgegangen sind: Die Eigentümer bzw. Anbieter von Flächen und Räumen waren normalerweise an Dauerhaftigkeit interessiert, und zwar sowohl die „bisherigen“ Eigentümer wie die „neuen“, künftigen Eigentümer der Areale bzw. Objekte.

Eine Lücke für Zwischennutzung kann sich – mit teils identischen, teils sehr unterschiedlichen Perspektiven – dabei von beiden Seiten her auftun.

Beim bisherigen Eigentümer ist das Ende der Nutzungen vom Ende des Eigentums, also dem Verkauf des Areals bzw. Objekts zu unterscheiden. Für sie kommen

⁵ Dieser geringe Bestand und die relativ rasche Verwertung leerstehender Gebäudekomplexe bzw. Areale bzw. der bisher geringe Verwertungsdruck brach liegender öffentlicher Grundstücke (Bahn, Militär etc.) hat damit bisher auch keinen besonderen Druck bzw. keine Dringlichkeit für Regelungen des „Temporären“ erzeugt...

Zwischennutzungen theoretisch nach dem Ende der Nutzungen und dem dadurch bewirkten Leerstand in Frage, was allerdings nur selten realisiert wird, weil ein solches – etwa durch „alternative“ Kulturschaffende, „Szenen“ etc. genutztes – Areal möglicherweise schwerer verkäuflich wäre. Für diese bisherigen Eigentümer, die das Areal für eigene Nutzungen nicht mehr benötigen, ist eine Zwischennutzung allerdings unter Umständen dann von Interesse, wenn die Erwartung besteht, dass nach einer längeren Phase der stadtentwicklungspolitischen Willensbildung und Planung (Widmungsänderung mit Aufwertung, neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit Erhöhung der verwertbaren Flächen durch Aufzonung etc.) der Wert der Liegenschaft(en) beträchtlich ansteigen wird. Auch hier würden Zwischennutzungen wohl nur toleriert, wenn beträchtliche zusätzliche Vorteile für den Noch-Eigentümer zu erwarten wären: deklariertes Wunsch der Stadtentwicklungsplanung bzw. -politik, von dem sich der Eigentümer Vorteile erhoffen kann etc.

Im wesentlichen geht es darum, ob der Grundeigentümer von sich aus an temporären Nutzungen Interesse hat, bzw. zu wessen Gunsten diese kurzfristigen Nutzungen ausfallen: So gibt es hier ja auch die krasse temporäre Verwertung von Räumen, die die öffentliche Hand im allgemeinen ausschließen muss, etwa die kurzfristige Vermietung von ehemaligen Büros oder Industriegebäuden als Gastarbeiterquartiere, Red-Light-Etablissements, Spielsalons, illegale Lagerflächen etc. – Dies könnte man mit dem Begriff einer „spekulativen Zwischennutzung“ bezeichnen.

Welche anderen Gründe kann es also geben, dass bei der Vermietung bzw. der entgeltlichen oder unentgeltlichen Überlassung von Räumen das „Temporäre“ gewählt wird? Welche Gründe für die lediglich temporäre, d.h. vergleichsweise kurze Weitergabe von Flächen bzw. Gebäuden – anstelle einer sofortigen „dauerhaften“ Verwertung – kann es von Seiten des Eigentümers geben?

Dies kann der Fall sein, wenn der derzeit erzielbare Ertrag – aus Vermietung, Eigennutzung, vor allem aber aus dem Verkauf der Liegenschaft – noch zu gering ist. Dies kann zu einer Zwischennutzung führen, die vom bisherigen Eigentümer ausgeht (während der andere Typus von Zwischennutzung – wie im Kabelwerk – bereits unter den neuen Grundeigentümern stattgefunden hat und bis auf weiteres stattfindet, bis eine neue Nutzbarkeit gegeben und die verwertbaren Flächen realisiert sind)..

D.h.: Der „Voreigentümer“ mit beabsichtigtem Eigentümer- und Nutzungswechsel wird eine Zwischennutzung nur bei einer generellen Noch-Nicht-Vermarktbarkeit seines Areals im gegebenen Zustand und zum gegebenen Zeitpunkt – bzw. beim Mangel an Kapital für eine eigene Sanierung bzw. Verwertung – tolerieren. Gründe für einen Aufschub bzw. ein Zuwarten können dabei sein:

- das Fehlen eines gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans bzw. ein Bausperre;
- Zu erwartende Wertsteigerungen durch künftige Infrastrukturprojekte, die den Wert der Liegenschaft steigern werden;
- ein eher hypothetischer Fall eines aus der Zwischennutzung zu erwarteter Imagegewinn für das Objekt / Areal und damit eine höhere Rendite in der Zukunft.

Bei Privaten wie bei öffentlichen Trägern kommen Zwischennutzungen an anderen Orten auch als Überbrückung des Umbaus oder Neubaus vor: Der Betrieb wird zeitlich befristet ausgelagert und übersiedelt nach der Fertigstellung wieder auf den alten Standort etc.

Insofern – gerade beim Prekarium als unentgeltlicher Überlassung auf jederzeitigen Widerruf – jugendkulturelle, alternative etc. Nutzer ohnedies kaum einen relevanten Beitrag zu Einnahmen erbringen können, und umgekehrt bis auf weiteres auch keine planungsrechtlichen Instrumente die Nutzung leerstehender Areale und Gebäude erzwingen, haben die Grundeigentümer, Bauträger bzw. Developer aus ihrer Sicht mehr Nachteile als Vorteile von einer Überlassung von Eigentum zur temporären Benützung.

Sie taten dies daher im Wesentlichen nur in Einzelfällen auf politisch-medialen Druck, d.h. wenn solche Nutzungen politisch stark gewünscht wurden und zugleich image-mäßig opportun erschienen.⁶

2.6. Rahmenbedingungen kultureller Zwischennutzungen

Grundsätzlich müssen bei temporären Kulturnutzungen gesamtstädtische kulturelle Belange von den lokalen und projektbezogenen Wirkungen unterschieden werden.

Gesamtstädtisch geht es darum, geeignete Kulturorte für spezifische Produktionen bereitzustellen (große Räume, etc.), sowie vor allem auch darum, Kultur zu dezentrieren, d.h. Kultur auch in die äußeren Bezirke zu bringen. Es kann unter gesamtstädtischer Perspektive u.U. auch darum gehen, unterentwickelte Gebiete durch einen größeren neuen Kulturort oder durch kulturelle Events aufzuwerten, bekannt zu machen bzw. das Image eines Gebietes zu verändern. Letzteres kann aber auch in einem lokalen Kontext von Bedeutung sein.

Aus der Sicht eines städtebaulichen Projekts oder größeren Objekts des Altbestandes bzw. eines Areals in der Übergangsphase zwischen ehemaliger und künftiger neuer Nutzung geht es bei temporären Kulturnutzungen im Prinzip

- um eine Strategie gegen Leerstand und Vandalismus;
- um Image und Bekanntmachung des Objekts, Areals bzw. Projekts (generell oder für bestimmte Zielgruppen),

⁶ Ein Exempel für die Wiener „Kultur der temporären Nutzungen“ war auch der jüngste Konflikt über den Verbleib bzw. die Aussiedelung von temporären Nutzern aus dem nunmehr fertiggestellten Museumsquartier (dem ehemaligen innerstädtischen Messeareal). Hier wurde erfolgreichen Kunstinitiativen nach Fertigstellung des Großprojekts Museumsquartier der weitere Verbleib – bzw. die Rückkehr in ihre Räume – zum Teil unmöglich gemacht, obwohl eine Einbeziehung und breite Streuung kleinerer unabhängiger Kulturinitiativen explizit Teil des Konzeptes des Museumsquartiers war bzw. ist. Auf die rechtlichen, wirtschaftlichen und kulturpolitischen Rahmenbedingungen – insbesondere auf die ehemals getroffenen formellen und informellen Abmachungen – sowie auf eine Evaluierung der betreffenden Nutzer von Räumen im Messepalast / Museumsquartier braucht hier nicht eingegangen werden. – Siehe dazu kurz in der Fallstudie Messepalast/Museumsquartier, in: MA 18, Werkstattbericht Nr. 60: Urban Catalyst, Strategien für temporäre Nutzungen, S. 15 ff.

- sowie um die Überleitung zur Akzeptanz einer neuen Nutzung bzw. eines neuen Projekts bei der umgebenden Bevölkerung.

All dies ist im Fall von „Kultur“ nicht ohne Risiken, da Avantgardekultur oder Jugendkultur per se in Konflikt mit der Populärkultur der lokalen Bevölkerung treten kann, aber auch, weil ein gelingendes, attraktives Kulturangebot in einer Gegend, wo bisher keine solchen hoch-frequentierten Events stattfanden, zu beträchtlichen Konflikten bzw. Störungen der Umgebung führen kann. Dies hängt mit der Sensibilität der lokalen Bevölkerung gegenüber den zu erwartenden Publikumssegmenten und „Szenen“ zusammen, die das gewohnte Umfeld stören bzw. verändern (laute Musik, das Abstellen von Autos etc.).

Welche Gründe gibt es indessen bei den Nachfragern nach Flächen bzw. Räumen für Kulturangebote, eine temporäre Form anstelle einer dauerhafteren Lösung zu suchen? Nachgefragt werden eher „billige“ und rasch verfügbare Räume bzw. Flächen, bzw. Räume / Flächen mit bestimmten Qualitäten, wobei heute bereits – aus leidvoller Erfahrung von Konzert- bzw. Club- oder Eventveranstaltern – die Robustheit eines Standorts in Bezug auf die Sensibilität der Anrainer von vornherein in die Planungen einbezogen wird. Man könnte aus der Perspektive temporärer Nutzer unter Umständen drei Dimensionen unterscheiden:

- das durch Not aufgezwungene Temporäre: Zwischennutzungen aus Mangel;
- das freiwillige Temporäre: pragmatische Zwischennutzungen;
- das programmatisch Temporäre: künstlerische, kulturelle Programme, die inhaltlich eine feste Lokalisierung, Institutionalisierung bzw. einen dauerhafte Bestand ablehnen bzw. vermeiden wollen.

D.h.: Aus unterschiedlichen Gründen trachten diese Nachfrager den „normalen“, regelhaften Märkten bzw. Angeboten zu entkommen (auszuweichen): sie nehmen damit unkonventionelle, abweichende Positionen ein und suchen eine Art von „Nischenökonomie“ zu realisieren.

2.7. Traditionelle Leerstände zwischen zwei regulären Nutzungen: Umwandlungszeitraum / Zeitfenster

Der Mindestzeitraum, den es bisher dauerte, bis ein aufgegebenes Industriegelände über eine neue Planung zu neuen Nutzungen fand, beträgt fünf Jahre.⁷

Dazu kommen zahlreiche mögliche Gründe für das Liegenlassen einer ehemals industriellen Liegenschaft:

- ungeklärte Eigentums- und Haftungsfragen
- Geldmangel für vorgesehene Umbauten
- offene Fragen bezüglich der künftigen Nutzung bzw. der Flächenwidmung etc.

⁷ Susanne Hauser, Metamorphosen des Abfalls. Konzepte für alte Industrieareale. Campus Frankfurt/M. - New York, 2001, S. 46

Die Umwandlung der Nutzung von Grundstücken oder Gebäuden von einer alten, ausgelaufenen Nutzung in eine neue Nutzung, Verwertung, Bebauung kann – wenn man nicht von Leerstehung oder Unternutzung sprechen will – als „Umwandlungszeitraum“ bezeichnet werden. In diese Phase können fallen: Beseitigung von Dekontaminierung / Abbruch, Freimachung des Geländes / Sanierung, Renovierung der Gebäude / Erarbeitung und Beschlussfassung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplans / Neubautätigkeit, und schließlich die Zeit, die verstreicht, bis die Flächen bzw. Räume wieder vermietet, verpachtet bzw. genutzt sind.

In der Entwicklung ehemaliger Bahnflächen ist „der Konflikt zwischen dem Verwertungsinteresse einerseits und den stadtentwicklungspolitischen Zielen andererseits“ oft deutlicher als bei privaten Grundstücken, weil man – fälschlicher Weise und in Erinnerung an die öffentlichen Infrastrukturleistungen etwa der Bahnen – den nunmehr privaten Charakter der Bahnflächen noch nicht zur Kenntnis genommen hat.⁸

Zwischennutzungen bzw. temporäre Nutzungen bewegen sich in einem Zeitfenster zwischen zwei aufeinanderfolgenden, im privaten Grundeigentum auf Dauer angelegten Nutzungen. Hier gibt es verschiedene Variable, die nicht sämtliche aufgezählt werden sollen:

- im Charakter gleich bleibende „Vor-“ und „Nachnutzungen“;
- Zwischennutzungen ebenfalls entweder von derselben Art wie die Vor- und / oder Nachnutzung oder Zwischennutzungen von gänzlich anderem Charakter
- Zwischennutzungen im Interesse der Grundeigentümer und / oder der Nutzer bzw. im übergeordneten Interesse der Kommune...

In der Terminologie der Abfallwirtschaft bzw. Nachhaltigkeit wird – gerade bei Bahnflächen und Industriebrachen – auch vom „Flächenrecycling“ gesprochen.

2.8. Stadtentwicklungspolitische Perspektiven von Zwischennutzungen

Die Ansprüche an die Qualitäten städtischen Lebens und städtischer Räume sind in Veränderung begriffen. Nutzungsmischung, Urbanität, Belebung, Integration ökonomisch und sozial ausgegrenzter Gruppen gewinnen an Bedeutung, auch wenn sie vielfach nicht ohne weiteres einlösbar sind.

Unter „stadtentwicklungspolitischen Zielen“ versteht man zuallererst die politischen und planerischen Zielsetzungen der Stadtverwaltung. Entsprechende Ziele lassen sich allerdings nicht mehr obrigkeitstaatlich – mittels Flächenwidmung und einem darauf folgenden „automatischen“ Investitions- und Bauwillen Privater – verwirklichen, vielmehr nur in einer Abstimmung der Interessen der Eigentümer, der mittel- und unmittelbaren Nutzer (Träger der Nutzung), des nahem stadträumlichen Umfeldes (Anrainer, Viertel), des Bezirks.

⁸ Bernd Dallmeyer, Daniel Hille, Strategien für Bahnflächenentwicklungen, Diplomarbeit Universität Dortmund, Juli 2002

Was größere kulturelle Zwischennutzungen betrifft, sind zumeist überlokale, gesamtstädtische Interessensgruppen bzw. die Gesamtstadt betreffende kulturelle Programme tangiert.

Zunächst sollen aber die konkreten Interessen und Erwartungen an die Wirkung von kulturellen Zwischennutzungen im nahen räumlichen Umfeld des jeweiligen Objekts bzw. Areals gestreift werden.

a) Vermeidung eines langfristigen Leerstands / Schutz gegen Vandalismus

Ein in der Praxis bisher noch wenig entwickeltes Argument der Vergabe von leerstehenden Räumen und Flächen für temporäre Nutzungen ist der davon zu erwartende Schutz vor Vandalismus. Im Kleinen mag dieser Gesichtspunkt auch bei der Überlassung des Kabelwerks für temporäre Nutzungen eine Rolle gespielt haben. Im großen Umfang hat dies für die Nutzung der großen Werfthalle in Amsterdam Noord gegolten, wo die dauerhafte Anwesenheit zahlreicher Gruppen (allerdings ohne die Erlaubnis, dort zu wohnen) zum weitgehenden Ende illegaler Aktivitäten und Zerstörungen geführt haben soll. In Wien war dieser Aspekt bisher nur in geringerem Ausmaß relevant.⁹

b) „Trauerarbeit“: Abschied von der gewohnten Nutzung im Umfeld der Bewohner

Die Transformation eines Stadtraums / Stadtteils durch Beendigung einer Jahrzehnte währenden Nutzung (im Fall zahlreicher Nutzungen und Baulichkeiten aus dem 19. Jahrhundert sind es mehr als 100 Jahre) erzeugt häufig Schock, Verunsicherung für die Anrainer und kann – bei einer starken gewohnheitsmäßigen und emotionalen Bindung – zur Notwendigkeit einer regelrechten „Trauerarbeit“ führen: Der Verlust der alten Nutzungen und des Gewohnten kann aber auch sehr Unterschiedliches, ja Konträres, bedeuten: Das Ende einer Industrieproduktion kann mehr Ruhe bringen, oder umgekehrt, eine ruhige Nutzung und ev. bereits jahrelange Leerstände haben die Umgebung an Ruhe gewöhnt, so dass Angst vor Veränderung (= mehr Störung) verständlich ist.

c) Vermeidung eines stadträumlichen Vakuums

Zwischennutzungen ergeben sich zunächst meist aus der Logik des Objektes, einer entsprechenden Nachfrage bzw. aus Initiativen von Trägern, die – besonders im kulturellen Feld – rasch neue Programme realisieren wollten, welche größere und robustere Räume und Bauten erfordern, wobei ein diesbezüglicher Neubau viel zu langsam und zu teuer wäre. Zugleich hat aber auch die Sensibilität der umgebenden Bevölkerung gegenüber größeren ungenutzten Arealen und leerstehenden Objekten

⁹ siehe dazu die Nutzung der großen Werfthalle in Amsterdam Noord, in: Philipp Oswalt, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz (Editors), Urban Catalyst. Strategies for Temporary Use. Results of the European Research Project 2001 - 2003, Berlin 2004

zugenommen. Der Begriff „stadträumliches Vakuum“ entspringt zwar mit Sicherheit nicht dem Vokabular der Anrainer solcher ehemaligen Fabrikareale. Auch ist die Haltung der Anrainer in solchen Fällen – wie schon angesprochen – immer ambivalent. Die Schließung einer Fabrik kann auch das Ende einer jahrelangen Störung durch Lastverkehr oder Emissionen bedeuten. Umgekehrt erzeugen größere leerstehende Objekte und Areale tatsächlich ein Vakuum im bisherigen „Stadtgewebe“ (Verödung, Unsicherheit etc.), das durch temporäre Nutzungen gefüllt werden kann.

d) Einfluss der kulturellen Zwischennutzung auf die Positionierung des künftigen Projekts

Die Vorstellung, dass eine kulturelle Zwischennutzung den Eigentümern bzw. den künftigen Trägern des Areals oder Objekts wesentliche Vorteile – in Richtung eines neuen Image, einer neuen „Adresse“ – bringen würde, entstammt zunächst wohl eher dem Wunschdenken der Zwischennutzer bzw. derjenigen, die aus unterschiedlichen Gründen eine solche kulturelle Zwischennutzung favorisieren.

Zunächst ist es eher umgekehrt so, dass kulturelle Zwischennutzungen von einem Imagegewinn durch die vorgängige industrielle Nutzung profitieren. Die beweist allein schon die Wahl der Namen für die neuen Kulturprojekte: Schlachthof Arena, Rinderhalle, Sargfabrik, Rote Fabrik (Zürich), Remise, Gasometer etc. D.h., dass die historische industrielle Identität eines Ortes (und auch das Flair der Bauten, Räume und Areale) ein wesentlicher Motor der kulturellen Attraktivität ist.

e) Kulturelle Zwischennutzung als Operator für den Identitätswandel des Stadtteils

Tatsächlich kann aber Kultur als flexibler Operator dienen, um eine neue Identität eines Stadtteils auszuloten bzw. zu finden / zu schaffen. Kulturelle Nutzungen können – entsprechend dem „Wesen“ von Kultur als universell einsetzbarer und flexibler „Jeton“ – einem schwach definierten Stadtteil neue Bilder und Attraktivitäten hinzufügen. Dies setzt allerdings ein offenes Kulturkonzept voraus, das zumindest implizit solche Dimensionen der Identität thematisieren bzw. in seinen Programmen aufgreifen kann.

Größere Kulturprojekte können tatsächlich – dies zeigt die Erfahrung der letzten Jahrzehnte in zahlreichen europäischen Städten – zu einer neuen Identität eines Ortes bzw. Stadtteils beitragen. Subkulturelle Aktivitäten dienen nicht in jedem Fall und unmittelbar einer Aufwertung des Stadtteils, sie machen diesen aber für neue Zielgruppen bekannt. Die sogenannte „Gentrifizierung“ ehemaliger Slums, Arbeiterwohnviertel oder industrieller „Gegenden“ ist in Manhattan, London oder Berlin häufig durch Künstler, Kreative, Kulturschaffende eingeleitet worden. Konkret haben solche Transformationsprozesse oft mit sehr kleinen Initiativen – einer Galerie, einem Musik-Club, einem prominenten Laden¹⁰ oder Lokals – begonnen. Bis allerdings die

¹⁰ Vielleicht prominentestes Beispiel ist der Shop von Vivienne Westwood und Malcolm McLaren „Worlds End“ an der Londoner Kings Road: Hier wurde mit den Sex Pistols Punk „erfunden“. Zugleich war der Laden der erste Baustein zur Aufwertung der Kings Road.

Grundstückseigentümer solcher Viertel diese – auch durchaus ökonomisch positiven – Wirkungen verstanden haben, sind einige Jahrzehnte vergangen.

Dazu kam aber auch der allgemeine Trend einer neuen Wertschätzung der lokalen, identitätsbezogenen Dimensionen alter Gebäude bzw. Areale. Dazu gehört auch ein neuerdings positives Flair des „Industriellen“, von nicht mehr verwendeten Baumaterialien (wie Rohziegel, Klinker) oder eindrucksvollen industriellen Bauformen des 19. Jahrhunderts.

Dazu kommt, dass solche Objekte (Schlachthof, Gasometer, Fabriken, Schornsteine in Ziegelbauweise, Wassertürme, Remisen etc.) auch in ihrem Fortbestand als umfunktionierte Hülle sehr prägend für den umgebenden Stadtteil waren und sind und zum Teil auch prominente Landmarks darstellen und ihre Bedeutung – ihr Wert – heute breiter anerkannt und damit auch lokalpolitisch argumentierbar geworden ist.¹¹

Vor der allgemeinen kulturellen Akzeptanz und Attraktivität war dies alles indessen Teil der Anti-Ästhetik der frühen Gegenkultur, Protestkultur, von Rock bis Avantgarde in Manhattan, London oder Berlin mit Fotos von Unterschichtvierteln, Slums oder industrieller Peripherie.

f) Gründe für gesamtstädtisch relevante Zwischennutzungen, für die vergleichbare Räume fehlen

Für kulturelle Zwischennutzungen ist dieser industrielle historische Baubestand vor allem deshalb von Interesse, weil er ein Raumangebot bereit stellt, das relativ billig ist (vor allem, wenn bei bestimmten kulturellen Nutzungen nur relativ geringe Kosten für die Adaptierung anfallen oder sich die Akteure die Räume selber herrichten).

Historische Objekte und Areale bieten darüber hinaus auch sehr spezifische Raumqualitäten wie große Räume, Hallen (die selten sind und als Neubau für kulturelle Nutzungen unbezahlbar wären), größere Raumhöhen etc.

Im Fall der Faust-Produktion von Peter Stein fiel die Wahl u.a. auf das Kabelwerk, weil der Regisseur ursprünglich an den Einsatz der Schienen dachte: es sollten entweder das Publikum oder die Schauspieler bzw. Dekorationen sollten auf den bestehenden Eisenbahnschienen in die Halle gefahren werden (ein Konzept, das allerdings während der Arbeit an der Inszenierung wieder fallengelassen wurde).

Industrielle Leerstände sind – insbesondere, wenn sie auch in Betriebsgebieten ohne Wohnbevölkerung liegen – nach wie vor wegen der möglichen Lärmentwicklung für Musik, Parties, aber auch für Sport etc. von Interesse.

Vom spezifischen Flair des Ortes – dem Kabelwerk in Wien Meidling – war z.B. auch die Direktion der Staatsoper angetan, als sie die Räume sah (die inzwischen aber bereits kulturell voll genutzt waren): sie hätte dort nicht ungern eine Produktion gemacht (weil die heruntergekommene Industrieästhetik inzwischen auch für die Hochkultur potentiell attraktiv ist).

¹¹ Die umgebaute und in ein Wohnprojekt integrierte Straßenbahnremise in Wien 18., Kreuzgasse, ist dafür ein Beispiel.

g) Abdeckung vorhandener kultureller (oder anderer) Defizite im Stadtteil

Generell hat sich im kulturellen wie im kommerziellen Sektor ein starker Zug ins Zentrum herausgebildet bzw. in eine zweifache Bewegung – Wanderung von Einzelhandel, Lokalen, Freizeit und Einkaufen – im Zentrum bzw. außerhalb der Stadt (Shopping Cities, Erlebniswelten etc.) aufgespalten.

Periphere Stadtviertel haben in unterschiedlichen Ausmaß ihre alte gastronomische Dichte bzw. Nahversorgung verloren: in den Außenbezirken sind fast alle alten Kinos bereits geschlossen worden; die Gasthäuser mit Veranstaltungsräumen für populäre Musik- oder Tanzveranstaltungen gibt es kaum mehr....). Insofern können kulturelle Zwischennutzungen – von unterschiedlicher Größenordnung – ganz allgemein der Belegung eines Stadtteils dienen.

2.9. Kritische Einwände gegen Zwischennutzungen

Welche Motivationen, und umgekehrt, welche Ängste und Hindernisse bestehen gegenüber der Vergabe von Flächen für temporäre Nutzungen?

Die Argumente für und gegen die „Gewährung“ temporärer Nutzungen durch die Eigentümer bewegen sich zwischen Imagegewinn und Bekanntmachung eines Areals für die spätere Verwertung versus befürchtete Imageverluste, reale und virtuelle „subkulturelle Effekte“ etc.

Dazu gehören die Beschwerden der Anrainer bei hohem PKW-Verkehrsaufkommen bei Großveranstaltungen, Graffiti, Benützung der umliegenden Straßen als „öffentliche WC-Anlage“, Vandalismus, echte oder vorgeschobene Drogenproblematik, vor allem aber Lärmbelästigung durch laute Musik etc.

Ähnlich wie bei der Werbung im gesamten sind die Vorteile, die etwa Bauträger durch Überlassung eines Areals für temporäre Nutzungen als Image-Gewinn bei der späteren Vermarktung von Wohnungen, Büros, Lokalen oder Verkaufsflächen erwarten können, kaum quantifizierbar.

Bei fast allen Wiener Beispielen von temporären Nutzungen war es daher eher eine singuläre, kulturelle und soziale „Haltung“ von Grundeigentümern und / oder eine gewisser „Druck“ von Seiten der Stadtverwaltung, die sich eine kulturelle Belegung wünschte oder dem Drängen bestimmter Akteure und Initiativen nachgeben wollte, die zu einer temporären Zur-Verfügung-Stellung von Räumen und Flächen führte.

Ein kritischer Punkt bei der Vergabe von Flächen bzw. Räumen für „alternative“ kulturelle Nutzungen war bisher die „**Vertragsfähigkeit**“ und „Verlässlichkeit“ dieser Nutzer: Grundeigentümer, insbesondere auch Wohnbauträger, hatten (haben?) weiterhin die Sorge, dass von „alternativen Kulturnutzern“ die vereinbarten Befristungen der Nutzung nicht eingehalten werden. Die Eigentümer scheuen aus medialen und im weiteren aus „unternehmenspolitischen“ Gründen auch die zulässige – rechtlich einwandfreie, aber doch „zwangsweise“ – Räumung ihrer Gebäude und Areale.

Einwandfreie Klärung der Rechtslage

Tatsächlich ist es nach der österreichischen Rechtslage so, dass befristete Mietverträge sehr leicht – bei Fehlern, Ungenauigkeiten, aber auch in der etablierten Rechtssprechung – in unbefristete Verhältnisse übergehen können, was zu langwierigen Prozessen führen kann. Dies ist der Grund, warum für solche Nutzungen eher die Rechtsform des Prekariums als die Vermietung, Verpachtung etc. gewählt wird.

Inzwischen sind allerdings auch die alternativen Kulturbetreiber für die Grundeigentümer weitgehend „vertragsfähig“ geworden – und die „Zeit“ und die Stimmung für die „Besetzung“ leerstehender Areale oder Gebäude ist im wesentlichen vorbei, und dies umso mehr, als sich die gesamte Kulturszene weitgehend professionalisiert hat und damit einhergehend auf öffentliche Subventionen angewiesen ist.

Unabdingbar ist heute in jedem Fall, dass vor Beginn einer kulturellen Zwischennutzung die rechtlichen und finanziellen Fragen grundsätzlich geklärt werden müssen. Dies betrifft die Rechtsperson des Trägers der kulturellen Zwischennutzung, die Rechtsform der Vereinbarung zwischen Grundeigentümer / Bauträger und der Nutzergruppe. (Siehe dazu Abschnitt 5: Rechtsformen von Zwischennutzungen)

3. Die kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk 1999 - 2004

3.1. Überblick und Bewertung

Viele der bereits genannten Aspekte und Argumente für kulturelle Zwischennutzungen finden sich – erfolgreich gebündelt – in der kulturellen Zwischennutzung der leerstehenden Gebäude bzw. Hallen der ehemaligen Kabelfabrik in Wien Meidling (ursprünglich KDAG entsprechend dem Firmennamen Kabel und Drahtwerke AG; im folgenden Kabelwerk).

Die Größenordnung dieses Areals sowie eine ganze Reihe glücklicher Umstände haben auf dem Kabelwerk ein – zunächst völlig ungeplantes – „kulturelles Großprojekt“ entstehen lassen, dass noch dazu in der Vermittlungsfunktion zwischen Kulturszene und lokaler Bevölkerung, zwischen Hochkultur, Avantgarde und Populärkultur eine besondere Rolle eingenommen hat.

Die Fabrik der Kabel- und Drahtwerke AG (KDAG) auf 6,3 ha Fläche in der Meidlinger Oswaldgasse 33 wurde 1903 errichtet, als eine der größten ihrer Art, mit etwa 700 Beschäftigten - die alle ihren Job verloren, als das Werk 1997 geschlossen wurde. Da ein Großteil der Arbeiter in der Nähe wohnte und das Selbstverständnis des Gebiets mit dem Werk eng verknüpft war, schien es der Stadtplanung umso wichtiger, mit den Fabrikgebäuden entsprechend sorgsam umzugehen und die historischen wie die gegenwärtigen emotionalen Bindungen an den Ausgangspunkt der Gebietsentwicklung zu stellen.

Das Gelände wurde von acht Bauträgern gekauft. Auf Wunsch der Stadtplanung wurde der anspruchsvolle Weg einer partizipativ bzw. kooperativ angelegten Planung gewählt und die Bevölkerung von Anfang an über einen offenen Ideenwettbewerb (noch vor dem städtebaulichen Ideenwettbewerb), über die autonome Wahl eines Anrainerbeirats und dessen Teilnahme an der städtebaulichen Jury und das folgende kooperative Planungsverfahren eingebunden.

1998 wurde der städtebauliche Wettbewerb für dieses Areal – mit etwa 800 bis 1000 Wohnungen, Büros, Unternehmen – ausgeschrieben. Das Siegerprojekt der Architekten Haydn und Pirker beinhaltete bereits Ideen zu einer temporären Nutzung: Ein Teil der Trakte und Hallen – aber auch neu errichtete „Attraktoren“ – sollten für soziale und kulturelle Zwecke wie für wechselnde Nutzungen zur Verfügung stehen, mit dem Ziel der Identitätsstiftung und Kommunikation innerhalb des Gebietes.¹

Die kostenlose Überlassung für kulturelle Zwischennutzungen kam zustande, als klar wurde, dass Größe und Zustand der Hallen eine „normale“ Vermietung kaum zulassen würden, andererseits für „alternative“ kulturelle Nutzungen geeignet erschienen.

Allerdings galt es dabei, einige Hürden zu überwinden. Zuerst mussten die Eigentümer überzeugt werden: Sie fürchteten, dass die einmal etablierten Zwischennutzer

¹ Ebenso enthielt der 2. Preis der Architektengruppe *pool* Überlegungen zu kulturellen und anderen Zwischennutzungen: siehe im folgenden

dauerhafte Ansprüche stellen und Mehrkosten verursachen könnten. Vor allem gab es natürlich Probleme der Vermittlung unterschiedlicher Anschauungen und Gewohnheiten. Nicht nur die Bauträger, auch die Bezirksvertretung und ansässige Bevölkerung waren skeptisch. Aus Vorgesprächen mit verschiedenen Kulturinitiativen formierte sich ein neuer Verein „IG-Kabelwerk“ mit der Absicht, die kulturelle Zwischennutzung vor Ort zu organisieren. Dieser Verein wurde mit seinem Anliegen von Stadt und Bezirk unterstützt und diente für die Eigentümer als zentrale Ansprechstelle, die die Verantwortung für die einzelnen Zwischennutzungen übernahm.

Im Frühjahr 1999 wurde zwischen der Eigentümergemeinschaft KDAG und dem Verein IG Kabelwerk ein Prekarium zur kulturellen Zwischennutzung unterschrieben. (Zur Rechtsform des Prekariums siehe im folgenden Abschnitt 5.)

Diese Struktur mit ihrem differenzierten Raumangebot erwies sich für die beabsichtigte Zwischennutzung geeignet, auch wenn der Zustand der abrupt verlassenen Produktionsstätten für solche Perspektiven zunächst einige Phantasie benötigte.

Die alten Hallen wurden auf Betreiben des Vereins bzw. zum Teil in dessen Eigenregie für Kulturveranstaltungen adaptiert und kommissioniert. Dies erforderte einen hohen – und im Prinzip nie endenden – Aufwand der Reinigung und einer neuen technischen Infrastruktur, was auf kommerzieller Basis nicht finanzierbar gewesen wäre.

In den folgenden Jahren bis heute gab es viele hundert Veranstaltungen von mehreren Dutzend Kulturträgern, sowie auch permanente Nutzungen durch einzelne Träger, von einer Sprayer-Gruppe bis hin zu einer alternativen Mittelschule. Das Spektrum der Veranstaltungen reichte von „Warten auf Godot“ über „Taxi Orange-Partys“ bis hin zur Aufführung der beiden Teile von Goethes „Faust“ unter der Regie von Peter Stein (letzteres nicht im Rahmen der IG-Kabelwerk, vielmehr vermittelt über die Wiener Festwochen).

3.2. Chronologie des städtebaulichen Projekts Kabelwerk

Wenn in der vorliegenden Studie das Kabelwerk als – allerdings relativ großmaßstäblicher – Modellfall für die kulturelle Zwischennutzung eines für geförderten Wohnbau bzw. ergänzende gemischte Nutzungen vorgesehenen Areals analysiert wird, erscheint es sinnvoll, zum Verständnis auch die Chronologie des städtebaulichen Projektverlaufs von den ersten Anfängen bis heute (2004) kurz darzustellen.² – Dies umso mehr, als die städtebauliche Programmierung und die Bürgerbeteiligung vielfach mit der kulturellen Zwischennutzung vernetzt waren:

- Erste Überlegungen für den Fall des Endes der Kabelproduktion von Seiten des Magistrats Gruppe Planung sowie von Seiten des 12. Wiener Gemeindebezirks Meidling in Richtung eines städtebaulichen Modellprojekts mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung im Rahmen des sog. Millenniums-Workshops 1996
- Schließung der Kabel- und Drahtwerke AG am 19. Dezember 1997

² Zur Dokumentation des Planungsprozesses siehe die Publikation der Magistratsabteilung 18 und 21 B in der Reihe „Stand der Dinge“: „Kabelwerk - Entwurfsprozess als Modell“, Wien 2004

- Kauf des Areals durch eine Eigentümergemeinschaft von sechs Bauträgern Anfang 1998
- Bürgerbeteiligungsverfahren (1998)
- Städtebaulicher Ideenwettbewerb (1998, Jury im Dezember), aus der die Architekten Rainer Pirker und Poor Boys Enterprise vertreten durch Florian Haydn als Sieger (1. Preis) hervorgingen
- Konstituierung der Arbeitsgruppe KDAG als operatives Organ des kooperativen Planungsverfahrens im Frühjahr 1999: Erarbeitung des städtebaulichen Leitkonzepts. Laufende Ausarbeitungen zu Verkehr und Grünraum
- Untersuchung zur Erhaltung und künftigen Nutzung von Teilen des Altbestands durch die Grundeigentümer (August/September 1999)
- Vorlage und Diskussion des Entwurfs zum Leitkonzept in der 1. Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe am 4. Oktober 1999
- Beauftragung zur Ausarbeitung von 5 Testprojekten (durch die Bauträger), die in Bebauungsstudien die Anwendbarkeit des im Leitkonzept vorgeschlagenen Regelwerks überprüfen sollten (November 1999)
- Beginn der kulturellen Zwischennutzung seitens der beauftragten Trägergruppe, des Vereins IG Kabelwerk (siehe ausführlich im Folgenden)
- Vorlage des Entwurfs zum städtebaulichen Leitprojekt durch die ARGE dyn@mosphäre (Haydn/Pirker) als Bebauungsstudie der Preisträger und der Überarbeitung der Testprojekte
- Erste Entwurfsskizzen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Diskussionsgrundlage und zur detaillierteren Abklärung des rechtlichen Gegebenheiten in der 4. Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe Ende Juni 2000
- Vorentwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans im Spätsommer 2000
- Allgemein verständliche Aufbereitung des Planungsergebnisses (Pläne, Modell) und öffentliche Präsentation im Bezirk im Herbst 2000
- Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans (Herbst 2000)
- Präsentation des Entwurfs vor dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung am 10. Juli 2001
- Beschluss der Bezirksvertretung (einstimmig) am 2. Dezember 2001
- Abstimmungsgespräche und Nachjustierung einzelner Punkte (erstes Halbjahr 2002)
- Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Juni 2002
- Gründung der gemeinsamen Kabelwerk Bauträger GmbH im Juli 2002 durch die 8 Grundeigentümer bzw. Bauträger

- Installierung des Gebietsmanagements im Sommer 2002
- Beginn der Abbrucharbeiten im Juli 2002 und Abtransport des Abbruchmaterials mit der Bahn
- Sicherung der Verlängerung der sozialen und kulturellen Zwischennutzung für weitere zwei Jahre während der Bauzeit im August 2002
- Erfolgreicher Abschluss der Bauverhandlungen im November 2003
- Baubeginn Herbst 2004

3.3. Einige Besonderheiten der Kabelwerk-Kultur 1999 bis 2004

Stärker, als dies wohl anfangs vorstellbar war, bekam die Kultur im Kabelwerk eine sehr grundlegende Funktion für die Entwicklung dieses Stadtteils: Mit den dichten kulturellen Aktivitäten gelang es, den Bruch zwischen der industriellen Nutzung, die für das Gebiet und die umgebende Bevölkerung über rund 100 Jahre sehr prägend war, indem sie das Leben vieler Menschen bestimmte (als Beschäftigte in der Kabelfabrik), zu verarbeiten, das Gebiet auch in der Zeitspanne zwischen Fabrikschließung und Fertigstellung des Projekts zu beleben und dabei sukzessive seine Identität zu transformieren. Rüdiger Lainer fasste die ersten Diskussionen und Perspektiven der Kulturnutzung in der Formel zusammen: „Kultur als Teil der Corporate Identity dieses Stadtteils“.

Ungewöhnlich an der Kultur im Kabelwerk war außerdem, dass die Kulturgruppe neben ihrer eigentlichen Tätigkeit der Programmierung der gesamten kulturellen Aktivitäten auch zu einem indirekten – oder vielmehr direkten – „Player“ im städtebaulichen Planungsprozess wurde, indem sie in der großen Städtebaulichen Begleitgruppe – sozusagen dem „Plenum“ des kooperativen Planungsverfahrens (unter der Moderation von Thomas Sieverts, dem ehemaligen Vorsitzenden der städtebaulichen Wettbewerbs-Jury) – vertreten war.

So hat die Kulturarbeit der Gruppe IG Kabelwerk auch eine wesentliche Rolle bei der Bürgerbeteiligung (siehe oben) gespielt. Die Teilnahme vieler Anrainer an Kulturprojekten sowohl als Publikum, wie auch mit eigenen Aktivitäten, war – und ist – dabei eine sehr substanzielle, erweiterte Form von „Bürgerbeteiligung“, die bisher in städtebaulichen Projekten kaum möglich war. Dies bedeutete, dass das Kulturprogramm der lokalen Bevölkerung die Möglichkeit eines neuen Zugangs zum Areal des Kabelwerks und eine direkten Teilnahme an dessen Aneignung und Belebung geboten hat – und weiterhin bietet.

Üblicherweise werden nach Beendigung der bisherigen Nutzung die bestehenden Baulichkeiten entweder abgebrochen oder sie stehen leer. In diesem Fall müssen sie – aus der Sorge gegenüber Vandalismus, illegalen Besetzungen oder der Haftung bei Unfällen – gesichert und abgesperrt werden. Gelegentlich werden solche leeren Objekte und Areale auch für pragmatische Zwischennutzungen verwendet, die vom Leben im Umfeld vollkommen getrennt sind, wie Lagerräume. Im dicht bebauten Stadtgebiet erfolgt nicht selten die Nutzung von frei geräumten Bauplätzen als Autoparkplätze. Im Kabelwerk war der seltene Fall möglich, die leerstehenden

Altbauten (Bürogebäude) und Produktionshallen fast unmittelbar nach der Schließung einer intensiven kulturellen Zwischennutzung zuzuführen. Dies bedeutete, dass nicht nur innerhalb des Fabrikareals kulturelle Aktivitäten – mit und ohne Publikum, in ganz unterschiedlichen „Formaten“ – stattfanden, sondern dass durch das Engagement und das Programm der IG Kabelwerk gemeinsam mit dem Bezirk Meidling eine intensive Interaktion mit den Bewohnern des Umfeldes in Gang gekommen ist.

Anders als in jenen neueren Stadtteilen, in denen erst „nachträglich“ soziale und kulturelle Aktivitäten (einschließlich von SozialarbeiterInnen) implantiert werden müssen, hat hier eine Gruppe von Künstlern, Kulturschaffenden, Medienleuten - zusammen mit der lokalen Bevölkerung und insbesondere auch mit den Jugendlichen - ein breit angelegtes und anspruchsvolles Programm durchgeführt.

Auf einen entscheidenden Umstand muss allerdings – im Hinblick auf so große Veranstaltungen – besonders hingewiesen werden: Die Räumlichkeiten für die kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk umfassten allein mit der sog. „Halle 2“ (der „Drahtzughalle“) sowie Räumlichkeiten in den Ziegelgebäuden an der Oswaldgasse weit über 5.000 m² Grundfläche, die zusätzlich bei der innerhalb der gesamten Zwischennutzung nochmals kürzerfristig temporären Faust-Produktion in Anspruch genommenen Flächen gar nicht eingerechnet: Die damit möglichen und tatsächlichen vielfältigen Programme einschließlich von Großveranstaltungen sind nur auf Arealen möglich, die – wie das Kabelwerk – durch ein hochrangiges öffentliches Verkehrsmittel, in diesem Fall mit unmittelbarer Lage an einer Station der U6 – erschlossen sind.

Das bedeutet aber nicht, dass in einer abgestuften Größenordnung und mit einem auf die jeweilige Lage abgestimmten Programm nicht im Prinzip sehr viele Areale und bestehenden Altbauten für jeweils spezifische kulturelle und soziale Zwischen- nutzungen brauchbar sein können, im kleinsten Fall etwa als offene Ateliers, Proberäume, Werkstätten, als soziokulturelle Treffpunkte für die Anrainer etc.

3.4. Voraussetzungen der kulturellen Zwischennutzung des Kabelwerks

Viele der im 2. Abschnitt genannten Aspekte temporärer Kulturnutzungen innerhalb eines für Wohnbau zu nutzenden Areals können entlang des Kabelwerks beobachtet werden. Dass die Kultur im Kabelwerk von Anfang an eine so breite Akzeptanz im Bezirk und bei den Anrainer gewinnen konnte, war neben dem Glücksfall, dass keine größeren „Vorfälle“ oder krassen Störungen passierten, vor allem dem Wirken der IG Kabelwerk unter der Leitung von Kurt Sedlak und Erich Sperger zu verdanken.

Ein Rest von Skepsis war am Anfang bei den Grundeigentümern gegeben, weil für sie noch immer die fernen Ausläufer des „Arena-Effekts“³ zu befürchten waren, nämlich

³ Die von der heutigen Arena zu unterscheidende alte „Arena“ im sog. Auslandsschlachthof, jenes 1976 in Erdberg am Abend der letzten Festwochenproduktion „besetzte Gelände, auf dem sich für 100 Tage mit medialer Unterstützung und Breitenwirkung so viele Interessen und Aktivitäten der verschiedensten kulturellen Szenen verdichtet hatten, dass es nur gewaltsam durch Polizeieinsatz wieder geräumt werden konnte, um das geplante Mode- und Textilgroßhandelszentrum zu errichten. – Aus heutiger Sicht hätte dieses Modecenter durch die Einbeziehung von Teilen des alten Schlachthofes und verschiedener kultureller Nutzungen beträchtlich an Attraktivität gewonnen, hätte allerdings eine Umplanung des bereits fertigen Projekts erfordert. Zudem standen einander Mitte der 1970er Jahre die verschiedenen Sub-

eine Verzögerung der Bauvorbereitung und des Baubeginns durch einen Verbleib der kulturellen Zwischennutzungen mit medialer oder lokalpolitischer Unterstützung.

Im Fall des Kabelwerks kam allerdings dazu, dass von Seiten des Magistrats ein Interesse an einer kulturellen Zwischennutzung – sowie eine erste Bereitschaft zur Förderung – signalisiert wurde, so dass für die Grundeigentümer von vorneherein gleichermaßen Einwände wie Vorteile gegeben schienen.

Die verständliche Sorge der Grundeigentümer galt der Klarstellung des temporären Charakters der Kultur und der Verhinderung, aus dieser temporären Nutzung dauerhafte Rechtsansprüche abzuleiten.

Umgekehrt waren die Bauträger auch sehr bald für die Idee einer Kultur für die umgebende Bevölkerung zu gewinnen. Allmählich wurde auch die Bedeutung dieser Kulturinitiative für eine positive Definition des Areals verstanden.

Der Kulturverein IG Kabelwerk erhielt die Zusage für Subventionen für die Infrastruktur in einem Zeithorizont von drei Jahren.

Dass parallel zum kooperativen Planungsverfahren ab 1999 – auf der Basis eines Entwurfs, der die fortschrittlichsten Positionen zu Stadtplanung, Städtebau und Architektur aufgegriffen hatte – bereits kulturelle Aktivitäten in dieser Dichte möglich waren, war dem dreifachen Glücksfall zu verdanken, dass

- (a) von Seiten des Magistrats ein starker und gezielter Impuls kam, der wesentlich von der MA 18⁴ ausging und in der Folge von der MA 21B mit Herbert Buchner und Volkmar Pamer intensiv aufgegriffen wurde;
- (b) dass die neuen Grundeigentümer des Areals sich eine prekaristische Überlassung der Hallen an einen kulturellen Trägerverein als klaren Ansprech- und Vertragspartner vorstellen konnten; und
- (c) dass mit Kurt Sedlak und seinem Team eine ideale Trägerschaft gefunden wurde, die den kulturellen Programmansprüchen, der idealen Reaktion auf die vorhandenen räumlichen Voraussetzungen, aber auch den Anforderungen an einen entsprechenden „Ton“ in der Kommunikation und Einbindung der Anrainer, des Bezirks und zahlreicher Künstler gerecht wurde, und nicht zuletzt durch die Gründung des Vereins IG Kabelwerk eine stabile organisatorische Basis geschaffen wurde.

Heute bzw. schon seit etwa 2000 (und einschließlich der großen „Faust-Produktion“) ist auch aus der Sicht der Grundeigentümer – und des von ihnen gegründeten

Gegen- bzw. Alternativkulturen und die sich erst allmählich auf „neue Kulturformen“ hin öffnende Kulturpolitik der Städte noch unversöhnlich gegenüber. Auch stand der Aushandlungsprozess, welche dieser Kulturformen unter welchen Rahmenbedingungen mit öffentlichen Subventionen des Bundes, der Stadt oder allenfalls auf Sponsoring rechnen könnten, erst vor seinem Beginn. – Zu betonen ist aber in diesem Zusammenhang auch, dass nicht allein die „alternative Szene“ solche historischen Industrieanlagen und Infrastrukturen für sich entdeckt hat, sondern solche Areale vielmehr – wie im Fall der Arena 1976 – bereits als offizielle Spielstätten einer erweiterten Hochkultur attraktiv waren.

⁴ nicht zuletzt in der Person von Klaus Steiner, der sich bereits für die Ansiedlung anderer, inzwischen etablierter Veranstaltungsorte (wie das Flex am Donaukanal) eingesetzt hatte.

gemeinsamen Bauträgers –, des Bezirks wie der Anrainer die kulturelle Zwischennutzung seit der Fabrikschließung eine Erfolgsgeschichte.

3.5. Bürgerbeteiligung in Relation zur kulturellen Zwischennutzung

Das Projekt Kabelwerk war von Anfang an von der Grundüberzeugung bestimmt, dass die Beteiligung der Bürger – im Besonderen der Anrainer und der Bewohner aus den angrenzenden Teilen des Bezirks – ein wesentlicher planungspolitischer Ansatz ist.

Neben der demokratiepolitischen Dimension hatte die Bürgerbeteiligung für das Kabelwerk zusätzliche Bedeutung durch den Umstand, dass die Kabelfabrik über 100 Jahre ein Fixpunkt der Identität, aber auch ein Arbeitgeber für sehr viele Menschen aus dem näheren Umfeld war. Insbesondere die Hoffingersiedlung war über mehrere Generationen eng mit der Kabelfabrik verbunden.

Vertreter der Anrainer sowie die Bezirksvertretung wurden schon vor der eigentlichen Planung in die städtebauliche Programmierung einbezogen. Diese Beteiligung der Bürger, der Anrainer bzw. des Bezirks erfolgte auf mehreren Ebenen: Durch die Teilnahme am Millenniumsworkshop, durch einen Ideenwettbewerb für die Bevölkerung, dessen Ergebnisse in die Ausschreibung des städtebaulichen Wettbewerbs Eingang fanden, durch die permanente Entsendung der gewählten Anrainervertreter/innen in die Gremien der kooperativen Planung: von der Teilnahme innerhalb der Jury bis zur prominenten Position innerhalb der Sitzungen der städtebaulichen Begleitgruppe.

In gleicher Weise war – und ist – auch die Bezirkspolitik im gesamten Planungsprozess involviert, und zwar nicht nur im Rahmen der formell vorgeschriebenen Rolle des Bezirks im städtebaulichen Verfahren, vielmehr als kontinuierliche, aktive Stimme bei der Formulierung der Qualitäten und des Mehrwerts des künftigen Kabelwerks für die Anrainer wie für den gesamten Bezirk.

Im Jahr 1998 wurde ein Bürgerbeteiligungsverfahren eingeleitet, bei dem Bewohner des 12. Bezirks aufgerufen waren, Vorschläge zur Nutzung des Areals der KDAG einzureichen. Die Beteiligung war rege, die besten Entwürfe wurden prämiert. Viele Vorschläge und Anregungen der Bürger wurden in die Planung einbezogen.

Auch das Kulturkonzept der IG Kabelwerk unter der Leitung von Kurt Sedlak und Erich Sperger für die Zwischennutzungen der Kabelfabrik ging von einer Wertschätzung der Geschichte des Areals als Produktionsstandort aus. Der dabei gewählte kulturelle Ansatz mit dem Interesse und der Sensibilität für diesen Ort stellte auch eine Brücke zur Involviertheit zahlreicher Anrainer in die Geschichte der Kabelfabrik dar.

Bürgerbeteiligung vor Ort erfolgt zumeist über Flugblätter und Versammlungen in vorhandenen Räumen. Demgegenüber stellten die relativ kurz nach der Schließung der Fabrik beginnenden kulturellen Aktivitäten ein qualitativ völlig anderes, zusätzliches Medium für die Bürgerbeteiligung dar. Die in den Zwischennutzungen tätigen Kulturschaffenden bildeten eine permanent vor Ort anwesende Vernetzung mit dem Bezirk, der Bevölkerung sowie einer weit über den Bezirk und die unmittelbare Umgebung hinausgehende Bevölkerung. Viele Menschen aus der Umgebung waren in ganz unterschiedliche Kulturaktivitäten im Kabelwerk involviert – und sind es bis heute:

von der Keramikgruppe bis zu den Jugendlichen der Graffiti-Initiative. Voraussetzung dafür war auch, dass das kulturelle Angebot neben hochkulturellen und spezifischen avantgardistischen und jugendkulturellen Programmen im Besonderen auch auf die Interessen und Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet war.

3.6. Städtebaulicher Ideenwettbewerb Kabelwerk 1998 und Zwischennutzung

Die Perspektiven einer kulturellen Zwischennutzung der leer stehenden Hallen bzw. Verwaltungsgebäude des Kabelwerks kamen bereits mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb ins Blickfeld und wurden insbesondere von den Preisträgern – sowohl in den Entwürfen des 1. wie des 2. Preises – unmittelbar thematisiert.

Die Möglichkeit einer kulturellen Zwischennutzung des Kabelwerks war auch in einer Strategieformulierung der Stadt Wien – im Zuge der Wettbewerbsausschreibung – begründet, wo von einem „Zeitfenster“ gesprochen wurde: „In einer Phase geringerer Dynamik der Stadtentwicklung mit sich abschwächendem Druck auf den Wohnungsmarkt kann und soll, am Beispiel (!) der frei gewordenen zusammenhängenden Flächen der KDAG, der sich bietende zeitliche Spielraum für Überlegungen mit der Zielrichtung Innovation der Stadtraumbildung genutzt werden.“⁵

Auch wurde in der Ausschreibung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs besonders die zeitliche Dimension betont: die Prozesshaftigkeit der Nutzungen unter den Paradigmen der Veränderbarkeit, Anpassungsfähigkeit, Flexibilität der gesuchten städtebaulichen Struktur, des „Wachstums“.

Im Jänner 1998, also wenige Monate nach dem Ende der Produktion in der Kabel- und Drahtwerke AG⁶, erfolgte der Kauf des Areals durch die Eigentümergemeinschaft aus sechs Bauträgern. Die ersten Weichen für die weitere Planung waren schon im Sommer 1997 im Rahmen der Bezirksvertretung Meidling gestellt worden, die grundsätzliche Empfehlungen sowie Forderungen des Bezirks für die künftige Entwicklung diskutiert und verabschiedet hatte.⁷

Am 26. Februar 1998 erfolgte die Wahl der Anrainerbeiräte aus den Teilnehmern des Anrainerwettbewerbes als nicht stimmberechtigte Beiräte in der Wettbewerbsjury: Ulrike Bach (Schöpfwerk), Johann Berger, Monika Hubik (beide Hoffingersiedlung).

Nach der konstituierenden Sitzung des Preisgerichts am 10. März 1998 konnten bereits am 6. April 1998 die Wettbewerbsunterlagen ausgegeben werden. Es wurden 27 Wettbewerbsbeiträge eingereicht.

In der Beurteilungssitzung des Preisgerichts am 20. November 1998 unter dem Vorsitz von Arch. Prof. Dipl.-Ing. Thomas Sieverts. wurden zwei Preise und fünf Ankäufe vergeben. Der 1. Preis ging an die Arbeitsgemeinschaft der Architekten Rainer Pirker -

⁵ Wettbewerbsausschreibung, Punkt A.2.1.

⁶ Schließung der KDAG am 19. Dezember 1997

⁷ Antrag der Bezirksvertretung des 12. Wiener Gemeindebezirkes betreffend "Stadt 2000" - KDAG-Gründe (Juni 1997)

ARCHItexture team & the Poor Boys Enterprise Wien, vertreten durch Arch. Florian Haydn.⁸

Das Projekt der Architektengruppe Pool (2. Preis) entwarf sogar einen ganz konkreten Ablaufplan der Einbeziehung von kulturellen und anderen Zwischennutzungen in die Logistik des gesamten Planungs- und Realisierungsverfahrens.

In anderer Weise setzte das Team dyn@mosphäre von Florian Haydn und Rainer Pirker (1. Preis) die Akzente des ganzen Projekts auf die prozessuale Dimension, auf die Einbeziehung des Faktors Zeit und auf die Impulswirkungen, die notwendigerweise von Seiten der Anrainer wie der städtischen Szenen kommen müssten, um ein neues Areal von Anfang an – wie auch dauerhaft – zu beleben.

Mit dem gesamten Entwurf des 1. Preises wurden einige grundlegende Prinzipien postuliert, wie sie seit Jahren verstreut in den fortschrittlichsten Positionen zu Stadtplanung, Städtebau und Architektur zu finden waren.

Sie stellten einerseits in dieser Breite eine Utopie dar, die bisher nirgendwo in größerem Maßstab verwirklicht werden konnte, warfen aber mit dem Programm einer kulturellen Zwischennutzung großer leer stehender Räume auf dem Kabelwerk-Areal einen sehr konkreten Anker, der tatsächlich umgehend – d.h. bereits kurz nach der Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse im Frühjahr 1999, gewissermaßen aber auch unabhängig von dem nunmehr beginnenden kooperativen Planungsprozess – realisiert werden konnte.

3.7. Spezifische Strategien einer Zwischennutzung im 2. Preis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs

Die Ausarbeitungen des 1. Preises wurden der beginnenden kooperativen Planung des Kabelwerks zugrunde gelegt.

Auf den mit dem 2. Preis ausgezeichneten Wettbewerbsbeitrag der Architektengruppe **Pool** soll im Folgenden kurz eingegangen werden, weil er im Kern des Entwurfs auf spezifische Konzepte temporärer Nutzungen (einschließlich kultureller Aktivitäten, aber auch weit darüber hinaus in Richtung betrieblicher, sportlicher und anderer Zwischennutzungen) als Umsetzungsstrategie abzielte.

Der Entwurf sah eine „Großform“ vor, wobei – abweichend von fast allen anderen Entwürfen – der zentrale lineare öffentliche Raum nicht im Verlauf der alten Pottendorfer Straße und der heutigen Stüber-Gunther-Gasse angeordnet wurde, vielmehr in der Linie des Eisenbahnanschlusses zum südlichen U-Bahnausgang.

Die Gesamtanordnung beinhaltet eine Konzentration der Bebauung mit deutlichem Abrücken von der Oswaldgasse und der Anlage des – in Relation zu allen anderen Wettbewerbsbeiträgen – wohl größten zusammenhängenden „Parks“.

Dieser Entwurf ist – auf allgemeinste Art mit dem 1. Preis vergleichbar – als „Strategieplan“ angelegt, und weniger als klassischer städtebaulicher „Entwurf“.

⁸ Der Name dyn@mosphäre wurde von Haydn und Pirker erst nach der Wettbewerbsentscheidung gewählt: einerseits als Kurzbezeichnung für das Projekt, zugleich auch als Name des Teams.

Neben einer schematischen Anordnung der Bebauungstypen wurde von *pool* ein Akzent vor allem auf die Logistik der Realisierung bzw. Bauabwicklung in vier pragmatischen Phasen ausgeführt, unter pragmatischer Einbeziehung von Zwischennutzungen.

Im Wettbewerbsprojekt von *Pool* umfasst die städtebauliche und die bauliche Umsetzung folgende vier Phasen:

Phase 1:

Öffnung des Geländes und Ausgestaltung von Fuß- und Radwegen; Gründung einer *Stadtteilagentur*, die die vorhandenen Hallen verwaltet und das *Management* der zukünftigen Entwicklung übernimmt. *Temporäre Nutzung der Hallen durch die angrenzende Bevölkerung, Produktionsstätten, indoor-Sport etc.*

Phase 2:

Errichtung der Einhausung des Baustellenbahnhofes; *Teilabbruch der Hallen, temporäre Nutzungen der Hallen*: „Die *Agentur* initiiert *kulturelle Events*, die dem *Stadtteil ein Image der Vitalität und Aktivität geben*“. Beginn der Errichtung der ersten Gebäude.

Phase 3:

Errichtung weiterer Gebäude und der ersten Hälfte der Tiefgarage, *Übersiedlung der temporären Nutzungen in die neuen Gebäude* (immer betreut von der „Agentur“) etc.

Phase 4:

Die letzten Gebäude werden errichtet.

Dieser Entwurf – mit seinem Untertitel „Stadt statt Rand“ – formulierte zunächst die Entstehung einer spezifischen „peripheren Urbanität“ durch Verdichtung innerhalb grüner Ränder.

Vorgestelltes Instrument dafür war eine **Prozesshaftigkeit der Realisierung** unter **Einbeziehung temporärer Nutzungen** in den leeren Hallen des ehemaligen Kabelwerks.

Das Besondere dieses Ansatzes war in diesem Zusammenhang, dass bei der „Nutzung der Bestandshallen“ – über die weiträumigen bzw. gesamtstädtisch relevanten „kulturellen Events“ hinaus – postuliert wurde, dass „die Bestandshallen zu günstigen Konditionen der angrenzenden Bevölkerung und Interessierten aus anderen Stadtteilen zur Verfügung gestellt werden (Büros, Produktionsstätten, Gastronomie, Indoor-Sport, etc.).“

Darin lag der Versuch, die „Zwischennutzungen“ sowohl spezifisch und weiterreichend zu funktionalisieren, als dies üblicherweise bei kulturellen Zwischennutzungen der Fall ist, vor allem aber, diese Zwischennutzungen nicht auf den kulturellen Sektor zu fokussieren bzw. zu beschränken, wie dies bisweilen fast reflexhaft etwa in der Form geschieht: „Leerstehende Fabrik = Neuer Ort der Kultur!“

In diesem Sinn war bei **Pool** auch nicht an einen „Kulturträger“ (oder einen entsprechenden Zusammenschluss von Akteuren aus dem Sektor Kunst und Kultur als verantwortliche Zwischennutzer) gedacht, vielmehr an ein übergeordnetes – sozusagen nutzungsoffenes – „Stadtteilmanagement“, das in seinem angedeuteten strategischen und operativen Profil wiederum deutlich von dem abweicht, was heute als „Gebietsmanagement“ diskutiert und erprobt wird:

Pool führten zur Umsetzungsstrategie ihres Projekts weiter aus:

„Die Aufgabe des Stadtteilmanagements ist es, die vorhandenen Flächen und Hallen, soweit sie dafür geeignet sind, einer Nutzung zuzuführen. Dabei wird es sinnvoll sein, mit den Bewohnern und Initiativen (z.B. Bassena Schöpfwerk) im Einzugsgebiet zu kooperieren. Hallen können z.B. für Indoor-Sportarten oder Straßensport wie Basketball genützt werden. Es sind aber auch die notwendigen Schritte einzuleiten, um den Bedarf an low-budget-Produktionsflächen im handwerklichen oder kulturellen Bereich auszuloten, sowie die Möglichkeiten im Bereich *Neue Medien*.“

„Immer wieder sollen kulturelle Events stattfinden, um dem neuen Stadtteil ein Image der Aktivität und Vitalität zu erarbeiten und die soziale Brauchbarkeit dieses Stadtraumes unter Beweis zu stellen“.

Dieser Ansatz – so sehr er Neuland betrat - hätte zunächst vor allem für die Grundeigentümer, aber ebenso für den Stadtbezirk, in dem das Areal liegt, interessant sein können, weil er sehr konkret, pragmatisch und handlungsbezogen wirkte: Versucht man allerdings, diesen programmatischen Ansatz von pool der tatsächlich seit 1999 im Kabelwerk stattfindenden kulturellen Zwischennutzung gedanklich gegenüber zu stellen, tauchen Zweifel auf:

Im Ansatz eines „Stadtteilmanagements“ nach dem Konzept von **Pool** könnte u.U. übersehen worden sein, dass ein einziges bzw. gemeinsames „Management“ von Kultur, Sport, betrieblichen Nutzungen nicht so ohne weiteres funktionieren dürfte, d.h., dass die Eigengesetzlichkeit dieser Funktionsbereiche als vernachlässigenswert eingeschätzt wurde. Nicht nur die „Kulturszene“, auch die „Sportszene“ sind durchaus sensible Felder. Es können in einem Areal oder Altbau nicht ohne weiteres „immer wieder kulturelle Events stattfinden“ (wie die Formulierung im Konzept lautete): Ein solcher abstrakter Managementansatz wird in der Praxis nicht ohne weiteres ein Image und eine Glaubwürdigkeit eines Ortes – und eine künstlerische und kulturelle Attraktivität – erzeugen, außer er würde mit höchstem medialen Einsatz beworben.⁹

⁹ ein Vorwurf, der im übrigen dem Management des neuen Museumsquartiers gemacht wurde, jedenfalls in den ersten Jahren, bis vielleicht ein Lernprozess einsetzte: Man kann nicht einfach eine „Electric Avenue“ verfügen und erwarten, dass die wirklich kreativen Szenen in einen solches - „von oben“ verfügtes – Label einströmen, außer man hat sehr hohe Subventionen bei denkbar geringsten Mieten anzubieten, und nicht einmal dann. Außerdem sind kleinere, dezentrale kulturelle Zwischennutzungen von leerstehenden Arealen bzw. Gebäuden nicht mit dem Museumsquartier vergleichbar, wo immerhin einige sehr eigenständige und mächtige Institutionen eingezogen sind, wie die Kunsthalle der Stadt Wien, das Museum Moderner Kunst, das Leopold-Museum oder das Architekturzentrum, die sich zumindest anfangs einem hemdsärmeligen „Management“ verweigert haben.

Stadtteil-Management / Stadtteilagentur

Pointierter als im Siegerprojekt ist in diesem Projekt von Pool das **Stadtteil-management** angesprochen, ausgehend vom Projektmanagement der Bauabwicklung und temporären Flächenverwertung.

Dabei hat bei Pool die „**Stadtteilagentur**“, „die die vorhandenen Hallen und Flächen verwaltet und das Management der zukünftigen Entwicklung übernimmt“, von der Diktion her einen stärker strategischen und management-orientierten – und weniger einen kooperativen, partizipatorischen – Charakter, als dies in der Folge bei der Planung des Kabelwerks auf der Basis des 1. Preises der Fall war. Auch müssten einige der von *pool* vorgeschlagenen temporären Nutzungen – etwa im betrieblichen Sektor – vermutlich als eher illusorisch angesehen werden: angesichts des relativ kurzen verfügbaren und unsicheren **Zeitfensters** zwischen dem Freiwerden der Räume und deren Abbruch.

Ohne Zweifel könnte es aber von Interesse sein, solche ganz spezifischen Formen von mit Zwischennutzungen verbundenem Stadtteil- und Projektmanagement in einem künftigen Entwicklungsprojekt weiter zu entwickeln bzw. anzuwenden:

„Das Stadtteilmanagement in Zusammenarbeit mit dem Projektmanagement testet in den nächsten Jahren den Bedarf an kulturellen oder betrieblichen Nutzungen, erhebt Wohn- und Wohnumfeldbedürfnisse sowie den Wunsch nach Freizeiteinrichtungen. – Damit wird ein nicht unwesentlicher Teil des Stadtteilprofils erarbeitet.“

Damit ist eine ähnliche Image- und Managementvorstellung angesprochen, wie sie derzeit allmählich vom betrieblichen in den öffentlichen Sektor übergreift: Schulen müssen selber ihren Bedarf erheben und legitimieren sowie daraus ein spezifisches Schul-„Profil“ und Image entwickeln, und damit um Schüler – und um zum Schulprofil „passende“ Lehrer – werben. Ebenso müssen auch einzelne Abteilungen der öffentlichen Verwaltung allmählich beginnen, ähnlich wie privaten Firmen und „Marken“ eine eigene „Unternehmensphilosophie“ zu entwickeln, für die eigenen Leistungen zu werben und die Erfolge zu kommunizieren.

Die Entwicklung eines Stadtteils – dessen Identität und Image, die Aktivierung der Anrainer, die Entfaltung sozialer und soziokultureller Qualitäten etc. – sollte allerdings nicht ohne weiteres einem „Management“-Ansatz unterworfen werden.

Was die Paradigmen von „Management“ betrifft, weist eine Bemerkung des prominenten Soziologen und Systemtheoretikers Dirk Baecker auf die zumeist übersehene oder geleugnete ökonomische Dominanz in jedem Ansatz von „Management“ hin: „Die Zielsetzung der [...] skizzierten Managementlehre besteht darin, das Management zu befähigen, intelligente, innovative und unternehmerische Optionen im Kontext von Betrieb, Kommunikation, Kultur, Technik und Gesellschaft wahrnehmen zu können.“¹⁰ – Aber dann heißt es bei Baecker an anderer Stelle weiter: „Wer glaubt, dass ‚Management‘ eine Führungs- und Gestaltungskunst sei, die unterschiedslos allen Organisationen, also nicht nur Unternehmen, sondern auch

¹⁰ Dirk Baecker, Organisation und Management, stw 2003, S. 251 [Siehe dazu auch Dirk Baecker, Postheroisches Management, Berlin, Merve 1990]

Behörden, Kirchen, Vereinen, Schulen, Universitäten, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Armeen verschrieben werden könnte, weiß nicht mehr, *dass dieses Management ein Produkt der Anwendung eines wirtschaftlichen Kalküls auf einen diesem Kalkül fremden Gegenstand, die Organisation*, ist. Ich sage nicht, dass man dies nicht wollen kann. Ich sage jedoch, dass man wissen muss, ob man es will, und wissen muss, was man will, wenn man es will.“¹¹

Immerhin stellte die Ideenskizze des Pool-Projekts zu einer Strategie der Zwischennutzung bei einem größeren städtebaulichen Projekt mit – teils verwertbarem, teils in der Folge abzubrechendem – Altbestand einen Denkansatz dar, der unabhängig vom Kabelwerk (das ja mit der Jury-Entscheidung für den 1. Preis von dyn@mosphäre, mit der kulturellen Zwischennutzung und der intensiven Bürgerbeteiligung einen anderen Verlauf nahm) für die Fragen des Stadtteilmanagements, Gebietsmanagements etc. intensiv diskutiert und in künftigen Projekten explorativ erprobt und weiterentwickelt werden sollte.

3.8. Erste Phase der Kulturnutzung 1999 / 2000

Die kulturelle Zwischennutzung leerstehender Gebäude und Hallen der alten Fabrik konnte bereits sehr frühzeitig, d.h. bereits kurz nach der Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse im Frühjahr 1999 und unabhängig von dem nunmehr beginnenden kooperativen Planungsprozess realisiert werden.

Das Kulturprogramm begann in einer Art Vorlaufphase der 100 Tage mit einem die Umgebung einbeziehenden Programm, einem Schwerpunkt Film und einem Fest im Herbst 1999. Die offizielle Eröffnung der Kulturinitiative erfolgte am 1. Jänner 2000. Der Schwerpunkt der Arbeiten im Jahr 1999 lag in der Schaffung der notwendigen Infrastruktur. Dies bedeutete zunächst die Räumung und Reinigung der Hallen, die Überprüfung der Bestände und Räume auf ihre Eignung für unterschiedliche Programme, sowie die erste Konzeption und Programmierung. Auch ein erstes Filmfestival zum Thema "Die Stadt im Film" fand bereits im Jahr 1999 statt.

Nachdem von Seiten der Magistratsabteilung 18 erste Kontakte mit einem kulturellen Trägerverein hergestellt worden waren sowie innerhalb des Magistrats erste Vorklärun gen über die Übernahme der großen Faust-Produktion von Peter Stein von der EXPO Hannover in die Hallen von KDAG erfolgt waren¹², umriss Herbert Buchner die Bedeutung solcher Aktivitäten: Die Zuständigkeit liegt aber - auch entsprechend der Bauträgervereinbarung - jetzt bei der Wien Süd als Verwalter der Liegenschaft sowie beim Kulturverein. Diskussion über temporäre und dauernde Erhaltung von Teilen des Bestandes. Die Kulturnutzung kann Teil der Identität des Projekts - auch für Anrainer bzw. Bezirk - werden. Der Mittelteil des Areals ist insofern geeignet für Kultur nutzbar, weil er gut abschließbar ist (tw. Mauern) und damit auch den gleichzeitigen Abbruch etc. in anderen Teilen ermöglichen würde.¹³

¹¹ Dirk Baecker, *Organisation und Management*, Frankfurt/M.: Suhrkamp 2003, S. 15

¹² vor allem durch Klaus Steiner

¹³ Herbert Buchner in der 8. Sitzung der Arbeitsgruppe KDAG vom 23. August 1999

Bereits in der dritten Sitzung der städtebaulichen Begleitgruppe am 24. März 2000 konnte Kurt Sedlak vom Trägerverein IG Kabelwerk einen ersten Bericht über die laufenden Kulturaktivitäten und Projektstrategien vorlegen, der hier im Originalton ausschnittshaft zitiert werden soll:

„Grundvoraussetzung: Kultur braucht Akzeptanz. Für die Strategien für KDAG sind wichtig die unterschiedlichen Formate: kürzer- und längerfristige Konzeptionen.

Der Ansatz ist: ein Stadtlabor Kabelwerk. Die Architekten kümmern sich um die buchstäblichen Freiräume. Im Rahmen von Kunst und Kultur ist „Freiraum“ ein Gedanke, ein Prinzip.

Seit einiger Zeit gibt es einen Jour fixe für Projekt-Ideen: Jeden Mittwoch um 11 Uhr kommen rund 20 bis 30 Personen mit Projektvorschlägen. In der Folge geht es darum, die interessanten und realisierbaren Projekte herauszufiltern.

Die Projektpräsentationen nicht als Ankündigung einer „Idee“, sondern als Präsentation einer vorangegangenen Arbeit. (Nicht in die Hospitalisierungsfalle laufen...).

Projekt mit der Wiener Grafitti-Union: 8 AMS-geförderte Arbeitsplätze; von den Wiener Linien Aufträge zur Ausschmückung (der legale Sektor von Graffiti...): U-Bahn Ottakring u.a.

Derzeit 40 Projekte in Diskussion, Vorbereitung etc.

Schwerpunkt von Interessenten des Bereichs Bühnennebenberufe (in Richtung dauerhafter Betriebe und Arbeitsplätze).“

3.9. Trägerverein „IG Kabelwerk“ und organisatorische Strategien

Der Personenkreis um den Verein, der sich vor allem mit alternativen Theater- und anderen Darstellungsformen beschäftigt, bestand schon zuvor; er betrieb das vor-malige Residenzokino im ehemaligen Messepalast (siehe Fallstudie). Als die Bauarbeiten für das neue Museumsquartier begannen, stellte sich die Frage eines Umzugs; in dieser Phase wurde die Problematik des Kabelwerks von der Stadt Wien an den Verein herangetragen. Der Verein bekam damit eine neue Wirkungsstätte mit der Aufgabe, über das Kulturprogramm hinaus auch die breitere kulturelle Entwicklung des Areals zu fördern und sozial integrativ zu wirken, in Richtung der angrenzenden Siedlungen, aber auch der als „problematisch“ eingeschätzten Jugendgruppen aus dem Umfeld. Der volle Name des Vereins lautete: „IG Kabelwerk, Verein für Kunst und Kommunikation - Kultureller und kommunikativer Beitrag zum Standortmarketing der Wohnhausanlage Kabelwerk in Wien Meidling“. „Stadtlabor Kabelwerk“ war ein weiterer verwendeter Name. Seine wesentlichen Akteure waren Kurt Sedlak, Hubsi Kramer, Erich Sperger u.a.: Alle hatten Erfahrungen im soziokulturellen Bereich, Kramer und Sperger waren insbesondere als Theaterproduzenten tätig.

Eine der ersten Aufgaben des Vereins war die Gewährleistung einer technischen Grundausstattung, etwa Einleitung von Wasser und Strom, nachdem die Infrastruktur weitgehend zerstört war. Anfangs gab es in diesen Fragen nur ein begrenztes

Entgegenkommen von Seiten der Eigentümer: Hier wären Synergien u.U. noch besser zu nutzen gewesen. Das Startbudget, das die Stadt Wien dem Verein zur Verfügung stellte, betrug 260.000 Euro, derselbe Betrag wurde auch als jährliche Unterstützung für die folgenden Jahre zugesagt.

Der Vereins IG Kabelwerk wählte eine offene, aber effiziente Arbeitsweise. Er war zunächst in den Medien nicht allzu präsent, auf eine Website wurde verzichtet, es gab auch kein „Büro“ und keine große Anschlagtafel vor Ort. Stattdessen wurde das Medium des direkten Kontakts gewählt. Zentral für den Kontakt zu möglichen Nutzern war – abgesehen von der dauernden Erreichbarkeit der beiden Verantwortlichen per Handy – der wöchentliche Mittwochstermin, ein offener Jour Fix, an dem alle an einer Nutzung Interessierten teilnehmen und ihre Projekte vorstellen konnten. Was die letztendliche Auswahl der eingereichten Projekte und Aktivitäten betraf, musste ohne Zweifel häufig subjektiv bzw. auf der Basis vorgelegter oder vorgetragener Konzepte entschieden werden, womit sich die Kabelwerk-Kultur – wohl unvermeidlich – nicht nur Freunde in der „Szene“ machte. Umgekehrt konnten mit der gewählten Vorgangsweise, Meinungsbildungs- und Entscheidungsstruktur komplizierte Einreichungen und wochen- bis monatelange Wartezeiten vermieden werden. Den Betreibern schien eine bürokratische Abwicklung, etwa mittels formeller Anträge und Auswahlverfahren, zu aufwändig, weil sie die Programmgestaltung und gezielte Lenkung des Gesamtprojekts erschwert, wenn nicht verunmöglicht hätte.

Anfangs eher über Mundpropaganda verbreitet bzw. bei Veranstaltungen im Kabelwerk kommuniziert, gab es schließlich Mailing-Listen von 42.000 (?) Adressen von Besuchern, Kulturproduzenten und Medienleuten. Wesentlich war die gute Kenntnis der Wiener Kulturszene seitens der Verantwortlichen der IG Kabelwerk sowie viele persönliche Kontakte. Die Zwischennutzungen im Kabelwerk basierten also vor allem auf einem ausgebauten informellen Netzwerk.

3.10. Haupt-Phase der kulturellen Zwischennutzung 2001 bis 2004

Die Vereinspolitik ließ sich schon an der Ablehnung der ersten Anfrage ablesen: Diese kam vom Burgtheater, das Raum für Probebühnen und Lager suchte, dafür aber gleich mehrere Hallen für drei Jahre gebraucht hätte. Damit wäre jedoch kaum noch etwas anderes möglich gewesen, das Ziel einer aktiven Mischung und Streuung der Nutzungen, die Einbindung lokaler Gruppen und damit aktive Stadtentwicklung wären nicht erreicht worden. Eine große Anzahl der Nutzer kam in der Folge vor allem aus jenen Szenen, die finanziell und räumlich schlechter gestellt sind; sie kamen aus ganz Wien, aber auch aus der unmittelbaren Nachbarschaft: darunter etwa diverse Bands, unter denen sich sogar eine Polizeiband befand, die sich letztlich von der ebenfalls ansässigen Graffiti-Gruppe den Raum ausgestalten ließ. Dies zeigt beispielhaft den offenen und integrativen Ansatz der IG Kabelwerk. In der künstlerischen und kulturellen Bandbreite hat(te) der Verein auch eine starke sozialarbeiterische Komponente, mit dem ausdrücklichen Ziel, durch aktive und kreative Einbeziehung potentieller Problemgruppen „spätere Sozialarbeit überflüssig“ zu machen.

Bei der Auswahl der einzelnen Projekte verfolgte der Verein Kabelwerk einen integrativ orientierten Ansatz durch eine ausgewogene Mischung zwischen populären Events,

Hoch- und Subkultur, Avantgarde sowie kleinen privaten Initiativen. Die Palette der Zwischennutzungen reichte von dauerhaft angesiedelten Graffiti-, Theater-, Musik- und Keramikgruppen aus der näheren Umgebung, über die Zur-Verfügung-Stellung von Räumen für unterschiedliche, selbstorganisierte Aktivitäten wie etwa Drei-Tages-Hochzeiten türkischer Familien bis hin zu den großen Abschluss-Partys der Reality Show „Taxi Orange“ oder der bisher größten europäischen LAN (Local Area Network)-Party. Veranstaltungen der mittleren Größenordnung betrafen vor allem die Theaterproduktionen, aber auch zahlreiche Firmenpräsentationen oder das schon erwähnte Filmfestival. Dazu kamen noch zahlreiche Sonderaktionen, wie etwa die Ausstellungen von Studentenarbeiten. Viele dieser Programmpunkte basierten auf dem reichhaltigen Angebot an großen Räumen, die so kurzfristig, unbürokratisch und preisgünstig in Wien immer noch schwer aufzutreiben sind.

Im Erfolg dieser Vielfalt von einzelnen temporären Nutzungen und Veranstaltungen innerhalb des Gesamtrahmens der kulturellen Zwischennutzung des Kabelwerks zeigte sich auch immer wieder sehr konkret der Raumbedarf bzw. der Mangel an vergleichbaren Örtlichkeiten in Wien, was auch als sehr günstige Grundvoraussetzung für künftige kulturelle und andere Zwischennutzungen angesehen werden kann.

Auch die gemeinsamen Informationsveranstaltungen und Ausstellungen der Stadtplanung und der Bauträger – für Anrainer wie für Fachleute – fanden in den für Kultur genutzten Räumen statt, wodurch ebenfalls der Planungsprozess, die Bürgerbeteiligung mit der Kulturnutzung eng verwoben waren. Dieser Planungsprozess wäre ohne die laufende Verfügbarkeit von Räumlichkeiten vor Ort kaum möglich gewesen.

Erleichternd für die kleinen und großen Formate der kulturellen Zwischennutzungen im Kabelwerk war und ist dabei ohne Zweifel die direkte U-Bahnverbindung der U6-Station Tscherttegasse. Dieser Vorteil konnte die relativ schwierigere Zufahrtsmöglichkeit mit PKWs durchaus erfolgreich kompensieren, ein Umstand, der geradezu paradigmatisch die noch lange nicht ausgeschöpften Potentiale für den Umstieg vom Privatauto auf den hochrangigen öffentlichen Verkehr umreißt. Es darf aber auch nicht verschwiegen werden, dass auf dem ehemaligen Fabrikgelände im Süden auch ein Parkplatz vorhanden war, der jedenfalls von den ortskundigen Gästen bzw. den Mitarbeitern bei den Großveranstaltungen (Faust, Taxi Orange etc.) genutzt werden konnte, und damit auch die Konflikte mit den Anrainern (das Abstellen von Autos innerhalb der Hoffinger Siedlung etc.) in Grenzen hielt.

Entsprechend dem finanziellen Konzept wurde von den kommerziellen Event-Betreibern eine den üblichen Marktpreisen angepasste Miete verlangt; private Initiativen aus dem Non-profit-Bereich wurden umgekehrt finanziell vom Verein unterstützt. Insgesamt wurde damit das Ziel verfolgt, bei den Akteuren wie bei den Besuchern verschiedenste soziale Gruppen anzusprechen, sowohl aus der näheren Umgebung als auch weit darüber hinaus. Damit sollte das Kabelwerk als Ort einen Namen bekommen, wie auch das Interesse der Bevölkerung aus der Umgebung wecken.

Durch die Wahl einzelner sehr großer Partner, etwa des ORF bei den Taxi Orange-Veranstaltungen, wurde für das Kabelwerk starke Publicity erreicht und damit der Auftrag des Standortmarketing im engen Sinn eingelöst. Umgekehrt kamen die

durchaus hohen Einnahmen des Vereins für die Grundeigentümer sehr überraschend, die mit einer derartigen Professionalität nicht gerechnet hatten, aber aufgrund der Vertragslage für sich keine Einnahmen daraus generieren konnten.

Entsprechend dem Prekarium zwischen den Eigentümern und der IG Kabelwerk mussten nur die Betriebskosten bezahlt werden, die allerdings nicht unerheblich waren. Diese Einnahmen wurden aber vom Verein, der gemeinnützig ist, umgeschichtet: Er bezahlte seinerseits für förderungswürdige und bedürftige Veranstaltungen. Bei etwa 30% der Veranstaltungen war der Verein selbst die treibende Kraft in Bezug auf Programmidee, Bereitstellung von Geldern und anderen Ressourcen. Bei Nutzeranfragen wurde danach unterschieden, ob es sich um eine kommerzielle oder um eine non-profit Veranstaltung handelte. Bei letzteren mussten nur die Betriebskosten bezahlt werden, bei ersteren eine den üblichen Preisen entsprechende Miete.¹⁴

Bis heute ist der Bezirk sehr stark an der Aufrechterhaltung und Fortführung dieser Form kultureller Aktivität auf dem Areal Kabelwerk interessiert. Dies umso mehr, als es – entgegen anfänglicher Befürchtungen – kaum Probleme mit der angrenzenden Bevölkerung gab.

Die große Faust-Produktion (nach den Stationen EXPO Hannover und Berlin) wurde außerhalb des Vereins Kabelwerk direkt zwischen Grundeigentümern und Produktionsfirma abgewickelt; für die dafür gewünschten Sicherheiten wurde hier nicht das Prekarium, vielmehr ein Mietvertrag gewählt.

Wesentlich für den Erfolg des gesamten Kulturprogramms war auch das gute Einvernehmen mit diversen Behörden, sei dies die örtliche Polizei oder die Theaterpolizei. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit – etwa bei Clubbings, zu denen vor allem Jugendliche ohne Autos kommen – konnte ein verdoppeltes Nachtbusintervall organisiert werden.

Nachdem ein Großteil der Hallen abgerissen wurde, funktionierte seit 2003 / 2004 der Betrieb gegenüber dem vorhergehenden Vollbetrieb nur mehr eingeschränkt. In der Folge gab es noch verschiedene Ateliers (wie der Keramikgruppe, die jedoch innerhalb des Areals übersiedeln musste), kleinere Theaterproben und -aufführungen, die Graffiti-Gruppe und bis 2005 eine selbstorganisierte Schule, die jedoch unabhängig vom Verein IG Kabelwerk agierte.

In Aussicht bzw. in Diskussion stand seit 2004 die Adaptierung der letzten verbliebenen Halle bzw. die Wiederaufnahme größerer Veranstaltungsaktivitäten in einer neu zu errichtenden Halle (eine Erwartung, die sich in dieser Form nicht erfüllen dürfte), womit die Perspektiven einer dauerhaften Kultur im Kabelwerk noch offen ist.

¹⁴ Bei den Angaben zur Finanzgebarung wie zur gesamten inneren Organisation der Zwischennutzung Kabelwerk konnte auch auf Interviews mit der IG Kabelwerk zurückgegriffen werden, die bereits im Rahmen der EU-Studie Urban Catalyst durch Florian Haydn, Rainer Pirker, Christa Kamleithner und Rudolf Kohoutek zwischen 2001 und 2003 laufend geführt worden waren.

3.11. Einzelne zusätzliche Zwischennutzungen

Neben der IG Kabelwerk gab es also zwei weitere Zwischennutzer, die spezifische Verträge mit den Eigentümern abgeschlossen haben: die alternative Schule „W@Lz“ und die „Faust Wien 2000 Aufführungs GmbH“. Die Tatsache der unterschiedlichen Vertragslage und damit die unterschiedliche Positionierung der Nutzer den Eigentümern gegenüber hat immer wieder zu Unklarheiten und Konflikten geführt. Daran zeigt sich aber auch, dass temporäre Nutzungen ganz spezifische vertragliche Abstimmungen benötigen, vor allem in Bezug auf die Höhe der investierten Kosten und des daraus resultierenden Risikos.

W@LZ Wiener Lernzentrum

Die Idee zu diesem alternativen Schulprojekt wurde unabhängig vom Gelände des Kabelwerks entwickelt; die Initiatorin Renate Chorherr, die auf unterschiedlichste Unterstützungen zurückgreifen konnte, bekam von einem der an der Neubebauung der KDAG-Gründe beteiligten Bauträger die Einladung zu einer Nutzung der Räumlichkeiten im noch bestehenden Trakt an der Oswaldgasse. Dieser Bereich war vorher schon an die IG Kabelwerk vergeben worden, wurde aber noch nicht genutzt. Bei den Räumlichkeiten handelt es sich um einen Geschossbau, der wie die Hallen auch in schlechtem Zustand war; die erforderlichen Adaptionen - die in diesem Fall durchwegs aufwendiger gemacht wurden als bei den Räumen etwa für Theaterproben oder Ateliers - wurden über Sponsoring ermöglicht. Zu den Eigentümern bestand wie auch zur IG Kabelwerk ein prekaristisches Verhältnis, bezahlt wurden nur die Betriebskosten.

Das Verhältnis zwischen Schule und IG Kabelwerk war im übrigen nicht frei von Konflikten und Konkurrenz um Räume und Engagement. Festzuhalten ist aber, dass die Schule in der Phase des bereits eingeschränkten Kulturbetriebs für den Standort nicht unwesentlich war, insofern sie permanent präsent war. Für uninformierte Besucher war sie zeitweise die einzige Anlaufstelle im Kabelwerk, da sie dort eine zentrale räumliche Position einnahm und die Räume nicht nur sporadisch, sondern in einem fixen Zeitrahmen nutzte. Dies änderte sich, seit auch das Büro des neuen gemeinschaftlichen Bauträgers vor Ort angesiedelt wurde.

Zu erwähnen ist, dass die Präsenz der Schüler, die sich häufig in freakigem Out-Fit und rauchend im Straßenraum vor den alten Gebäuden aufhielten, für die ansässige Bevölkerung ein Dorn im Auge waren. Paradoxerweise kamen mehr Klagen über Vandalismus und Lärmverursachung, als in der Zeit der großen Kulturveranstaltungen mit vielen hundert Besuchern. De facto war die Schule „elitär“ aufgetreten und hatte es nicht vermocht bzw. gar nicht versucht, einen nachbarschaftlichen, freundlichen Kontakt mit den Anrainern aufzunehmen.

Faust Wien 2000

Die Faustproduktion - eine Übernahme der Faust-Aufführung für die EXPO in Hannover - war das Prestigeprojekt des Kabelwerks schlechthin; die Wiener Produktion wurde von der Stadt Wien und einem der Bauträger der KDAG-Gründe -

der Mischek Bau AG, die die Adaption der Hallen übernahm - gefördert. Die „Faust Wien 2000 Aufführung GmbH“ genoss daher den anderen Zwischennutzern gegenüber oberste Priorität. Das bespielte Areal wurde für den Faust erweitert, aber auch auf Flächen ausgedehnt, die zuvor von der IG Kabelwerk genutzt wurden. Im Gegensatz zur IG Kabelwerk und zur [w@lz](#)-Schule, die sich mit ihren prekaristischen Verträgen auf unsicherem Terrain bewegten und bewegen, bestand in diesem Fall ein Mietvertrag. Mieter war die Faust GmbH. Der Vertrag lief von Juli 2000 bis Dezember 2001, als Miet- und Betriebskosten wurden monatliche 91.000 Euro veranschlagt. Als Gegenleistung wurde das Gelände mit technischer Infrastruktur versorgt und 40% der Versicherungskosten für das Gelände übernommen.

Im Gegensatz zu den anderen Zwischennutzungen war hier der Adaptionsaufwand wesentlich größer: An die Haupthalle wurde eine weitere kleinere Halle angebaut und daneben ein Zelt aufgezogen. Den aufwendigsten Eingriff stellte die Hebung des Daches der Haupthalle dar.

Der Effekt der Faust-Aufführung als Standortmarketing kann schwer eingeschätzt werden: Die Werbemaßnahmen dafür waren enorm, der Name „Kabelwerk“ wurde in zahlreichen Medien verbreitet. Andere Zwischennutzer sind der Meinung, dass der Effekt gering war; im Verhältnis zu den Kosten ist dies möglicherweise tatsächlich der Fall. Erreicht wurde damit ein sehr spezifisches Publikum, das für die zukünftige Stadtentwicklung vor Ort wenig Relevanz hat; es war eine *High end*-Veranstaltung in Insellage. Wofür sie aber hilfreich war, war die Implementierung und Legitimierung weiterer Zwischennutzungen, für die sie einen prestigeträchtigen Parafall darstellte.

3.12. Eingeschränkter Kulturbetrieb seit 2002

Um eine mit den Voreigentümern abgeschlossene Vereinbarung über die Entsorgungskosten einlösen zu können, mussten im Herbst 2002 alle Hallen, mit Ausnahme einer einzigen, abgebrochen werden, jedoch nicht die drei mehrgeschossigen Produktions- und Bürogebäude, die revitalisiert werden sollen.

Durch diese Abbrüche waren zwar die ständigen Nutzungen der IG-Kabelwerk nicht beeinträchtigt, sehr wohl jedoch der Veranstaltungsbereich.

Gerade jene eine Halle, die noch nicht abgebrochen werden musste, war nicht kommissioniert. Um die Zulässigkeit als Veranstaltungsraum zu erreichen, waren Adaptierungen notwendig, insbesondere was die Abdichtung des Daches, die Stromzuleitung, die Fluchtwege und die Sanitärräume betraf. In Abstimmung mit Land, Stadt und Bezirk hat die „Kabelwerk“ Bauträger GmbH auch diese kulturelle Umnutzung prekaristisch gestattet und war bereit, die Kosten für die Adaptierungen zu übernehmen.

Die Entwicklung des Areals kann als ein Pilotprojekt in kooperativer Planung gelten. In einem zunächst von der Planung unabhängigen Schritt wurde zwischen der Stadt Wien, den Bauträgern und eingeladenen Kulturakteuren eine Zwischennutzung der bestehenden Hallen und eines Altbaus vereinbart. Nach fast dreijähriger Kulturnutzung und dem Vorliegen des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes haben sich

2002 die Bauträger zu einer gemeinsamen Entwicklungsgesellschaft zusammengeschlossen, der Kabelwerk Bauträger GmbH.

Im Herbst 2002 erfolgte der Abriss eines Großteils der Hallen; nun ist lediglich mehr eine Halle erhalten und der Trakt entlang der Oswaldstraße. Damit ist die Bandbreite der temporären Nutzungen stark eingeschränkt, im kleineren Rahmen als bisher werden sie aber noch aufrechterhalten. Mitte 2004 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, die Fertigstellung ist für 2006 / 2007 vorgesehen.

Auf der Grundlage des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes vom Juni 2002 werden nun in den Jahren 2004 bis 2007 anstelle der alten Fabrikanlagen und teilweise in Revitalisierung dieser Anlagen 934 geförderte Wohneinheiten errichtet. Die Wohnbauförderung dazu wurde im Dezember 2003 von der Wiener Landesregierung beschlossen.

Lange Zeit war es das Ziel, den provisorischen Kulturbetrieb, wenn auch eingeschränkt, so lange wie möglich aufrecht zu erhalten, sodass er ohne Unterbrechung in den künftigen, ständigen Betrieb übergeführt werden kann. Die Konzepte und Realisierungsbedingungen solcher künftiger und dauerhafter Kulturnutzungen im Kabelwerk sind nicht Gegenstand der vorliegenden Studie, da sie nicht unmittelbar die bisherigen Zwischennutzungen betreffen, sich auch nicht zwingend aus diesen ableiten und derzeit von der Organisation und Finanzierung noch nicht absehbar sind.

3.13. Kulturelle Zwischennutzung – Imagebildung – Verankerung des Projekts im Umfeld

Die Aufgabe, eine der vielen – im Zuge innerstädtischer De-Industrialisierung freierwerdenden – Brachflächen einer traditionsreichen Industrieanlage einer neuen Nutzung zuzuführen, ist zunächst nichts Einmaliges: In ganz Europa stellen sich vergleichbare Situationen. Wenn es auch in allen Fällen von kulturellen Zwischennutzungen ehemaliger Fabriken Auswirkungen der temporären Nutzungen auf die Umgebung gibt, teils ungeplant, teils beabsichtigt im Sinne einer Umwegrentabilität (dabei aber nur begrenzt steuerbar), dann waren sie doch nirgendwo ein so ausdrücklicher Bestandteil eines Stadtentwicklungsprojekts wie beim Kabelwerk.

Bei der Transformation der alten Identität der Kabelfabrik und der umliegenden Siedlungen in einen neuen Stadtraum und für die Situierung innerhalb der Gesamtstadt spielte das kontinuierliche und dichte Kulturprogramm eine bedeutende Rolle, dem es gelang, diesen Ort zu beleben und für sehr unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Kulturszenen neu zu definieren und zu öffnen.

Die kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk hatte – und hat bis heute – weitreichende Auswirkungen einer positiven Animation, Information und Beteiligung sowohl der Anrainer, wie einer Streuung der Akteure und Besucher aus der gesamten Stadt.

Das hat zur Folge, dass heute das Kabelwerk ein Ort ist, der in die gesamte Stadt integriert und sogar weit über die Grenzen Wiens hinaus bekannt ist. Es ist aber auch klar, dass für andere Wohnbaustandorte abseits der innerhalb des Gürtels liegenden

Bezirke ein solcher Erfolg nicht ohne weiteres verallgemeinerbar wäre, vor allem nicht in den Publikumsdimensionen der Kabelwerk-Kultur: Hier war auch der unmittelbare U-Bahnanschluss eine ideale Voraussetzung, während künftige kleinere kulturelle Zwischennutzungen die jeweils ganz spezifischen Standortvoraussetzungen, die Potentiale der vorhandenen Räumlichkeiten, die Einzugsbereiche und Klientelen immer konkret abschätzen und adressieren müssen. In dieser Hinsicht sind daher keine – vom Kabelwerk abzuleitenden – Verallgemeinerungen möglich.

Diskutiert wurde auch die Wirkung der konkreten kulturellen Aktivitäten auf das „Image des Kabelwerks für die Ansiedlung von Kulturschaffenden, Betrieben, Selbständigen aus den Sektoren Medien, Informatik, Kunst, Design, Gestaltung, Software Beratung, Kunstgewerbe“. ¹⁵ In dieser Hinsicht wurde indessen keine hohen Anstrengungen unternommen, da die Kabelwerk-Kultur letztlich doch sehr stark auf Publikum orientiert war. Dazu kam auch, dass für solche Segmente der „creative industries“ die Räume mit entsprechendem Standard und infrastruktureller Ausstattung fehlten. Bei künftigen Zwischennutzungen leerstehender Altbausubstanz sollte indessen diesen Dimensionen eine besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die nachhaltigen Wirkungen der kulturellen Zwischennutzung Kabelwerk von 1999 bis heute bzw. in Zukunft können naturgemäß erst langfristig abgeschätzt werden: Jedenfalls wurde erreicht, den Namen „Kabelwerk“ weit über das Gebiet hinaus bekannt zu machen und damit aber auch für das Gebiet die Möglichkeit einer positiven Identifizierung zu schaffen.

Darüber hinaus kam es zu einem – in diesem Ausmaß unvorhersehbaren – Interesse der Bevölkerung aus der Umgebung an den Kulturveranstaltungen. Damit blieb die Kabelwerk-Kultur nicht ein ortsfremdes „Implantat“, welches nur von innerstädtischen „Kulturtouristen“ punktuell aufgesucht wurde (weil beim Kultur-Publikum inzwischen geradezu ein „Hunger“ nach ausgefallenen neuen Kulturorten ausgebrochen ist). Vielmehr hat es den deutlichen Anschein, dass – nicht zuletzt auch aufgrund der breiten Fächerung des Kulturprogramms – der Beginn auch eines lokalen kulturellen Lebens gesetzt worden ist, ein Umstand, der zum Zeitpunkt der Fabrikschließung in diesem kulturellen Niemandsland sowie beim Zustand der verlassenen Produktionshallen wohl kaum von jemandem für möglich gehalten wurde, wohl mit Ausnahme der Akteure der IG Kabelwerk selbst, die allerdings seit der Arena-Besetzung 1976 kontinuierliche Erfahrungen mit unterschiedlichsten Projekten gesammelt hatten.

In diesem Zusammenhang muss also davor gewarnt werden, Areale bzw. Baulichkeiten einer vergleichbaren Größenordnung in einer vom soziokulturellen Umfeld her gesehen „sensiblen“ Lage Kulturbetreibern zu überlassen, die „nur“ an Kunst und Kultur – und sei es auch von höchster Qualität – interessiert sind, die aber nicht zu einer intensiven und un-provokativen Auseinandersetzung mit den Menschen und den Gegebenheiten vor Ort sowie mit den historischen Prägungen des Ortes fähig und bereit sind. Dieses Problem stellt sich nämlich – was die jüngsten Erfahrungen zeigen – bereits bei den kleinsten „kulturellen“ Nutzungen, etwa von leerstehenden Erdgeschoß-Lokalen, wo die lokale Akzeptanz und das positive Interesse der Anrainer – auch als Konsumenten, als Publikum, als Unterstützer etc., oder eben als „störungs-

¹⁵ Gebietsmanagement Kabelwerk, Unterlage vom 5. April 2002

sensible Anrainer – sich oft bereits nach den ersten richtig oder falsch gesetzten Annäherungen entscheidet.

Dies betrifft natürlich auch die Fähigkeit und die Bereitschaft zu einem entsprechenden Umgang mit den für die Genehmigung der Baulichkeiten, der Veranstaltungen etc. zuständigen Behörden, die inzwischen – insbesondere seit der Einrichtung des Veranstaltungsreferats innerhalb des Wiener Magistrats – äußerst professionell und entgegenkommend operieren, allerdings dann nicht, wenn die Veranstalter selbst unprofessionell, unkommunikativ und unverlässlich vorgehen.

Insgesamt ist das Konzept der kulturellen Zwischennutzung der Industriehallen weitgehend aufgegangen. Das Kabelwerk ist in Wien zum Begriff geworden, das Gebiet ist nunmehr auch mit neuen Bildern besetzt, die über die bisherige Prägung durch Wohnen und Industrie weit hinausgehen. Was im Kabelwerk erreicht wurde, war durchwegs ungewöhnlich; der Flair des Temporären und des einmaligen Ereignisses hat über eine gewisse Zeitspanne hinweg eine einzigartige Situation geschaffen, die auch unabhängig von ihrem Einfluss auf die zukünftige Gebietsentwicklung von eigenständiger Bedeutung ist. Gerade beim Kabelwerk - aber auch bei den anderen beschriebenen Nutzungen - wird deutlich, dass temporäre Nutzungen an sich einen Wert besitzen, insofern sie mit Orten und Ereignissen verbunden sind, die nicht wiederholbar sind und Ausnahmesituationen im städtischen Leben darstellen.

Was die ungewöhnliche Mischung an Programmen und der Ereignischarakter an diesem Ort auch erzeugt hat, war ein ungewöhnliches Publikum; eine Annäherung zwischen den Bewohnern aus der Umgebung und externen Kulturschaffenden konnte tatsächlich in vielen Fällen erreicht werden. So kamen etwa zu Theaterstücken, die an anderen Standorten ein ganz anderes Publikum angezogen hätten, auch viele Leute aus der näheren Umgebung, das direkte Einzugsgebiet kann hier mindestens bis zum Schöpfwerk – und darüber hinaus – angenommen werden.

Sowohl vom kooperativen Planungsverfahren, von den temporären Nutzungen für kulturelle und soziale Aktivitäten wie von der Vernetzung der Kulturprogramme mit der Bürgerbeteiligung und den Bezirksinteressen stellt das Kabelwerk einen Modellfall auch für weitere innovative Planungs- und Entwicklungsstrategien dar.

Aus der Sicht der Grundeigentümer bzw. des Bauträgers des Kabelwerks hatte insgesamt die kulturelle Zwischennutzung große Vorteile für das Projekt wie für das gesamte Gebiet¹⁶:

- Der Vandalismus auf dem leerstehenden Gelände wurde beendet
- Das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung verbesserte sich
- Das Interesse der Anrainer an Kultur wurde gesteigert
- Kulturassoziierte Berufe (z.B. Kostümschneiderei) konnten sich etablieren

¹⁶ Homepage des Bauträgers 2004

Nachbemerkung 2006

Mit Ende 2004 erschien es weitgehend sicher, dass auch während der Bauarbeiten die kulturellen Aktivitäten weitergeführt werden und letztendlich in eine dauerhaftere kulturelle Nutzung eines Teils des Altbestandes münden werden.

Über die nachhaltigen Wirkungen der temporären Kulturnutzungen für das nunmehr beginnende Bauprojekt wie für die Stadtteilentwicklung lässt sich derzeit naturgemäß noch nichts Abschließendes sagen. Offen bleibt auch, inwieweit bei einem künftigen „Einsatz“ temporärer Nutzungen in anderen Projekten die Synergien zwischen Projektbetreibern, Bezirk, Planung sowie den Kulturnutzern selbst noch deutlicher ausfallen könnten.

Inzwischen ist die Bautätigkeit zügig vorangeschritten. Erste Wohnungen im südlichen Teil sind fertiggestellt, das Hotel und der Supermarkt haben ihren Betrieb aufgenommen. Dies hat nicht mit der kulturellen Zwischennutzung zu tun, ist aber für einen neuen Stadtteil bzw. ein Areal mit künftig annähernd 1000 Wohnungen durchaus ungewöhnlich und positiv: nämlich, dass hier eine kommerzielle Infrastruktur in Betrieb ist, lange bevor sämtliche Wohnbauten fertiggestellt sind. So ist die Hotelhalle mit Kaffeehaus offen und für alle zugänglich und bietet einen urbanen Rahmen, mit dem auch größere Neubaugebiete am Stadtrand oft nach Jahren noch nicht aufwarten können.

Was die Zukunft der Kultur im Kabelwerk betrifft, scheinen die Pläne für die Errichtung einer größeren Theater-Produktionsstätte ad acta gelegt worden zu sein. Hier konnte offensichtlich das Kabelwerk nicht mit zentraleren innerstädtischen Lagen konkurrieren. Somit ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt offen, in welcher Form und (reduzierten) Größenordnung künftig kulturelle Aktivitäten im Kabelwerk stattfinden werden. Das bedeutet, dass sich die Erwartungen auf eine Kontinuität eines größeren, gesamtstädtisch relevanten Kulturorts nicht erfüllt haben, was indessen die vielfältigen Effekte der gesamten kulturellen Zwischennutzungen im Kabelwerk keinesfalls zu schmälern vermag.

4. Allgemeine Grundlagen für kulturelle Zwischennutzungen

4.1. „Urban Catalyst“: EU-Forschungsprojekt über temporäre Nutzungen in fünf europäischen Städten

Im Zusammenhang mit dem Thema der Zwischennutzungen soll auf ein groß angelegtes, von der EU gefördertes Forschungs- und Initiativ-Projekt verwiesen werden, das in fünf europäischen Städten die Praxis und die Perspektiven von temporären Nutzungen untersuchte. Im Zentrum des Interesses standen dabei vor allem die stadtentwicklungspolitischen Dimensionen größerer Zwischennutzungen, aber auch die Interessen und Perspektiven aus der Sicht der Grundeigentümer von vorübergehend leer stehenden Objekten bzw. Arealen.

Dieses von Kees Christiaanse und Philipp Oswald (damals TU Berlin) initiierte, im Jahr 2001 begonnene und im Jahr 2003 abgeschlossene Forschungsprojekt „Urban Catalyst“ kam bei der Auswahl der Teilnehmerstädte nicht zufällig auf Wien, vielmehr auf Grund der im Kabelwerk soeben begonnenen kulturellen Zwischennutzung, die schon in ihrer Anfangsphase ein großes – über Wien hinausreichendes – Interesse gefunden hatte.

Wien war mit zwei unabhängigen Projektteams – der Magistratsabteilung 18 (Ina Homeier-Mendes unter Mitwirkung von Rudolf Kohoutek und Christa Kamleithner) und dem Team der Architekten Florian Haydn und Rainer Pirker – an diesem Projekt beteiligt. Ergebnisse sind mehreren Publikationen erschienen, darunter auch in einem Werkstattbericht der MA 18.

Von den Wiener Teams wurde allerdings in der Folge das Kabelwerk nicht direkt als Testprojekt gewählt, da es entsprechend dem Projektansatz und dem Wunsch der EU ursprünglich darum ging, überhaupt erst konkrete Projekte zu initiieren und zu begleiten: Dafür war die kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk im Jahr 2001 bereits zu weit fortgeschritten und benötigte keine Unterstützung mehr „von außen“.

In den von den lokalen Teams untersuchten Städten Amsterdam, Berlin, Helsinki, Neapel und Wien waren in Bezug auf Zwischennutzungen teils gleichgerichtete, teils sehr unterschiedliche Ansätze und Erfahrungen festzustellen, auf die hier nicht eingegangen werden kann.

Das Konzept der Studie „Urban Catalyst“ ging zugleich auch von sehr grundsätzlichen Fragen einer (notwendigen oder realen?) Veränderung von Paradigmen der Stadtentwicklungsplanung aus, deren Umsetzung sich aber noch nicht deutlich abzeichnet, da diesbezüglich die Instrumente, Gesetze sowie „Gewohnheiten“ von Investment und Stadtentwicklungspolitik nicht weit genug entfaltet sind, auch wenn alle diese Tendenzen zunehmend diskutiert worden sind.

Schon der Titel des Projekts drückte aus, dass temporäre Nutzungen als „Katalysator“ für neue urbane Entwicklungen verstanden wurden. Was die theoretischen und konzeptiven Annahmen des Projekts betrifft, standen folgende Punkte im Vordergrund:

- Allgemein geht es um eine stärkere Einbeziehung des Faktors Zeit in die Planung; oder anders formuliert um die stärkere Einbeziehung des gesamten Zyklus der Raumverwertung im Durchlauf der Phasen von Planung, Bautätigkeit, Benützung, Adaption, Umbau, Sanierung bis hin zum Abbruch und Beginn eines neuen Nutzungszyklus.
- Des Weiteren wurde von der Überzeugung bzw. der Analyse ausgegangen, dass die erforderliche Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung, aber auch die Abdeckung sozialer, kultureller und infrastruktureller Bedürfnisse nicht mehr durch eine flächendeckende administrative Rahmenplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) sowie mittels „öffentlicher Bauten“ und Einrichtungen allein zu gewährleisten ist, sondern es vielmehr einer Fülle von zusätzlichen, aktivierenden Strategien bedarf (wie sie in Wien durch die Akteure der großen informellen temporären Nutzungen und ansatzweise etwa durch die Institutionen der Gebietsbetreuung oder durch neue Formen eines Gebietsmanagements wahrgenommen werden).
- Schließlich geht es nach einer längeren Frontstellung zunehmend um die Einbeziehung der aus der „regulären Entwicklung“ ausgeschlossenen, für die Dynamik der Stadt aber zentralen „kleinen“ Akteure und Initiativen und das Sichern von Atmungs- und Reaktions(spiel)räumen innerhalb der dichten Stadtstruktur für laufende neue Entwicklungen.

In allen diesen Dimensionen stellte die kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk eine diesbezügliche Vernetzung von Stadtplanung, Kulturschaffenden, unterschiedlichsten Publikumssegmenten, der Bauträger, der lokalen Bevölkerung sowie einer ganzen Reihe weiterer Akteure der qualitativen Stadtentwicklung dar.

4.2. Gesamtstädtische und lokale Dimensionen kultureller Zwischennutzung

Grundsätzlich müssen gesamtstädtische kulturelle Belange von den lokalen und projektbezogenen Wirkungen von temporärer Kulturnutzung unterschieden werden.

Gesamtstädtisch geht es darum, Kulturorte für spezifische Produktionen bereitzustellen (große Räume, etc.) sowie Kultur zu dezentrieren, d.h. Kultur auch in die äußeren Bezirke zu bringen.

Für ein konkretes **Projekt** geht es bei temporären Kulturnutzungen zunächst um Strategien gegen Leerstand und Vandalismus. In positiver Hinsicht geht es um das Image und die Bekanntmachung des Projekts (für bestimmte Zielgruppen bzw. im lokalen Umfeld). Dabei ist die Förderung der Akzeptanz eines Projekts bei der umgebenden Bevölkerung mittels „Kultur“ im Prinzip nicht unheikel, insofern Jugend-, Alternativ- oder Avantgardekultur per se in Konflikt mit der Populärkultur der Bevölkerung vor Ort treten kann.

Dass dies mit der kulturellen Zwischennutzung im Kabelwerk gelungen ist, stellt das Verdienst aller Beteiligten, zahlreicher Dienststellen des Magistrats und nicht zuletzt der Kulturgruppe IG Kabelwerk dar. Abgesehen von der bewusst gesuchten und gelungenen Kommunikation mit den Anrainern und mit dem Bezirk lag dies vor allem auch an der Bandbreite und Spezifität der gewählten kulturellen Programme.

4.3. Zur Bandbreite temporärer Nutzungen im kulturellen Sektor

Die Komplexität dieses Themas liegt allein schon darin, dass „temporäre Nutzungen“ (oder Zwischennutzungen) einen Sammelbegriff darstellen, der völlig unterschiedliche Bereiche abdeckt und damit jeweils auch unterschiedliche ökonomische und administrative Voraussetzungen aufweist, was nicht ohne Konsequenzen für die selektive Anwendung der möglichen Rechtsinstrumente und Vorgangsweisen bleibt:

- „Klassische“ jugendkulturelle Aktivitäten und Initiativen in der Tradition der alternativen Kultur der 70er Jahre (Lokale, alternative Kulturzentren etc.).
- Initiativen und Spielstätten der „Neuen Kultur“ der 80er und 90er Jahre, wie die Remise Engerthstraße oder Einrichtungen der Kunstkuratoren des Bundes, wie Depot, Public Netbase oder Basis Wien (temporäre Nutzungen in der Planungs- und Bauphase des Museumsquartiers) etc.
- Die Wiener Besonderheit gegenüber anderen Städten lag vielleicht darin, dass diese Einrichtungen häufig auf kleinere oder größere öffentliche Fördermittel rechnen konnten und – auch wenn sie „temporär“ argumentierten – von Beginn an eher die permanente Institutionalisierung mit dauerhaften Räumlichkeiten anstrebten und darin zum Teil auch erfolgreich waren (wie im Fall des WUK, der „zweiten Arena“ etc.).
- Ein anderer, in Wien relativ frühzeitig etablierter Typus waren und sind hochkulturelle und „offizielle“ temporäre Spielstätten und Ausstellungsorte außerhalb der traditionell dauerhaften Kulturstätten von Theatern, Museen etc. Dazu gehörten die Großausstellungen der 70er und 80er Jahre in den Straßenbahn-Remisen und in den Gasometern ebenso wie die jüngsten und prominenten Wiener Beispiele der Kunsthalle der Stadt Wien im Messepalast und auf dem Karlsplatz, oder die Faust-Aufführung von Peter Stein im Kabelwerk in Wien Meidling im Herbst 2001.
- Jugend-Sport-und-Spielorte als Zwischennutzung in der europaweit vorbildlichen Initiative der Stadt Wien „*Einfach Mehrfach*“ sind alternativ-administrativ innerhalb der Stadtverwaltung gewachsen und haben sich nach Überwindung zahlreicher interner Widerstände bzw. der kreativen Lösung von ökonomischen, rechtlichen und organisatorischen Problemen als „Institution für temporäre Nutzungen“ etabliert.¹
- Einen wiederum ganz anderen Typus bildet die städtische, offizielle wie private Event-Kultur, die an die Traditionen von Märkten, Jahrmärkten, Festen im

¹ siehe dazu die Veröffentlichungen der Magistratsabteilungen 18 zu „*einfach-mehrfach*“, einschließlich des Werkstattberichts Nr. 60 zum EU-Projekt „Urban Catalyst“ (siehe oben)

öffentlichen Raum anknüpft: Hier reicht der Bogen von der – inzwischen eher dauerhaften – Bespielung des Wiener Rathausplatzes über die neuen „locations“ entlang des Donaukanals bis zu Weihnachtsmärkten etc. Einen Sonderfall bildet die inzwischen jährliche Aktion „Soho in Ottakring“, die im Zusammenhang mit der Problematik leerstehender Geschäftslokale in den Gründerzeitvierteln bzw. der Suche nach kostengünstigen und atmosphärisch interessanten Räumen und Viertel für Kunstproduktion entstanden ist, inzwischen aber auch als grundsätzlicher Beitrag zur Aufwertung und Transformation eines städtischen Teilraums (um den Brunnenmarkt) gesehen wird.

- Um diese Problematik hat sich ein weiterer Typus temporärer Aktivitäten und Nutzungen in Wien entwickelt, als Versuch der Wiederbelebung der Erdgeschosszonen von Geschäftsstraßen. Prominente diesbezügliche Initiativen waren / sind: „Cultural Sidewalk“ in der Gumpendorfer Straße, „Making it“ 1 und 2 in der Schönbrunner Straße (ArchitekturRaum 5), „Capricorn“ im Karmeliterviertel, das heuer unter dem Namen „Operation Figurini“ eine Nachfolge gefunden hat. Die meisten dieser privat begonnenen Initiativen haben inzwischen als Kooperationspartner das ServiceCenter Geschäftsstraßen der „Wiener Einkaufsstraßen“ bzw. die ansässigen Gebietsbetreuungen.
- Da die wenigen offenen, zentrumsnahen Areale nunmehr einer dauerhaften Verwertung zugeführt werden, scheint der große Typus temporärer Nutzungen – wie sie der Messepalast vor der Realisierung des Museumsquartiers oder das Messegelände im Prater (die ehemalige Libro Music Hall u.a.) darstellten – in Wien eher ein Auslaufmodell zu sein.
- Raves, Techno-Parties, Clubbings etc. sind – bzw. waren vor dem Abflauen der Techno- und Rave-Welle – weitere prominente Beispiele, die allerdings als „reine Veranstaltungen“ eher schon außerhalb der Begrifflichkeit von Zwischen- bzw. temporären Nutzungen liegen, obwohl auch sie zur Neudefinition von Orten und Stadtgebieten, zur Propagierung von zunächst „wertlosen“ Arealen beigetragen.

Zunächst fällt bei Zwischennutzungen industrieller Areale auf, dass es sich zumeist um kulturelle Programme handelt. Tatsächlich wird fast reflexhaft bei leeren Fabrikhallen, Schlachthöfen etc. immer an Kunst und Kultur gedacht, während auch andere „wertvolle“ Zwischennutzungen vorstellbar wäre, etwa im Bereich der „Creative Industries“ etc. Auch eine Verbindung der temporären Kulturnutzung mit „Creative Industries“ wären denkbar, wurden aber noch kaum erprobt (z.B. im Bereich Neue Medien, Software etc.).

Da der gesamtstädtische Bedarf an „kulturellen Orten“ nicht beliebig vermehrbar ist (ohne zu einer unfruchtbaren Konkurrenz um nicht beliebig vermehrbare Publikumssegmente zu führen), sollten daher künftig auch die Möglichkeiten von Start-Up-Förderungen etc. für Pilotprojekte ausgelotet werden (WWFF, Technologie-Fonds, Initiativprogramm „Creative Industries“ etc.).

Auch im Kabelwerk war es erklärtes Ziel, das „Image für die Ansiedlung von Kulturschaffenden, Betrieben, Selbständigen aus den Sektoren Medien, Informatik, Kunst, Design, Gestaltung, Software Beratung, Kunstgewerbe“ aufzubereiten.²

4.4. Überspringen temporärer Nutzungen auf den betrieblichen Sektor

Die globalen Triebkräfte einer neuen Flexibilisierung und kürzerfristiger Raumnutzungen zeigen sich etwa deutlich auch in der so genannten „Erlebnisastronomie“, die auf immer kürzere Verwertungszeiten bzw. Umschlagzeiten des eingesetzten Kapitals hin konzipiert wird und damit beispielhaft für die beschleunigte Kapitalverwertung stehen kann, die mit einer zyklischen Umkodierung verbunden ist:

Generell gehören sehr viele der erfolgreichen neuen Lokale zu einem Typus von „Themen-Lokalen“, die sämtliche durch Image, Klientel, Gestaltung einen über Essen, Trinken und Sitzen/Stehen hinausgehenden „Mehrwert“ aufweisen müssen, um erfolgreich zu sein. Neue „Szene-Lokale“ werden im Extremfall für weniger als 12 Monate ausgelegt: Sie müssen vom Eröffnungstag an „voll“ sein und versuchen, höchste mediale Aufmerksamkeit zu erzielen. Bei einem mehrfachen Umsatz pro Tisch bzw. Sitzplatz pro Tag / Abend und täglich vollem Haus lassen sich in kürzester Zeit beträchtliche Gewinne lukrieren: Das Lokal wird nach einem Jahr auf der Basis der enormen Umsätze zu einem hohen Preis verkauft; das in den Umbau und die Dekoration investierte Kapital kann aufgrund der kurzen Benützungsdauer weitgehend wieder eingelöst werden. Der Folgebesitzer kann aber häufig diese Umsätze nicht halten, da er keinen Zugang und kein „feeling“ für die entsprechenden Kunden hat. Die Folge ist, dass die Besucher relativ rasch wieder abwandern. Im besten Fall kann der Zweitbesitzer ein neues, stabileres, aber „niedrig-rangigeres“ Publikums- bzw. Kundensegment rekrutieren, welches zwar geringere, aber mittelfristig gesicherte Einnahmen ermöglicht. Nicht gar so selten kommt es allerdings bereits beim Erst- oder Zweitbesitzer / Betreiber zum Konkurs, und das Lokal erhält eine andere Nutzung oder muss auf einem niedrigen Rang der städtischen Prestige-Skala wieder neu einsteigen.³

Auch auf ein weiteres Motiv im Wandel von Raumbenützung und Raumbindung soll kurz hingewiesen werden: Abgesehen von traditionellen, temporären Märkten, kirchlichen und anderen Festen war auch der öffentliche Raum die längste Zeit von stabilen Zuordnungen von Nutzung und Raumeinheit gekennzeichnet. Demgegenüber zeichnen sich heute neue Muster in ganz unterschiedlichen Sektoren ab: Auch die Zunahme von Bauernmärkten, Straßenmusikern, Straßenfesten, mobiler Gastronomie oder temporären künstlerischen „Installationen“ im öffentlichen Raum – die von der öffentlichen Kultur und Ökonomie breit aufgegriffen wurde –, hat die eindeutige Nutzung und Codierung der öffentlichen Räume tendenziell aufgehoben.

Die Festivalisierung des öffentlichen Raums – die Festivals sind ja auch quasi „temporäre Nutzungen“ – steht damit auch für ein Überspringen temporärer Nutzungen auf den betrieblichen Sektor; und auch für die Verschmelzung von Kultur und

² Unterlage des Kabelwerk-Gebietsmanagements vom 5. April 2002

³ Konkrete Beispiele dafür gibt es in Wien – wie in allen Großstädten – inzwischen ausreichend.

Ökonomie zur heute viel beredeten „Kulturökonomie“, die das Umfeld temporärer Nutzungen bildet.

Damit kommt es auch auf dem kommerziellen Sektor zu einer Übernahme ehemals kultureller Handlungsmuster: In jüngster Zeit eignen sich auch Betriebe flexiblere Muster der Raumnutzung an, vorwiegend Unternehmen aus dem neuen Dienstleistungssektor, die in ihren Räumen keine fixen und schwer veränderbaren Produktionsvoraussetzungen (Maschinen, Lagerräume, Energieerzeugung, Lärmentwicklung etc.) benötigen. Rasch wechselnde Raumerfordernisse nach Auftragslage, Personalstand, Arbeitsorganisation sowie die durch den innerbetrieblichen Einsatz von Telekommunikation flexibel segmentierbaren Unternehmensteile koppeln auch hier die Nutzung von der räumlichen Repräsentation, der repräsentativen und über Jahre und Jahrzehnte stabilen „Adresse“ ab.

Als ein Motiv der beschriebenen Wandlungsprozesse kann man festhalten, dass einerseits die Logik der Kapitalverwertung, andererseits die Rationalisierung der Raumnutzung über traditionelle Raumbindungen und soziokulturell fixierte Raum-Repräsentation gesiegt haben bzw. sich neue Muster räumlicher und sozialer Repräsentation herausbilden, deren Folgen für die urbanen Strukturen wie für die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung noch nicht voll absehbar sind.

Was die Umschlagszyklen des Immobilienkapitals und die Nutzungen von städtischen Flächen und Bauwerken (aber außerhalb des Segments der Wohnbauförderung) betrifft, kann man von einer zunehmenden Polarisierung ausgehen:

- einem Nebeneinander von immer längerer Nutzungsdauer image-trächtiger alter Bausubstanz mit Renovierungen, Umnutzungen einerseits und
- immer kürzeren Abschreibungszeiten von Grundflächen und Gebäuden andererseits – im rascheren Wechsel von Neubau, Abbruch und Ersatz durch neue, profitablere Nutzungen und Baustrukturen. (So sind heute Büroobjekte aus den 1970er oder 1980er Jahren häufig kaum mehr lukrativ zu vermieten.)

Die zunehmende Wertschätzung historischer Bausubstanz – einschließlich von Industrie- und Gewerbebauten – als Imagefaktor und als „Anmutungsqualität“ drückt sich in der Erweiterung des Denkmalschutzes von baukünstlerisch wertvoller Substanz auf alle möglichen Arten alter Bausubstanz („Fabriken“ etc.) aus.

Die Erweiterung der bautechnischen Möglichkeiten der Erhaltung und Renovierung sowie die vielfach architektonisch erprobten Collagen – Mischung von historischen mit neuen Bauteilen, Erhaltung alter Fassaden oder Versatzstücke bei einem gänzlichen Neubau der dahinterliegenden Raumeile – unterstützen bzw. ermöglichen solche Strategien der kürzerfristigen Umnutzung bei stark verlängerter Nutzungsdauer der Gebäude selbst.

Diese Einbeziehung historischer Reste in neue Projekte ist gesamteuropäisch – auch außerhalb von Objekten des Denkmalschutzes – inzwischen immer beliebter geworden. Probleme macht hierbei aber nicht selten die geförderte höhere Wärmedämmung, die nicht ohne weiteres mit der Erhaltung des alten Mauerwerks, industrieller Betonskelettstrukturen oder klassischer Industriefenster vereinbar ist.

4.5. Zwischennutzung „schwieriger Objekte“ bzw. Areale

Mit dem Terminus „schwieriges“ Objekt oder Areal ist nicht gemeint, dass es hier „schwierig“ wäre, temporäre Nutzungen zu realisieren, sondern im Gegenteil: Das sog. „schwierige Areal“ bzw. „schwierige Objekt“ ist ein klassischer Kandidat für Zwischennutzungen: Das Areal / Objekt ist (zu) groß und nur schwer auf kurzem Weg zu verwerten, das Image „schlecht“, die Lage in der bisherigen städtischen Raumstruktur noch unbekannt, der Bestand teilweise durch Auflagen (wie Denkmalschutz) geschützt, die „Anhänglichkeit“ der Anrainer, des Bezirks gegenüber dem Areal / Objekt ist gegeben (sentimentale Erinnerungen, historische Bedeutung etc.). Bei Arealen alter Industrie, Energieerzeugung, Schlachthöfen oder Eisenbahn ist zudem häufig die Kontaminierung des Bodens hoch und stellt einen Kosten- und Erschwernisfaktor dar.

Im Kern bedeutet das „schwierige Areal“ / das „schwierige Objekt“: Die Grundeigentümer bzw. die Stadt wissen nicht genau, was sie damit machen sollen.

Zwischennutzungen können in einem solchen Fall ein Instrument des Zeitgewinns, der Nachdenkzeit, des Experimentierens, der Verhinderung vorschneller Entscheidungen darstellen. Im Grunde hat dies auch für eines der prominentesten Beispiele von Wiener Zwischennutzungen gegolten: und für den alten „Messepalast“ und seine lange Geschichte der Zwischennutzungen im Übergang zum heutigen „Museumsquartier“. Vermutlich sind aber auch eine Reihe der heutigen Nutzungen selbst wieder als „Zwischennutzungen“ von Teilen des Museumsquartiers anzusehen: sei es, weil die Mieten langfristig zu teuer sind, Subventionen in der Folge ausbleiben, die Standortqualität für bestimmte Rahmenbedingungen nicht optimal ist etc.

Wenn es um Zwischennutzungen auf der Basis vorhandener alter Bausubstanz geht, ist – neben der Begeisterung für ein Objekt, für eine stadträumliche Lage auch eine nüchterne Bestandsaufnahme des Raumpotentials erforderlich. Zwischennutzungen können auch an einer diesbezüglichen Fehleinschätzungen scheitern bzw. unabsehbare Folgekosten nach sich ziehen, falls mit einer Zwischennutzung begonnen wurde, und trotz unzureichender Voraussetzungen (Versperrbarkeit, Beheizbarkeit, Schalldämmung etc.) festgehalten wird. Viele Kultur- und vor allem Musik-Nutzungen verbieten sich bei der unmittelbaren Nähe vorhandener Wohnbauten.

4.6. Welche Objekte bzw. Areale sind für welche Zwischennutzungen (nicht) geeignet?

Selbst innerhalb des Nutzungssegments von temporärer Kultur sind die Parameter extrem unterschiedlich: Einrichtungen mit oder ohne höhere Publikumsfrequenz (was ganz unterschiedliche bauliche Vorkehrungen, Genehmigungen, Sicherheiten etc. erfordert). Zwischen Ausstellungen, Kino, Theater, Konzert und Disco geht es um eine völlig unterschiedliche Lärmentwicklung (in Bezug auf die Störung der Anrainer).

Unterschiedlich sind auch die Anforderungen an die Verkehrserschließung, nicht zuletzt das u.U. durch Zwischennutzung verursachte erhöhte Verkehrsaufkommen, durch betrieblichen Lastverkehr, etwa bei der Anlieferung von Kulissen, Tonanlagen, Ausstellungen etc. (für Konzert, Theater).

Bei Zwischennutzungen geht es immer wieder um die Frage: Kultur **und**: D. h. darum, welche alternativen oder ergänzenden, über Kultur hinausgehenden Nutzungen können für ehemalige Industrie- oder Infrastrukturanlagen gefunden werden, und dies umso mehr, als das gesamtstädtische Publikumspotential nicht grenzenlos vermehrt werden kann. Bisher ist häufig etwa bei leeren Fabrikhallen allzu reflexhaft an „Theater“, „Rockkonzert“, Techno-Rave, allenfalls noch an „Ausstellung“ gedacht worden.

Was macht Gebäude bzw. Areale nachnutzungs- oder zwischennutzungstauglich? Was spricht für oder gegen eine Zwischennutzung eines konkreten Objekts bzw. Areals? Raumstruktur und Größe, Infrastruktur, geplante Dauer und erforderliche Adaptionen der Infrastruktur, Genehmigungsfähigkeit etc.? Wie hohe Investitionen lohnen sich für einen begrenzten Zeitraum: die Qualität, Benützbarkeit und Sicherheit des Altbestandes?

Ein wesentlicher Motor für die kulturelle Nutzung alter Objekte besteht in dem heute hoch geschätzten Flair des Altbestands, und zwar durchaus nicht nur eines bauhistorisch prominenten und wertvollen Objekts. Vielmehr sind fast alle Arten von Industriebau, Orte der Infrastruktur gesuchte kulturelle Spielstätten, nicht nur für Rockkonzerte, vielmehr auch durchaus für Aufführungen der Hochkultur.

Was die Auswahl von Kulturveranstaltern für solche Objekte betrifft, ist die Bereitschaft zur Kooperation mit den jeweils zuständigen Abteilungen des Magistrats erforderlich (für Genehmigungen, Anschlüsse, bauliche Sicherheit etc.; siehe auch das Veranstaltungsreferat). Kulturelle Zwischennutzer, die bereits absehbar zu einer solchen positiven Kooperation nicht bereit oder nicht fähig sind, sollten nicht als Zwischennutzer ausgewählt werden. Gerade aus den Erfahrungen mit der kulturellen Zwischennutzung im Kabelwerk – aber auch aus zahlreichen anderen Wiener Beispielen kleinerer Dimension – hat sich gezeigt, dass der Wiener Magistrat imstande ist, sehr offen und unbürokratisch die Bedürfnisse der Zwischennutzer wahrzunehmen, solange dies gesetzlich aufgrund der Verpflichtung zur baulichen und technischen Sicherheit etc. möglich ist, bzw. die unbedingt vorzuschreibenden Auflagen erfüllt werden. Erst auf dieser Basis kann eine Zwischennutzung den „Bonus“ des Altbestands, des „industriellen Flairs“ etc. konsumieren.

4.7. Voraussetzungen für kulturelle Zwischennutzungen

Ein wesentlicher Unterschied in der Typologie kultureller Zwischennutzungen besteht darin, ob die künftige Nutzung zum Zeitpunkt der Beendigung der Vornutzung schon bekannt ist oder nicht.

Ein zweiter Unterschied liegt darin, ob es offen oder entschieden ist, ob Teile des Bestandes – der alten Objekte, Freiflächen, Grün, Bäume etc. – in die künftige Entwicklung einbezogen werden sollen?

Weiter macht es einen Unterschied, ob eine Zwischennutzung gesucht wird, die einen Ankerpunkt für das künftige Projekt bilden könnte: als Image-Operator oder als Erprobung von Nutzungen, die später gegebenenfalls in das endgültige Projekt integriert werden sollen.

So gibt es autonome Zwischennutzungen ohne Bezug zur Vor- oder Nachnutzung gegenüber Zwischennutzungen als Vorboten einer (kulturellen) Dauernutzung.

Was die Größenordnung der Räume und des Programms der Zwischennutzungen betrifft, ist erst ab einer gewissen Größe eine Vielfalt des Programms möglich. Es sind dies Parameter, die im Allgemeinen aus der Erfahrung mit Kulturstätten, Lokalen etc. bekannt sind. Der unmittelbare Reiz eines für Zwischennutzung sich anbietenden Ortes bzw. Gebäudes lässt allerdings gelegentlich darüber hinwegsehen, dass die Eignung auch für eine temporäre Nutzung vom Raumzuschnitt her nicht gegeben ist.

Im Kabelwerk war die Situation gegeben, dass durch die Größe des Areals sowie durch den Konzeptansatz der IG Kabelwerk die Adressierung eines unwahrscheinlich vielfältigen und differenzierten Publikums gelang und von der Akteurs- bzw. der Angebotsseite her die Mischung aller möglichen Szenen und Kulturkonzepte (von Graffiti bis Goethes Faust) gelungen ist.

In jedem Fall ist die erforderliche Verkehrserschließung und Infrastruktur für Zwischennutzungen vorab zu klären: Raumbedarf und Infrastruktur für Kultur: Strom, Wasser, Abfall etc.; Zufahrten, Parkplätze; Anforderungen an eine öffentliche Verkehrserschließung: je nach Größenordnung des Objekts bzw. der beabsichtigten Programme.

Damit zusammen hängen auch die Öffnungszeiten: Dauerbespielung: täglich oder Programmschwerpunkte an den Wochenenden oder saisonale Programme, vor allen in Objekten ohne Winterfestigkeit; Gastronomie: Dauerbetrieb oder nur zu den Veranstaltungen; Ermöglichung von Eigeninitiativen und Anknüpfen des Programms an die Interessen der Bevölkerung bzw. der Anrainer

Positive Wirkungen von kulturellen Zwischennutzungen sind letzten Endes nur unter der Voraussetzung zu erwarten, dass durch die Zwischennutzung keine wesentlichen Image-Schäden entstehen (Drogen, Verunreinigung, Störungen durch Verkehrsaufkommen, z.B. PKWs parken bei Veranstaltungen die Gegend zu, krasser wäre Kriminalität, Beschädigungen etc.).

Im Fall der IG Kabelwerk war es von Anfang an so, dass diese Gruppe biographisch bzw. persönlich „einen Draht“ zur früheren Nutzung der Kabel- und Drahtwerke hatte und es ihr gelungen ist, eine positive Identitäts-Brücke zur industriellen Nutzung und der mit der Geschichte des Kabelwerks eng verwobenen Bevölkerung im Umfeld herzustellen.

4.8. Zwischennutzungen im Sinne neuer stadtplanerischer Paradigmen

Wenn auch im Rahmen der Stadtentwicklung zunehmend von der aktiven Intervention gegenüber der passiven Rahmenplanung auszugehen ist, so können sich dafür Zwischennutzungen leerstehender Objekte und Areale eignen, weil sie ein rasches Reagieren auf einen gesamtstädtischen und / oder lokalen Bedarf ermöglichen.

Allgemein geht ein Interesse von den klassischen Instrumenten der Planung zunehmend in Richtung strategischer kooperativer Planung mit einem immer deutlicher anvisierten, integrativen „Gebietsmanagement“. Urbane Belebung und lokale

Bedarfserfüllung an Mischnutzung, an soziokulturelle Aktivitäten kann naturgemäß nicht primär mit Mitteln des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans erreicht werden. Letzteres hat nur so lange funktioniert, als die etablierten Märkte (der Nahversorgung, der Lokale, der im gesamten Stadtgebiet verstreuten großen Gasthäuser als lokale Orte der Volkskultur etc.) funktioniert haben. Änderungen der Lebensformen, der Freizeitgewohnheiten, Verdrängung kleinteiliger Nutzungen durch Filialen von Ketten etc. haben die traditionelle Stadtökonomie und Stadtkultur im weiteren Sinn tangiert.

Auch wenn die Instrumente dazu (und zunehmend auch Budgetmittel) fehlen, sind neue Zielvorstellungen für einzelne – vor allem zentrumsfernere – Stadtteile zu entwickeln. Konkret für das Umfeld, in dem das Areal / Objekt einer Zwischennutzung liegt (STEP, Bezirksentwicklung, Bodenmarkt, Dynamik und Image des Viertels; lokale Defizite, Probleme, lokaler Bedarf etc.).

Klaus Steiner (ehemals Magistratsabteilung 18, zuständig für kulturelle und soziokulturelle Projekte bzw. ein damit verbundenes Raum- und Konfliktmanagement) hat angesichts der Ansiedlung von kulturellen (Zwischen-) Nutzungen in kulturell unterversorgten Gebieten auch von einem u.U. zu gewährenden „Wüstenzuschlag“ gesprochen (d.h. eines Zuschlags bei der Finanzierung und Förderung, wenn die Nutzer bereit sind, an den Stadtrand, bzw. in weniger attraktive, aber unterversorgte Gebiete zu gehen...).

Zu prüfen sind neben den soziokulturellen Aspekten ganz konkret die Umfeldauswirkungen (positiv/negativ), die allerdings nicht ohne weiteres zu bewerten und schon gar nicht zu quantifizieren sind. In diesem Sinn wäre auch vermehrt eine qualitative „Stadtbeobachtung“, ein sensibles Monitoring der soziokulturellen Prozesse in unterversorgten Stadtgebieten zu fördern (wie dies innerhalb der Stadterneuerungsgebiete durch die Gebietsbetreuungen wahrgenommen wird).

4.9. Strategien temporärer Nutzungen in städtischen Räumen⁴

Temporäre Nutzungen sind nicht nur ein soziales Programm, etwa der Förderung von bestimmten Szenen oder Kulturformen, die sich keine „Voll-Mieten“ leisten können, sondern sie sind die Voraussetzung für eine lebendige Stadt. Es lassen sich eine Reihe von Strategien herausarbeiten, die mit dem Einsatz temporärer Nutzungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung verbunden sind:

Die Anerkennung temporärer Nutzungen durch Stadtpolitik und Stadtplanung bedeutet die Erkenntnis, dass die Nutzung des städtischen Bodens nicht ein für alle Mal festgelegt werden kann - und damit die Einbeziehung des Faktors Zeit in die Stadtentwicklungspolitik.

Dies setzt eine bewusste Entscheidung der Stadt voraus, dass es für wichtig gehalten wird, auch im dicht bebauten Gebiet (ebenso wie in verdichteten Zentren außerhalb) Reserveflächen für künftige – heute noch nicht absehbare – Nutzungen und Gestaltungen zu sichern und zu unterhalten.

⁴ siehe die diesbezüglichen inhaltlichen Bearbeitungen im gesamten Urban Catalyst-Projekt, für Wien wie für die vier anderen Referenzstädte Amsterdam, Berlin, Helsinki und Neapel.

Damit werden vorschnelle Entscheidungen aufgeschoben und ein langsamerer, auch partizipativer Stadtentwicklungsprozess ermöglicht. Temporäre Nutzungen bedeuten auch ein Abtasten möglicher Optionen, ein Herausfiltern tatsächlicher Bedürfnisse und damit der Vorbeugung unüberlegter Investments.

Als Schlussfolgerung für die städtische Entwicklungspolitik ergibt sich die Forderung, solche Nutzungen nicht nur zu tolerieren, sondern aktiv zu fördern: etwa im Zuge der Einrichtung eines Gebietsmanagements.

Wann immer man sich die Intervention an einem beliebigen städtischen Ort zum Ziel setzt, hört man bestimmte wiederkehrende Begriffe, deren Einlösung oft schwer fällt, die aber auch mechanisch – ohne sehr genaues Eingehen auf die Situation – angewendet werden. Es sind dies Begriffe, wie:

- Aufwertung,
- Zugänglichkeit,
- Durchlässigkeit,
- Verdichtung,
- Nutzungsmischung,
- Nutzungsintensivierung,
- dem Ort einen Namen geben,
- den Ort sichtbar machen,
- den Ort bekannt machen,
- Identität,

oder aber das Gegenteil, nämlich

- die Entwicklung offen halten,
- Reserveraum für die Zukunft sichern
- oder im Extremfall ein positives, poetisches Bild und Konzept von „Leere“ (als Gegenbild und -strategie zum flächendeckenden Auffüllen und „Zurinnen“ städtischer Räume.

Was leitet sich aus der Bandbreite dieser Ziel-Begriffe für die Nutzung und Gestaltung dieses städtischen Raumes ab? Vermutlich werden zugleich mehrere dieser „Ziele“ und „Leitbilder“ relevant sein (jedoch sicher nicht alle), insofern es um eine plurale Kodierung von Räumen geht. Unter Zuhilfenahme von Zwischennutzungen kann eine solche, nicht-lineare Programmierung von Orten innerhalb der Stadtstruktur erreicht und können Potentiale eines erst zu entwickelnden, aufzuwertenden oder zu transformierenden Areals ausgelotet werden.

„Temporär nutzen“: Hier reicht die Palette an Möglichkeiten von einer „Zwischennutzung“ vor einer dauerhaften Nutzung bzw. Bebauung bis hin zu einer paradoxen, „dauerhaft temporären Nutzung“ als Strategie der Impulsgebung, der Ermöglichung von Innovation, laufender kurzfristigerer Bedarfsabdeckung bis hin zu einer Strategie

einer nachhaltigen und längerfristigen Reservefläche. Zugleich müssen für eine temporäre Nutzung minimale infrastrukturelle Rahmenbedingungen geschaffen werden, die damit aber auch die Auswahl temporärer Nutzungen kanalisieren, beeinflussen, einschränken werden bzw. die Kosten für den Bau solcher Infrastrukturen (z.B. Toiletten) auf den zu erwartenden Zeitraum der Zwischennutzung aufrechnen,

4.10. Zwischennutzung als Prozess der Neu-Definition eines Ortes

Zwischennutzungen können ein wesentliches Mittel dafür sein, die Bedeutung eines Areals auszuloten: die Interessen, die darauf projiziert werden, die Bedürfnisse, die an ein Areal herangetragen werden, die Bilder, die damit verbunden werden, die räumlich-funktionalen Möglichkeiten eines Ortes, die eine Planung vom Schreibtisch aus oftmals über- oder unterschätzt; schließlich all das auch im Gesamtgefüge der Stadt betrachtet. Dies setzt allerdings voraus, dass diese Zwischennutzungen relativ frühzeitig einsetzen und dass die Erfahrungen damit noch substantiell in die Programmierung und konkrete Planung für den Stadtteil bzw. für das konkrete Bauvorhaben einfließen können (was nur in besonderen Situationen der Fall sein wird).

Temporäre Nutzungen – das wäre der Kern dieser Strategie – würden die Chance bieten, dass ein leerer Raum nicht abrupt und vor allem nicht sub-optimal bebaut würde. Oder dass umgekehrt im Zuge von temporären Nutzungen deutlichere Vorstellungen einer künftigen intensiveren Nutzung und Bebauung oder einer aufwendigeren Gestaltung entwickelt werden können. Dies betrifft vor allem auch Zwischennutzungen im öffentlichen Raum, welche die Qualitäten eines Ortes, eines Platzes, einer Straße oder größeren Freifläche ausloten können bzw. die umgebende Bevölkerung mobilisieren können, ihre Vorstellungen über die künftige Nutzung und Gestaltung ihres Wohnumfeldes in die Planung einzubringen.

Hier wie auch im Fall der (kulturellen) Zwischennutzung von späterem Wohnbaugrund kann es jedoch nicht ganz ohne anfängliche Entscheidungen abgehen, insofern mit der Wahl der kulturellen Zwischennutzer auch bestimmte – wenn auch noch nicht deutlich absehbare – Programme, Akteure, Publikumssegmente etc. verbunden sind.

- Soll also jede beliebige Zwischennutzung gewährt / zugelassen werden?
- Gibt es mehr oder weniger „erwünschte“ Zwischennutzungen? Gibt es eine Palette von auszuschließenden Zwischennutzungen (die sich vermutlich nicht vorweg, sondern erst „von Antrag zu Antrag“ oder „von Idee zu Idee“ formulieren lässt)?
- Gibt es also damit Kriterien für die Genehmigung oder aktive Initiierung bestimmter temporärer Nutzungen?

Auch aus den Erfahrungen mit der kulturellen Zwischennutzung im Kabelwerk ist festzuhalten, dass es eher darum gehen muss, mittels der Auswahl der Betreiber der Zwischennutzung einen generellen Spielraum zu eröffnen. Kaum praktikabel wäre etwa der Weg, dass sich Grundeigentümer laufend die Programme im Detail vorlegen lassen und die gesamte Zwischennutzung immer nur „von Fall zu Fall“ genehmigen.

Ein anderes Extrem wäre der Fall – der glücklicher Weise im Kabelwerk kaum je zur Diskussion stand –, wenn sich für den Grundeigentümer (oder auf für die Stadtverwaltung, etwas als kulturfördernde Instanz) herausstellen würde, dass die kulturellen Zwischennutzungen diametral an den Zielsetzungen für das Objekt / Areal bzw. für den umgebenden Stadtteil vorbeigehen.

Die bei größeren kulturellen Zwischennutzungen – wie im Kabelwerk – gerne gewählte Rechtsform des Prekariums erlaubt zwar die unmittelbare Auflösung dieses Nutzungsverhältnisses an Räumen, Flächen, Gebäuden: Die – wenn auch in einem konkreten Fall gerechtfertigte – Anwendung einer solchen Maßnahme der Räumung würde aber letzten Endes dem Gesamtprojekt wie dem umgebenden Stadtteil image-mäßig vermutlich eher schaden.

4.11. Zwischennutzungen als Beitrag zur qualitativen Stadtentwicklung

Es hat sich in den letzten Jahren in Wien deutlich gezeigt, dass laufend ein Bedarf an unvorhersehbaren Nutzungen und Einrichtungen auftaucht, der eine solche - langsame, offen haltende - Vorgangsweise nahe legt. Temporäre Nutzungen, die oftmals mit privaten Initiierungen, lokalem Management, der Lösung von Nutzungskonflikten etc. verbunden sind, können insgesamt einen Beitrag zu einem stärker dezentralen, zivilgesellschaftlichen Organisationsmodell von teilgebietsbezogener städtischer Planung leisten.

Dies umso mehr, als ein zunehmendes Interesse vieler, bisher unterrepräsentierter Bevölkerungsgruppen an ihrem nahen städtischen Umfeld zu konstatieren ist: Aktivitäten vieler Initiativen, Vereine, Jungunternehmer, Künstler etc., die über vorerst temporäre Nutzungen eine Belebung der Stadtviertel bewirken und dabei neue soziale Netzwerke bilden können. Eine Unterstützung dafür kann einfach darin liegen, dass sie Zugang zu leerstehenden und untergenutzten Flächen und Baulichkeiten erhalten und dass dafür praktikable Verfahren und Instrumente bereitgestellt werden.

Dies würde allgemein vielleicht bedeuten, dass es in den Städten einer ergänzenden Praxis der Raumnutzung bedarf, die geschickt – und durch eine geringfügige Erweiterung des Planungs- und Baurechts – mit Leerständen, Nischen und Zeitfenstern in Nutzungsveränderungen operiert, um urbane Mängel und Disparitäten auszugleichen.

Auch kulturelle Zwischennutzungen würden sich damit in eine – von den Effekten her vielfältige, teils ambivalente – Bewegung einreihen, wie sie in der Deregulierung und Flexibilisierung der Raumnutzung ohnedies vor sich geht: etwa die zeitlich gestaffelte Nutzung öffentlicher Räume für Events; die Parkraumbewirtschaftung auf der Basis unterschiedlicher Zeiten und Berechtigtenkreise; neue Befristungen im Mietrecht; die gewaltige Deregulierung der Berufsbiographien und deren Effekte auf die Wohnsituation etc. Temporäre Nutzungen könnten das Paradigma der Deregulierung aber möglicherweise in neuer und anderer Weise interpretieren. Was würde sie dann gegenüber den „normalen“ immer kurzlebigeren Nutzungen kennzeichnen? Welche räumlichen und zeitlichen Muster mit ihren je verschiedenen ökonomischen und ökologischen Konsequenzen lassen sich hier unterscheiden?

4.12. Temporäre Nutzungen: Für eine „urbane Ökonomie“ am Rande der großen Märkte

Unter dem Begriff einer „urbanen Ökonomie“ könnte die Gesamtheit der für die Stadt wichtigen Aktivitäten und Nutzungen verstanden werden, die auch als Tauschsysteme aufgefasst werden können, die aber zum Teil aus dem Rahmen rentablen Tauschens herausfallen – insofern sie nur sehr niedrige Mieten bezahlen können. Dazu kommt, dass der sozialstaatliche Hintergrund der Subventionierung sozialer und kultureller Projekte entfallen ist. Viele dieser Nachfragegruppen sind zudem instabil und zu fern der etablierten Märkte, als dass sie soviel Kapital akkumulieren könnten, um als Nachfragerinnen auf dem städtischen Immobilienmarkt mit „normalen Nutzungen“ konkurrieren zu können. Dazu gehört das Feld sozialer Nutzungen, von Vereinsaktivitäten, Räumen für Kinder und Jugendliche u. ä., insgesamt von gemeinschaftlichen Aktivitäten, die nicht dauernd stattfinden, aber dennoch Räume benötigen; oder das kulturelle Feld, das längst über die klassischen Kulturstätten oder Orte der Populärkultur hinausgewachsen ist und flexible Räume in den verschiedensten Größenordnungen benötigt. Eine weitere Spielart der urbanen Ökonomie ist die Innovationsförderung: *start-ups* und die Netzwerke der so genannten *creative industries*, die besondere Räume und Produktionsbedingungen benötigen, die der normale „Raummarkt“ bisher – oder auf Dauer – nur in unzureichendem Zuschnitt oder zu teuer anbietet.

In diesen Feldern wird deutlich, dass im Rahmen der üblichen Rechtsverhältnisse und Planungsverfahren eine Reihe zentraler städtischer Nutzungen nur schwer aktiviert werden können; sie fallen offenbar aus dem, was als „normal“ angesehen wird, heraus. Um dennoch Raum für solche Aktivitäten zu erhalten, wurden in der Vergangenheit vor allem in großen Metropolen mit Slums etc. nicht selten rechtlich und ökonomisch prekäre Situationen in Kauf genommen, die auch in Bezug auf Benützungsbewilligungen, technische Sicherheit, sanitäre Voraussetzungen, Abschluss der notwendigen Versicherungen etc. am Rande oder jenseits der Legalität operierten.

Ein breiterer und neuer Ansatz der Anwendung von Zwischennutzungen zur Mobilisierung vorhandenen Raumpotentials für neue und ökonomisch schwächere Nutzergruppen aus dem Feld der Kultur, Soziokultur, der NGOs, verschiedener Initiativen, Vereine etc. könnte – ohne dass dies zynisch verstanden werden muss – beträchtliche Vorteile für alle Beteiligten und Betroffenen bieten. Dies setzt aber auch die andernorts schon angesprochene Vertrags- bzw. Paktfähigkeit von Zwischennutzern voraus, wenn vorab klar ein ungefährender Rahmen der möglichen Nutzungen sowie eine grob absehbare Zeitdauer verhandelt wurde. Gerade der zeitliche Rahmen muss allerdings so flexibel gehalten werden (etwa durch die jederzeit kündbare Rechtsform des Prekariats, siehe unten), dass die Projektentwicklung nicht behindert ist (was ja letztlich nur zur Folge hätte, dass die aufkeimende Bereitschaft von Grundeigentümern zu temporären Nutzungen sofort wieder aufgegeben wird, und eher lange Leerstände in Kauf genommen werden, als gerichtliche oder über die Medien ausgetragene Streitigkeiten um die Räumung von Zwischennutzungen).

Auffallend spät werden heute solche Fragen auch in Bezug auf „normale“, großflächig auftretende städtische Nutzungen gestellt. Etwa, wenn das DifU⁵ im Auftrag des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen eine „Studie über die spezifischen wirtschaftlichen Nutzungszeiten von städtebaulichen Funktionen und Einrichtungstypen“ bearbeitet, in der die grundsätzliche Frage nach den „Zeitintervallen von Nutzungszyklen bei gewerblichen Immobilien und Flächen“ gestellt wird. Dabei geht es um das „erhöhte Tempo des Umschlags von Immobilien in verschiedenen Branchen“ mit der Gefahr von Leerständen, Brachen und konkreten stadträumlichen Schäden dieses galoppierenden und urban weitgehend unverantwortlichen Investments.⁶

Solche Grundsatzfragen lassen sich indessen nicht entlang der kulturellen Zwischennutzungen abhandeln und könnten auch nur dann breiteres Interesse beanspruchen, wenn sie längerfristig auch mit allfälligen Reformmodellen im städtischen planungs- und baurechtlichen Instrumentarium verbunden wären. In diesem Zusammenhang kann auf ausführliche Diskussionen innerhalb des kooperativen Planungsverfahrens zum Kabelwerk verwiesen werden, wo spezifische instrumentelle Hinderungs- bzw. Erschwernis-Faktoren etwa für bestimmte Mischnutzungen, Erdgeschoßnutzungen, Flexibilitäten im Spektrum von Raumnutzungen für Zwecke des Wohnens bzw. ergänzender Arbeitsfunktionen (Selbständige, Generationenwohnen, Freizeiträume, Mehrfachnutzungen von Garagen etc.) von Seiten des Planungs- und Baurechts wie der Förderungsinstrumente analysiert wurden.

Kulturelle Zwischennutzungen, die häufig, aber nicht grundsätzlich, im non-profit Bereich angesiedelt sind, etablieren eine Ökonomie, die über einfache Nutzen-Kosten-Rechnungen hinausgeht und komplexe Systeme von Umwegrentabilitäten in Gang setzt. Von daher scheinen sich solche Zwischennutzungen wieder an ältere Tauschsysteme anzunähern: Ökonomien von Gabe und Gegengabe, die wesentlich auf der symbolischen Ebene angesiedelt sind und insofern stark mit anderen sozialen Dimensionen verknüpft sind.

Wahrscheinlich zeichnet sich die Ökonomie kultureller, sozialer oder auch ökologischer Zwischennutzungen gerade durch einen spontanen und ungeplanten Einsatz von Ressourcen aus, die dadurch einen Mehrwert produzieren, der nicht linear abzurechnen ist.

Eine wesentliche „Umwegrentabilität“ kultureller Zwischennutzungen in größeren Maßstäben besteht paradoxerweise gerade in einem Mehraufwand, den sie verursachen sowie in neuen, ungewöhnlichen Konstellationen an Orten, Programmen und beteiligten Akteuren, wie sie für die Lebendigkeit und Urbanität peripherer – aber auch innerstädtischer – Stadtteile sehr wichtig sind.

⁵ Deutsches Institut für Urbanistik

⁶ <http://www.difu.de/forschung>: „Einzelhandelsobjekte in Nebenzentren und hoch spezialisierte Immobilien in der Freizeitbranche weisen ein erhöhtes Risiko auf, im weiteren Verlauf brachzufallen.“ „Um Vorsorge für den Fall eines dauerhaften Leerstands zu treffen, wurde angeregt, eine Pflichtversicherung zur Finanzierung des Rückbaus und der Renaturierung vorzusehen.“ Interessant ist hierbei, dass an „Renaturierung“ gedacht ist, nicht aber an das Zur-Verfügung-Stellen für Nutzungen, die günstigen Raumbedarf haben.

Wie schwierig die Überführung solcher Projekte in eine dauerhafte Lösung ist, ohne die Kreativität und Spontaneität der temporären Prozesse zu verlieren, kann auch an den temporären Nutzungen im neuen Museumsquartier studiert werden. Entscheidende Stellgrößen dabei sind weniger die öffentlichen Subventionen für Kultur, als das Geschick, den unvermeidlichen Prozess der Institutionalisierung und Kommerzialisierung auf eine kreative Weise zu gestalten.⁷

Während die Kategorien der Flächenwidmung mit den konventionellen Märkten für Wohnungen, Büros und Industriearealen auf der Basis des privaten Grund- und Hauseigentums und längerfristiger Belegungen einigermaßen korrespondieren, kann ein zunehmender Widerspruch zwischen der normalen Ökonomie privater Raumverwertung und den genannten Anforderungen an eine „urbane Ökonomie“ festgestellt werden. Kulturelle (aber auch kreative, soziale und andere) Zwischennutzungen bieten hier neue Ansatzpunkte für eine qualitative Stadtentwicklungspolitik.

⁷ siehe auch: Magistratsabteilung 18: Urban Catalyst. Strategien für temporäre Nutzungen – Entwicklungspotentiale für urbane Residualflächen in europäischen Metropolen: Amsterdam – Berlin – Helsinki – Neapel – Wien, Werkstattbericht Nr. 60, Wien 2003. – Den Ausführungen zu den Rechtsfragen von temporären Nutzungen liegen insbesondere Interviews mit OSR Dr. Karl Schiller und Mag. Elisabeth Miksch vom Magistrat der Stadt Wien und Dr. Stefan Zadeyan von der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft Wien-Süd zugrunde.

5. Ökonomische und rechtliche Aspekte von kulturellen Zwischennutzungen

5.1. Temporäre Nutzungen im Rechtssystem: Defizite einer „Urbanen Ökonomik“

Temporäre Nutzungen sind im österreichischen Rechtssystem nicht ausdrücklich verankert und finden auch im Wiener Planungs- und Baurecht nur ansatzweise bzw. eher indirekt einen Raum. Dies zeigt, dass ein diesbezüglicher Regelungsbedarf bisher gering war.¹

Wie alle Nutzungen liegen hierzulande auch temporäre Nutzungen von städtischen Flächen und Baulichkeiten innerhalb der beiden unverrückbaren Säulen unseres Rechtssystems: dem Eigentumsrecht und dem Vertragsrecht. Das private Grundeigentum gehört zu den am besten geschützten gesellschaftlichen Tatbeständen, und temporäre Nutzungen verhalten sich dazu von vorneherein ambivalent: Das Rechtssystem – wie die Praxis – scheint vom Bestreben angeleitet, das private Grundeigentum möglichst dauerhaft zu sichern und dabei eher Leerstände in Kauf zu nehmen, als die stabile und unauffällige Form des Grundeigentums in Frage gestellt zu sehen. Wenn aber gleichzeitig die möglichst freie Verfügung und optimale Verwertung ein zentrales Anliegen des privaten Grundeigentums darstellen, die nur im notwendigsten Ausmaß durch soziale Rücksichten eingeschränkt werden soll, so können temporäre kulturelle Nutzungen nur äußerst eingeschränkt als lukrative Spielart der Bodenverwertung angesehen werden.

Dass zeitlich befristete „Zwischennutzungen“ nicht häufiger vorkommen, hat wesentlich auch mit dem spezifischen österreichischen Mietrecht zu tun, das seit 1917 Sicherungen gegen willkürliche Kündigungen und Mietenerhöhungen eingebaut hat. Mietverträge sind nur gerichtlich aufzulösen und können unter bestimmten Voraussetzungen überdies von befristeten in unbefristete Mietverhältnisse übergehen.

Bis heute versucht das Boden- und Immobilienkapital die letzten Reste dieses „Mieterschutzes“ – in Fortsetzung der sukzessiven Liberalisierungsschritte der letzten Jahrzehnte – zu beseitigen und zugleich Spielräume und Rechtssicherheit für die Vermieter zu erhöhen.²

¹ Im US-amerikanischen Planungs- und Baurecht sind „temporary uses“ für ganz bestimmte Zwecke häufig verankert (in den Auflistungen erlaubter temporärer Nutzungen kommen häufig die Verkaufsbüros von Immobiliendevelopment-Firmen an erster Stelle... In anderen Ländern ermöglichte die Duldung illegaler temporärer Nutzungen (auch abseits von Korruption) vielfach dem Überleben sehr vieler Menschen innerhalb informeller Ökonomien. Inzwischen stellen allerdings die „temporären“ Hüttensiedlungen in vielen Ländern der Dritten Welt die Behausung für über eine Milliarde Menschen dar. Im Jahr 2020 werden – nach intensiven Untersuchungen der UNO – mindestens zwei Milliarden Menschen in solchen Kolonien bzw. „Lagern“ leben.

² Das österreichische Mietrecht verfügte nach dem 1. Weltkrieg die Unkündbarkeit von Mietverträgen mit dem Eintrittsrecht der Angehörigen, sowie den so genannten „Zinsstopp“, das Verbot jeglicher

Urbanes Investment im großen Stil (Bürokomplexe, Konzentration im Handel etc.) ist durchaus mit dieser Verfassung der Bodenverwertung (Eigentumsrecht und Vertragsrecht) vereinbar. Zu kurz kommt dabei aber zunehmend die „urbane Ökonomik“. Mit diesem Begriff sollen die vielfältigen und eher kleinteiligen Nutzungen bezeichnet werden, die für die städtische Lebensqualität, urbane Belebung, soziale und kulturelle Versorgung, zivilgesellschaftliche Kommunikation – aber auch für ökonomische, soziale, kulturelle Innovationen – grundlegend sind. Die Machtverhältnisse über die Verfügung städtischer Flächen (durch privates Grundeigentum, Vertragsrecht und Baurecht) schränken die Entfaltung dieser urbanen Ökonomik wesentlich ein. Die Erweiterung des rechtlichen, ökonomischen und sozialpolitischen Spielraums für temporäre Nutzungen wäre damit ein wesentlicher Beitrag zu urbanen Qualitäten, Lebens- und Arbeitsbedingungen unterhalb der „großen Ökonomie“ wie der „normalen Rummärkte“. Die „urbane Ökonomik“ versammelt eine Fülle von Nachfragen nach städtischen Räumen und Flächen, die für diese Nutzungen kaum – bzw. viel zu teuer – zur Verfügung stehen.

Diese „urbane Ökonomie“ umfasst zumindest die folgenden fünf Felder:

- (1) den Bereich der kleinen Läden, Lokale und Dienstleistungen, die einerseits für die Nahversorgung und für die Belebung der Straßenräume wesentlich sind, und die andererseits auch die Traditionen und das Flair historischer Städte ausmachen.³
- (2) das Feld der sozialen Dienste, Bedürftigkeiten, non-profit-Nutzungen etc.
- (3) das kulturelle Feld, das in seinen Formen lange Zeit dreigeteilt war in die subventionierten Formen der Hochkultur, in die kommerziellen Formen der Populärkultur, sowie in die weder kommerziellen noch subventionierten Nischen der Volkskultur, der Sub- und Gegenkulturen. Für diese selbstorganisierte, alternative, avantgardistische Kultur (aber auch für kleine Buchhandlungen oder Plattenläden) ist das städtische Raumangebot zu teuer und zu knapp.⁴
- (4) Eine neuere Spielart der urbanen Ökonomie sind die neuen kleinen Unternehmensgründungen, Start Ups, Segmente der sog. „creative industries“, die für die Standortbedingungen und -qualitäten von Städten zunehmend wichtig werden, zum Teil durch neue Programme gefördert werden, für die aber die rasch verfügbaren und kostengünstigen Räume fehlen. Solche Cluster haben sich in Wien in den letzten Jahren im 4., 6., 7. oder 16. Bezirk ansatzweise entwickelt, bedürfen aber einer weiteren – auch räumlichen – Förderung, da Wien keine mit

Mietpreiserhöhungen für Wohnungen, Geschäftslokale etc. „Fortschrittliche“ sozialpolitische Positionen haben seither immer auf eine Stärkung der Nutzer, der Mieter gegenüber den Haus- und Grundeigentümern gedrängt, was abgesehen von Mietzinskontrollen bzw. Restriktionen in der Mietpreisbildung vor allem darauf angelegt war, den Kündigungsschutz der Mieter gegenüber den Eigentümern auszubauen. Die im jüngeren Mietrecht etablierten „befristeten Mietverträge“ entsprangen indessen dem Wunsch nach einer flexibleren und intensiveren Verwertung von Wohnungen, Häusern bzw. Flächen durch die Eigentümer.

³ „Urbanität“ ist nicht gewährleistet, wenn sich entlang der Gehsteige nur Banken, Filialen der immergleichen Ketten von Lebensmittelhandel, Fast-food oder Bekleidung sowie Einfahrten in Hausgaragen aneinander reihen.

⁴ In diesem Feld operieren seit einigen Jahren – mit unterschiedlichen Erfolgen – die Programme und Aktivitäten einer neuen Nutzung leerstehender Erdgeschosslokale etc. (Making it, Wolke 7 etc.)

London, Paris oder Manhattan vergleichbaren Aneignungsflächen in ehemaligen Industriezonen oder krass abgewerteten Vierteln (Slums) besitzt.

- (5) Ein fünfter Bereich betrifft die Zivilgesellschaft. In fast allen Städten ist es relativ schwierig, außerhalb der großen Institutionen oder der Lokale mit Konsumationszwang geeignete und billige Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten, Lernen, Vernetzung, Kommunikation, Diskussion – bzw. eben für selbstorganisierte Sozialprojekte, Non-profit-Kultur etc. zu finden.

Es wäre daher wichtig, die Defizite der „normalen Raummärkte“ einer Stadt durch neue Angebote auszugleichen. Wenn dies zunehmend weniger in Form von Direktförderungen erfolgen kann, wäre es umso wichtig, auf der instrumentellen Ebene von Vertrags- bzw. Mietrecht, Bau- und Genehmigungsrecht, Widmungen, Bodenwertsteigerungsabgaben etc. entsprechende Räume zur Verfügung zu stellen. Dazu gehört auch die Ermöglichung, Förderung bzw. Sicherung von Zwischennutzungen in leerstehenden oder untergenutzten Räumen, aber ebenso die zeitlich gestaffelte Mehrfachnutzung von Räumen (wie Schulen, Erdgeschossräumen von Amtshäusern bzw. insgesamt von öffentlichen Bauten).

Marktkonform – also jenseits eines staatlichen Raumangebots oder von Zwangsmaßnahmen – könnte man angesichts dieser „urbanen Ökonomik“ auch von einer Art „urbaner Marktwirtschaft“ (in Erweiterung der „ökologischen“ und der „sozialen Marktwirtschaft“) sprechen, d.h. von Instrumenten, die die „Urban-Bindung“, „Sozial-Bindung“ und „Kultur-Bindung“ des privaten Grundeigentums in Städten sicherstellen. Kulturelle Zwischennutzungen – wie alle gesellschaftlich wertvollen temporären Nutzungen – stellen dabei nur eine Spielart einer zu entfaltenden „urbanen Ökonomik“ dar, die der Entleerung der nicht-zentralen Stadtviertel – zu innerstädtischen Schlafstädten oder bloßen Bürovierteln – entgegenwirken kann. Hier kommt aufgrund der spezifischen österreichischen Verfassung auch der in anderen Ländern bestehende Planungswertausgleich instrumentell kaum voran. (So sieht etwa das spanische Planungsrecht vor, dass Developmentprojekte 10 bis 15 % des Investments für öffentliche Zwecke abgeben müssen.)

Was die temporären Nutzungen selbst betrifft, muss das Rechtssystem sensibel reagieren, da es im Hinblick auf Befristungen, Verkürzungen der Nutzungsdauer, Lockerung der tradierten Rechtssicherheit immer gegenläufige Interessen innerhalb des „Temporären“ gibt: Sicherheit der Nutzer, Mieter wie der Vermieter auf der einen Seite, raschere, kostengünstige und befristete Mobilisierung von Flächen auf der anderen Seite.⁵

⁵ Zu den temporären Nutzungen „von unten“ gehört der Bereich der neuen Arbeits- und Lebensformen, der Kunst- und Kulturproduktion, der raschen Neugründung kreativer, innovativer Unternehmen in billigen Räumen, der neuen „kleinen Selbständigen“, der Initiativen, Netzwerke und „Szenen“. Diese haben aber selbst wiederum eine widersprüchliche Haltung zu den diesbezüglichen Rechtsverhältnissen. Im Sinne des raschen Zugangs zu einem temporär zu nutzenden Gebäude oder Areal forcieren sie die Möglichkeit einer befristeten Nutzung. Hat sich eine solche temporäre Nutzung erfolgreich etabliert, streben sie – verständlicherweise – eher die Dauerhaftigkeit des Nutzungsverhältnisses an, und dies umso mehr, als sie mit ihrer Tätigkeit als „Gründer“ und als „Raumpioniere“ zur Aufwertung ehemals abgewerteter Objekte und Stadträume beigetragen haben

Im Folgenden sollen in einem kurzen Überblick die rechtlichen Fragen der (kulturellen) der Zwischennutzung nach österreichischem Recht bzw. innerhalb der Wiener Baurecht dargestellt werden.

Im Kern geht es um die für Zwischennutzungen zu wählende Rechtsform im Hinblick auf Rechtssicherheit, Kündigungsfristen, Entgelte etc. bzw. um die erforderlichen Haftungen und Versicherungen. Zunächst soll aber mit dem Baurecht begonnen werden.

5.2. Die Inhalte der Bebauungspläne in Bezug auf temporäre Nutzungen

Grundsätzlich gibt es in Wien durch das Fehlen eines drängenden Bedarfs und entsprechender Voraussetzungen kein „Sonderrecht“ für temporäre Nutzungen.⁶ Es lässt sich aber festhalten, dass das gesamte Planungs- und Baurecht in Wien so weit flexibel ist, dass nicht von einer grundsätzlichen Verunmöglichung oder Erschwerung temporärer Nutzungsmöglichkeiten gesprochen werden kann.

Einleitend lässt sich allerdings festhalten, dass im Unterschied von Städten, die in ihren Plänen neben den klassischen Stadtfunktionen und Widmungskategorien auch handlungsorientierte Zonen für Aufwertung, urbane Transformation, stadtgestalterische Schwerpunkte, Anwendung spezifischer Instrumente etc. ausweisen können, im Wiener städtebaulichen Instrumentarium bisher nur wenige Ansätze enthalten sind, die ausdrücklich neue urbane Überlagerungen von Funktionen, ein komplexeres und praktisches Management von raum-zeitlichen Nutzungsprozessen unmittelbar ermöglichen oder sogar vorschreiben.⁷ – Diesbezüglich hat auch die Widmung „Gemischtes Baugebiet“ nur sehr eingeschränkt eine erwünschte (bzw. rechtlich verbindliche) Nutzungsmischung unmittelbar fördern können.

Zum Inhalt der Bebauungspläne stellt die Wiener Bauordnung (WBO) im § 5 (1) fest: „Die Bebauungspläne haben darzustellen, ob bzw. in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen und die darüber- oder darunter liegenden Räume bebaut werden dürfen bzw. welche Rechte und Verpflichtungen sich für die Eigentümer (Miteigentümer) der Grundflächen aus den Bebauungsbestimmungen ergeben.“

Für die Zukunft der städtischen Entwicklung und für neue – auch temporäre – Nutzungen könnte unter Umständen die Kategorie der „**Sonderbauten**“ nach WBO § 121 differenziert bzw. erweitert werden.

Bauland

Überall, wo es erlaubt und nicht verboten ist, darf gebaut werden: d.h. innerhalb der Widmung „Bauland“. Auf Dauer muss eine Bauland-Widmung vorliegen, und es darf nur der Flächenwidmung wie dem Bebauungsplan entsprechend gebaut werden.

⁶ etwa im Sinne des Rechts der Aneignung mutwilliger Leerstände wie in den Niederlanden oder in Großbritannien oder in Richtung einer programmatischen Förderung einer kleinteiligen „urbanen Ökonomie“ und Kultur

⁷ Eine positive Ausnahme bildet das Erneuerungsinstrument der „Blocksanierung“, das hier nicht dargestellt werden kann.

Zur Genehmigung baulicher Vorhaben

Für die Bewilligung von Bauvorhaben gibt es in der Wiener Bauordnung (WBO) vier Kategorien:

1. Neu-, Zu- und Umbauten (WBO § 60)

Sie bedürfen vor Beginn der Bautätigkeit:

- (a) der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen
- (b) und einer Baubewilligung.

Für temporäre Nutzungen werden Neubauten und Zubauten nur ausnahmsweise eine Rolle spielen, hingegen könnten Umbauten relevant sein, etwa, wenn dabei ein Haus verändert wird: z.B. von einem Wohnbau in einen Bürobau, oder auch nur der Umbau eines Geschosses zur Gänze.

Kleinere Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan sind nachträglich als Ausnahmen nach § 69 WBO möglich, wobei dafür ein eigens geregeltes Verfahren vorgesehen ist, in das im Besonderen der Bezirk eingebunden ist.

Ein Hinweis auf den **Faktor Zeit bei temporären Nutzungen** gibt auch WBO § 60 (3): „Für die Beurteilung als bauliche Anlage ist es ohne Belang, auf welche Dauer sie errichtet wird und ob sie im Grunde verankert oder mit dem Grund nur durch ihr Gewicht verbunden ist.“

2. Nur bewilligungspflichtige Maßnahmen

Dazu gehören z.B. bauliche Abänderungen eines Gebäudes (WBO § 60), die keine Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen erfordern. Solche Maßnahmen könnten im Fall kultureller Zwischennutzung relevant sein.

3. Einbauten und Abänderungen

Eine Bauanzeige genügt für Baumaßnahmen nach WBO § 62. Das sind Einbauten und Abänderungen, die nicht die statischen Verhältnisse beeinflussen, keine Änderung der äußeren Gestaltung bewirken, keine gemeinsamen Teile der Baulichkeit oder Liegenschaft in Anspruch nehmen und keine Umwidmungen von Wohnungen in Büros, gewerbliche Räume, Lager, Gaststätten etc. betreffen. (Auch bei der Bauanzeige kommt ein Bescheid zurück.)

Wesentlich dabei ist, dass der Grund- und Hauseigentümer baurechtlich nicht zustimmen muss (z.B. zum Einbau eines Badezimmers; wenn dies technisch von den Zu- und Abflüssen her möglich ist). Für **zahlreiche Nutzungen temporärer Art** wird allerdings das zutreffen, was u.a. für eine bloße Bauanzeige ausgeschlossen ist, nämlich die „Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft“.

4. Bewilligungsfreie Bauvorhaben

Diese benötigen nach WBO § 62 a weder eine Baubewilligung noch eine Bauanzeige. Es sind dies z.B. Abbrüche außerhalb von Schutzzonen, die Errichtung von Badehütten, Gartenhäuschen, Verkaufsständen, Telefonhütten, Zirkuszelten, Podien, Tribünen, Flugdächer etc.

Diese Baumaßnahmen müssen aber trotzdem allen Bauvorschriften und Bestimmungen des Bebauungsplanes entsprechen. Die Baubewilligungsverfahren im Baurecht liegen in der Zuständigkeit der Baupolizei. Gewerbliche Bewilligungen für Betriebsanlagen werden parallel dazu im Gewerberecht abgehandelt (Gewerbeordnung, Betriebsanlagenrecht, Arbeitnehmerschutzrecht).

Information und Einspruchsmöglichkeit von Nachbarn

Die Nachbarn werden von Amts wegen geladen und können Einwendungen erheben. Diese Einwendungen müssen sich aber auf ein konkretes, ihnen zustehendes Recht stützen, andernfalls sie als unzulässig zurückgewiesen werden.

Befristung von Baugenehmigungen

Vom Grundsatz her ist die Möglichkeit einer Befristung allein schon deshalb gegeben, weil es sich bei den Widmungs- und Bebauungsbestimmungen nach der WBO um „Verordnungen“ handelt, und Verordnungen immer terminisiert werden können.⁸

Zum Rechtsinstrument der Verordnung gehört, dass man eine Verordnung auf eine bestimmte Zeit erlassen kann, z.B. ein Park für 7 Jahre, auf den dann eine andere Nutzung folgt. Eine solche Vorgangsweise muss aber konkret begründet werden, weil alle öffentlich-rechtlichen Widmungen als Eingriffe ins Eigentumsrecht desjenigen angesehen werden, dem die Liegenschaft gehört.

Wenn man für öffentlich-rechtliche Zwecke Nutzungen vorsieht und damit Handlungsmöglichkeiten eines Privaten einschränkt, muss das begründet werden. Hier tendiert die Rechtsmeinung dahin, dass die genaue zeitliche Begrenzung von Nutzungen / Bauungen rechtlich schwer haltbar ist, weshalb man meist davor zurückscheut.

Baugenehmigungen nach § 70 WBO gelten für die Bauführung auf 4 Jahre und sind in der Folge vom Baubestand und der Nutzung her nicht befristet. Wenn also ein Gebäude nach WBO § 70 errichtet werden soll, bei dem der Zweck / die Nutzung mit der vorhandenen Widmung für den Bauplatz übereinstimmt, darf die Behörde nicht von sich aus befristen. Auch wenn der Bauwerber erklärt, er beabsichtige, das geplante Gebäude nur 10 oder 20 Jahre zu nutzen und dann abzureißen, darf die Behörde trotzdem keine Befristung vornehmen.

„Auflösende Bescheide“ gibt es in Österreich nicht. Hingegen gibt es in Wien nach § 71 WBO die Möglichkeit, eine **Baubewilligung befristet** zu erteilen: als „**Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes**“.

Die diesbezügliche Bestimmung nach § 71 WBO lautet folgendermaßen: „Bauten, die vorübergehenden Zwecken dienen oder nicht dauernd bestehen bleiben können, sei es wegen des bestimmungsgemäßen Zweckes der Grundfläche, sei es, weil in begründeten Ausnahmefällen die Baulichkeit den Bestimmungen dieses Gesetzes aus sachlichen Gegebenheiten nicht voll entspricht, kann die Behörde auf eine bestimmte Zeit oder auf Widerruf bewilligen. Für sie gelten die Bestimmungen dieses Gesetzes

⁸ Es gibt aber auch die Terminisierung von Gesetzen.

insofern nicht, als nach Lage des Falles im Bescheid auf die Einhaltung dieser Bestimmungen verzichtet worden ist.“

Wenn ein Bauwerber bei der Behörde den Wunsch deponiert, für ein paar Jahre ein Bauwerk errichten zu wollen, so ist dies möglich selbst dann, wenn es den geltenden Bebauungsbestimmungen widerspricht. Beispiel: Ein für die Errichtung eines Wohnbaus vorgesehenes Grundstück kann z.B. bis zur Realisierung für Stellplätze bzw. Garagen genützt werden.⁹

Für die **Errichtung von Baulichkeiten für temporäre Nutzungen** dürfte dieser – der Wiener Bauordnung erst in jüngerer Zeit hinzugefügte – Paragraph im Prinzip ausreichen.

Die befristete Baubewilligung ist insofern etwas erleichtert, als nicht alle Einzelbestimmungen eingehalten werden müssen. Wichtig ist, dass keine Gefährdung mit dem befristeten Bauwerk verbunden sein darf. Das Bauwerk muss aber nicht so massiv ausgeführt werden, dass es 100 Jahre hält. Weiter dürfen keine subjektiv-öffentlichen Rechte verletzt werden, und darf die Bebaubarkeit der Nachbargrundflächen nicht vermindert werden.

Die Bausperre als befristeter Zustand

Eine Bausperre wird vom Gemeinderat über ein gewisses Gebiet verhängt, vor allem wenn ein neuer Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgearbeitet werden soll:

Eine Bausperre kann für maximal 3 Jahre verfügt werden und darf dann erst wieder nach 10 Jahren verhängt werden. In Ausnahmefällen kann allerdings eine Bausperre etwa wegen Verkehrsachsen u.a. (deren Planung länger dauert...) schon nach kürzerer Zeit wieder verhängt werden. Vor diesen 3 Jahren galten 2 Jahre, die nochmals um 2 Jahre verlängert werden können.

Die **Bausperre könnte auch für temporäre Nutzungen** von Interesse sein, weil sie im Zeithorizont absehbar ist und eine Nutzung bestehender Bausubstanz innerhalb der geltenden Rechtslage, aber ohne bauliche Veränderungen ermöglicht.

Bauvorhaben ohne Baugenehmigung und Duldung illegaler Bauvorhaben

Grundsätzlich gibt es keine Duldung illegal erfolgter Bautätigkeit: Das hätte im Normalfall einen Abbruchauftrag zur Folge. Es gibt aber die nachträgliche Baubewilligung nach § 71 a und b WBO und damit eine nachträgliche Legalisierung. Manchmal wird dann auch die Baubewilligung nach § 70 gewährt, falls der Bauträger den Bau entsprechend umgestaltet und auf den Standard bringt, den das Gesetz verlangt, damit er im bewilligungsfähigen Rahmen liegt.

Bei illegaler Bautätigkeit kann z.B. wegen potentieller Gefährdungen (Brand etc.) zusätzlich eine Anzeige beim Staatsanwalt erfolgen. Diese Fragen werden in der Praxis aber auch pragmatisch abgehandelt. Wenn ein Gebäude bereits errichtet ist, wird die Behörde versuchen, den Bauträger dazu zu bewegen, das Bauwerk

⁹ Auch für Stellplätze auf einer Baulücke bedarf es einer Baubewilligung.

umgehend, d.h. nachträglich formell vollständig einzureichen. Dann prüft die Baubehörde, ob eine reguläre Bewilligung erteilt werden kann.

Das bereits bestehende, aber nicht bewilligte Gebäude kann die Baubehörde formell aber nur „dulden“, solange ein Verfahren läuft: Solange für etwas illegal Errichtetes – das den Anschein einer Genehmigungsfähigkeit ohne aktuelle Gefährdungen hat – ein Baubewilligungsverfahren läuft, würde die Behörde nicht vollstrecken. Das bedeutet in der Praxis, dass die Behörde das Bauwerk (noch) nicht von sich aus abbrechen würde.

Die Behörde müsste aber in einem solchen Fall beide Verfahren zugleich führen: Sie müsste (a) auf der einen Seite ein Abbruchverfahren (betreffend das illegal errichtete Gebäude) führen, und zugleich müsste (b) der Bauwerber um die Baubewilligung ansuchen. Wenn dieses Ansuchen nicht eingebracht wird, muss das Gebäude abgetragen werden. Bewusst und wissentlich geduldete widerrechtliche Vorhaben gibt es nicht. Die beschriebene Vorgangsweise eröffnet also die Möglichkeit, illegale Vorhaben zu legalisieren.

Wenn die nicht normal eingereichten und daher auch (noch) nicht bewilligten fertigen Projekte an sich im legalen Rahmen liegen, kann ein ganz normales Genehmigungsverfahren laufen. Dabei können auch Änderungen oder Nachbesserungen verlangt werden.

Einschreiten der Behörde bei Bauvorhaben ohne Baugenehmigung

Als erster Schritt kann die Baueinstellung verfügt werden. Wenn die Bauträger sich nicht an diese Baueinstellung halten – und auch nicht umgehend um eine Baubewilligung einreichen –, reichen die praktizierten Rechtsmittel bis zur Haft der Verantwortlichen. In der Praxis hängt es auch davon ab, ob es eine Anzeige gibt und wie prominent das Bauvorhaben ist. In Wien bauen die größeren Bauträger nie ohne Baugenehmigung, dies kommt eher bei kleinen Häuselbauern vor.

Bauträger, die mit Architekten bauen, wissen zudem, dass es bei kleineren Abweichungen während des Bauens die Möglichkeit gibt, nachträglich – aber vor der Fertigstellung – einzureichen, womit der gesamte Vorgang wiederum legal ist.

Bei WBO § 70 a gilt die Regel, dass man einreicht und trotzdem weiterbaut: Aber das kann nicht als „Duldung“ bezeichnet werden, sondern ist rechtmäßig.

Rechtlich-praktisch ist eine illegale Nutzung immer sozusagen „temporär“: bis eben das Fehlen der Genehmigungen „*auffliegt*“. Neben der Baugenehmigung werden dabei häufig auch weitere Genehmigungen fehlen, etwa betriebliche Genehmigungen durch das Arbeitsinspektorat, Ausschankbewilligung, Gewerbeberechtigung, Befähigungsnachweis, Wiener Veranstaltungsgesetz etc.

Die Frage wäre hier allenfalls, wieweit die verschiedenen genehmigenden Stellen vernetzt sind: z.B. wenn offiziell angemeldete Veranstaltungen in einem baurechtlich nicht genehmigten Objekt stattfinden? – In der überwiegenden Zahl der Fälle werden in Wien **Veranstaltungen in baurechtlich genehmigten Objekten** stattfinden, allein schon wegen der Haftungsgefahr.

Wenn bezüglich Haftungen, Versicherungspflicht zwischen Eigentümer und Betreiber nichts geregelt ist, liegt die **Haftung beim Eigentümer**. Normalerweise haftet der

Besitzer als Verfügungsberechtigter, aber der wendet sich wiederum an den Veranstalter. Im Einzelnen kann sich dies sehr komplex darstellen, wobei in letzter Konsequenz nie ganz auszuschließen ist, dass auch der Eigentümer haftbar gemacht wird, auch wenn ein Veranstalter und Besitzer dazwischen gestanden ist.

Die über die Baugenehmigung hinausgehenden **weiteren Betriebs-Genehmigungen** und deren Bezug zu temporären Nutzungen werden im Folgenden nicht ausgeführt.

Lokaler Konsens und lokale Empfindlichkeiten

Störungen nach dem **Immissionsschutz** sind im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB § 364) geregelt. Die öffentlich-rechtlichen Belange zum Immissionsschutz finden sich in der Wiener Bauordnung.

Anzumerken ist auch eine Einschränkung: Wenn eine Anlage öffentlich genehmigt ist, bedeutet das noch nicht, dass es keine privatrechtlichen Einwendungen geben kann. Diesbezügliche Kategorien sind u.a.:

- „ortsübliche Verhältnisse“
- „ortsübliche Nutzung“
- „gewöhnliches Maß“

Das führt in der Praxis in Wien zu vielen Prozessen, wobei auch die Stadt Wien selber immer öfter geklagt wird (Lärmstörung bei Spielplätzen, Veranstaltungen etc.).

Baurechtlich relevant für die **„Duldung“ bestimmter Arten von temporärer Nutzung**, welche mit unkonventionellen betrieblichen bzw. kulturellen Akteuren, Initiativen etc. verbunden sind, könnte auch der § 129 der WBO sein, der die „Benützung und Erhaltung der Gebäude“ sowie „vorschriftswidrige Bauten“ betrifft.

Hier liegt sozusagen ein unklares Feld vor, welches sich zwischen dem „der Baubewilligung und den Vorschriften dieser Bauordnung entsprechenden Zustand“ der Gebäude und der baulichen Anlagen (Gärten, Höfe...) und dem im selben Paragraphen parallel genannten „guten Zustand“ aufbaut.

Hier besteht wohl kein Zweifel, dass das, was an der Lower Eastside oder vielleicht auch in Teilen von Berlin oder London stattfindet, in Wien vielleicht nicht mehr als „guter Zustand“ durchgehen könnte, und deshalb in Wien auch auf die ganz wenigen Örtlichkeiten der traditionellen – aus den 70er Jahren herkommenden – „Szene“ beschränkt ist, bzw. auf die „Locations“ von Techno-Parties, die für singuläre Veranstaltungen toleriert werden.

Mit Sicherheit haben sich aber – in einer Globalisierung der verschiedenen Factory-, Warehouse-, Loft- oder Industrial-„Stile“ – ähnlich etwa wie in der Schweiz auch in Wien die Toleranzen für „Unordentlichkeiten“ bzw. „gute (oder schlechte) Zustände“ erhöht.

Dazu kommt auch, dass ein gewisser „schlechter Zustand“ weltweit ästhetisiert worden ist und seit geraumer Zeit nicht nur die Locations für Kriminal- oder Milieu-Filme abgibt, vielmehr auch zyklisch wiederkehrender und beliebte Hintergrund auch für Events, Theateraufführungen, High-Fashion-Fotografien etc. darstellt.

Wie etwa an den länderweise sehr unterschiedlichen Vorschriften über Geländer, Brüstungen, Stiegenbreiten oder die Verkabelungen (offen, verkleidet etc.) zu erkennen ist, sind hier die lokalen Traditionen und Vorstellungen von „ffentlichen Rücksichten“, „gefährlichen Bauzuständen“, Sicherheit, Baugebrechen (alles WBO  129) so breit gefächert und „kulturell“ determiniert, ohne dass sich daraus signifikant unterschiedliche Häufigkeiten von Unfällen etc. ableiten lassen.

Insofern die Eigentümer (wie alle Miteigentümer) für die „bewilligungsgemae Benützung der Räume“ verantwortlich sind, ist es wohl wiederum stärker eine Angelegenheit der lokalen Raum- und Verhaltenskultur, als der bloßen Rechtslage, welche die Bereitschaft wie das Risiko zur Gewährung bestimmter „unkonventioneller“ temporärer Nutzungen steuert.

Ähnliches wird auch für die Abwälzung des Risikos auf Versicherungen gelten, wenn letztere über die geltende Rechtslage hinaus wiederum auf der Basis der üblichen Gewohnheiten und guten Sitten versichern, bzw. auf die ebenfalls davon abhängige Rechtssprechung angewiesen sind.

Interviews im Bereich von „Events“ von zum Teil prominenten Firmen, die mit zunehmender Vorliebe „ungewöhnliche“, oftmals „trashige“ Orte für ihre Präsentationen, Feste etc. gewählt haben, haben ergeben, dass diese Firmen häufig nicht bereit sind, die entsprechenden Versicherungssummen (die von 1.000 bis 10.000 Euro reichen können) für solche Events zu bezahlen. Hier existiert dann ohne Zweifel ein gewisser illegaler oder ungeschützter Raum auf Risiko der Eigentümer und der Veranstalter und hat auch schon zu Konkursen von Event-Agenturen geführt.

Erschwerend für bestimmte Low-budget-Nutzungen im Bereich von Jungunternehmungen, Lofts, Werkstätten, Ateliers, Clubs etc. ist wohl auch die Verpflichtung des Eigentümers (bzw. jedes Miteigentümers), „den Bauzustand“ seines Gebäudes oder der baulichen Anlagen zu „berwachen“. Hier wie in allen Belangen von Bauzustand, sanitären Einrichtungen, baulicher und bentzungsmaiger Sicherheit wird die praktische Toleranz umso größer sein, je weniger diese Räume und baulichen Anlagen von externen Besuchern, Kunden, Publikum etc. frequentiert werden.

Ein anderer Punkt betrifft die an sich erleichterte Genehmigung von bestimmten Baumaßnahmen durch eine bloße „Bauanzeige“ nach WBO  62. Für Bauführungen, die keinen Einfluss auf die statischen Verhältnisse haben, keine Änderung der äußeren Gestaltung der Baulichkeit bewirken, genügt eine Bauanzeigen mit den Bauplänen in dreifacher Ausführung, die von der Behörde innerhalb von sechs Wochen mittels schriftlichem Bescheid zur Kenntnis genommen wird.

Für zahlreiche temporäre Nutzungen wird allerdings das zutreffen, was u.a. für eine bloße Bauanzeige ausgeschlossen ist, nämlich die „Inanspruchnahme gemeinsamer Teile der Baulichkeit oder der Liegenschaft“.

Bei den gänzlich von einer Baubewilligung wie von einer Bauanzeige befreiten Bauvorhaben (WBO  62a) sind 34 unterschiedliche „Bauführungen“ aufgezählt, die indes kaum temporären Nutzungen zugute kommen dürften: Badehtten, Marktstände, Zirkuszelte, öffentliche Toilettenanlagen, gemauerte Gartengriller, öffentliche Uhren etc.

5.3. Vertragliche und andere Rechtsformen der Nutzung von Flächen und Bauten

Rechtssicherheit für Zwischennutzungen

Voraussetzung für jede temporäre Nutzung, soweit sie nicht informell erfolgt und damit in der Haftung automatisch zu Lasten des Eigentümers geht, ist eine vertragliche Regelung zwischen dem Eigentümer und dem Nutzer. Die Rechtssicherheit für die Vertragspartner ist letztlich nur durch die Wahl einer der möglichen und für den konkreten Fall geeigneten Rechtsform zu gewährleisten, etwa durch den Abschluss eines Vertrages nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB).

Der aus der Perspektive temporärer Nutzungen verständliche Wunsch nach Vereinfachung oder der rechtlichen Ausnahme, einer „Tolerierung“ von temporären Nutzungen ist kaum realistisch, da eine geklärte Rechtslage die Voraussetzung für konkrete Genehmigungen, aber auch für alle Fragen der Haftung darstellt. Besonders für außerhalb der Norm liegende temporäre Nutzungen ist es wichtig, dass die Eigentumsverhältnisse und die Verfügungsverhältnisse eines Grundstückes geklärt sind.

Zwei gesonderte Fragen stellen sich dabei:

- (a) Ob für temporäre Nutzungen die allgemein geltenden baulichen und nutzungsmäßigen Standards herabgesetzt werden können?
- (b) Inwieweit die Verträge zwischen Eigentümern und Nutzern zeitlich begrenzt werden können?

Per definitionem ist Eigentümer, wer das allumfassende Recht über eine Sache ausübt (man spricht auch vom „allumfassenden Herrschaftsrecht“...), das nur durch öffentliche und private Rechte eingeschränkt sein kann. Privatrechtliche Einschränkungen ergeben sich etwa aus einer allfälligen Beeinträchtigung der Nachbarn. Nutzer ist der Besitzer als Verfügungsberechtigter über eine Sache ohne den Eigentumstitel.

Eine Erweiterung der Möglichkeiten für temporäre Nutzungen bleibt aber immer an ein gewisses Paradoxon gebunden:

- Wunsch nach höherer Rechtssicherheit, was die Verlässlichkeit von Nutzungsvereinbarungen, aber auch versicherungstechnische und haftungsrelevante Fragen betrifft
- und gleichzeitig der Wunsch nach einer höheren, tolerierten Freiheit, einer geringeren Kontrolle und Regelungsdichte.

Aus rechtlicher Sicht kann nur im Ausnahmefall von einer Duldung von informellen / sozusagen „illegalen“ Nutzungen ausgegangen werden, und zwar am ehesten dann, wenn sie spontan und sehr kurzfristig erfolgen und keinen unmittelbaren Anlass zum Eingreifen der Exekutive bieten.

- Im Normalfall sind Verträge und Abmachungen erforderlich.
- Voraussetzung ist die Klärung der Eigentums- bzw. Verfügungsverhältnisse über Liegenschaften bzw. Baulichkeiten.

- Abgesehen vom zumeist geforderten Entgelt für die Überlassung von Flächen bzw. Baulichkeiten (Betriebskosten etc.) geht es dabei um die Rechtssicherheit im Schadensfall, also Haftungs- und Versicherungsfragen.

Der Vertrag als Grundform für temporäre und dauerhafte Nutzungen

Als Grundform für praktisch alle Arten von temporären Nutzungen gilt der Vertrag. Grundsätzlich ist vertraglich alles vereinbar, was nicht gegen die „guten Sitten“ verstößt (ABGB § 879), wobei hier auch die Rechtsprechung wesentlich ist.

Dabei gibt es allerdings Rechtsbereiche, wo sich zusätzlich zu den Vertragsformen nach ABGB noch andere zwingende Rechte überlagern, wie z.B. das Mietengesetz. Hier gibt es nun wieder eine beträchtliche Auffächerung von Rechtsformen, die – mit Ausnahme der Miete und des Prekariums – nur kurz erwähnt werden sollen:

Einzelne Rechtsformen der Nutzung

Die **Überlassung**, z.B. für eine Zwischennutzung von Wohnbauarealen durch Kinder und Jugendliche (so bei Projekten der Koordinationsstelle „Einfach-Mehrfach“).

Der **Fruchtgenuss**, z.B. wenn man vermieten kann.

In der **Leihe** hat der Besitzer die Verfügungsgewalt: die „Sache“ – in diesem Fall Gebäude und Freiflächen – ist aber so zurückzugeben, wie sie übergeben worden ist.

Die **Benützungsvereinbarung**, z.B. etwa das unentgeltliche Benützungsrecht für spezifische Zwecke, dies kann auch die Weitervermietung von Flächen und Gebäuden betreffen.

Von Seiten der Stadt Wien wird für bestimmte Zwecke häufig die Form der **Benützungsbewilligung** gewählt. Diese beinhaltet Vereinbarungen zwischen einer grundverwaltenden Dienststelle der Stadt und einem Träger, Verein etc. zur Benützung von Flächen, z.B. schulischer Freiflächen.

Die Spielräume einer solchen Benützungsvereinbarung sind:

- Zeitlich begrenzt oder auf unbestimmte Zeit festgesetzte Benützung
- Möglichkeit des jederzeitigen Widerrufs durch die Bewilligungsgeberin: Rechtlich impliziert dieser deutlich formulierte jederzeitige Widerruf, dass kein Anrecht auf die Bewilligung besteht, vielmehr von einer Duldung auszugehen ist
- Betreuungs-, Sperr- und Reinigungspflicht
- Haftung des Vereins für Beschädigungen oder Verunreinigungen für die Dauer der Benützung
- zusätzliche Regelungen können in der Vereinbarung enthalten sein, wie z.B. Alkohol- und Rauchverbot im Bereich der Jugendarbeit.

Der Bestandsvertrag nach §1090 ABGB

Laut Allgemeinem Bürgerlichen Gesetzbuch ist ein Vertrag, „wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält“, ein Bestandsvertrag.

Die wichtigsten Inhalte des Bestandsvertrags sind: Vertragsgegenstand, Zweck der Benützung, Vertragsdauer und Bestandszins. Wenn die in Bestand gegebene Sache „aber nur durch Mühe und Fleiß benützt werden kann“, handelt es sich um einen Pachtvertrag nach §1091 ABGB.

Michael Mellauner¹⁰ hat auszugsweise die optionalen Verpflichtungen der Bestandnehmer und die Rechte der Bestandgeber zusammengestellt, wie sie in abgeschlossenen Verträgen in Wien gehandhabt wurden:

- jederzeitiges Zutrittsrecht für den Bestandgeber
- Verzicht des Bestandgebers auf das Kündigungsrecht auf einen bestimmten Zeitraum
- Verpflichtung zur geräumten und gereinigten Zurückstellung nach Beendigung des Vertragsverhältnisses
- Verzicht des Bestandnehmers auf jegliche Entschädigungsansprüche und Bereitstellung einer Ersatzfläche durch den Bestandgeber
- Verpflichtung zur gesonderten Vergütung sämtlicher Steuern und Abgaben durch den Bestandnehmer
- Verpflichtung, keine Bauführungen, Erdbewegungen, Pflanzungen bzw. Fällungen von Gehölzen ohne Zustimmung des Unterbestandgebers zu unternehmen
- Verpflichtung zur Einhaltung der Gesetze zum Schutz der Bäume und Kulturpflanzen
- Haftungsübernahme und Schad- und Klagloshalten des Bestandgebers im Schadensfall
- Untersagung der Weitergabe des Gebrauches nach § 1098 ABGB

Die Pacht nach § 1091 ABGB

Auch die Pacht ist eine Form der Gebrauchsüberlassung, bei der eine in Bestand gegebene Sache durch den Pächter nur durch Mühe und Fleiß benützt werden kann. So besteht bei der Rechtsform der Pacht häufig die Betriebspflicht, etwa das gepachtete Gasthaus auch tatsächlich zu betreiben und nicht anderwertig zu nutzen oder leer stehen zu lassen.

Die Unterscheidung von Miete und Pacht ist wesentlich: Es ist vorweg zu klären, ob ein Objekt unter das Mietrecht fällt; Die Pacht selbst fällt nicht unter das Mietenrecht, vielmehr nur unter die Bestimmungen des Pachtvertrages nach §1091 ABGB und ist

¹⁰ Michael Mellauner, Temporäre Freiräume. Zwischennutzung und Mehrfachnutzung: Potentiale für die dichte Stadt, Dissertation. Hochschule für Bodenkultur, Wien 2000, S. 108

daher freier zu regeln. Prominentestes Wiener Beispiel für die Rechtsform der Pacht ist das Schloss Schönbrunn, das an eine privaten Träger- und Verwertungsgesellschaft verpachtet ist.

Weitergabe des Gebrauches nach §1098 ABGB

In dieser Rechtsform sind die „[...] Pächter berechtigt, die ... Pachtstücke dem [Bestand-] Vertrage gemäß durch die bestimmte Zeit zu gebrauchen und zu benützen, oder auch in Afterbestand [Unterbestand] zu geben, wenn es ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann und im [Bestand] Vertrage nicht ausdrücklich untersagt worden ist.“ (§ 1098 ABGB)

Das Prekarium nach § 974 ABGB als uneigentlicher Vertrag

Die bisher bei kulturellen Zwischennutzungen – wie auch im Kabelwerk – am häufigsten angewandte Rechtsform ist das Prekarium.

Das Prekarium wird auch als Bittleihe bezeichnet und ist – wie die Leihe – ein unentgeltliches Rechtsgeschäft. „Wenn jemandem eine unverbrauchbare Sache bloß zum unentgeltlichen Gebrauche auf eine bestimmte Zeit übergeben wird, so entsteht ein Leihvertrag“ (ABGB § 971).

Wird jedoch „weder die Dauer noch die Absicht des Gebrauches bestimmt, so entsteht kein richtiger Vertrag, sondern ein unverbindliches Bittleihen (Prekarium), und der Verleiher kann [jederzeit] die entlehnte Sache nach Willkür zurückfordern (§ 974 ABGB).

Für den Zeitraum des Prekariums geht die Haftung für Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall, Rechte und Pflichten gleich einem Eigentümer auf den Bittleiher über.

Darüber hinaus werden im Prekarium zumeist eine ganze Reihe von Vereinbarungen getroffen:

- Verzicht auf jegliche Entschädigungsansprüche und Bereitstellung einer Ersatzfläche durch den Verleiher
- Verpflichtung des Bittleihers, die verliehene Sache (Fläche) nach Widerruf des Prekariums auf eigene Kosten – wenn erforderlich – wiederherzustellen
- Haftungsübernahme und Schad- und Klagloshalten des Verleihers im Schadensfall.¹¹

Privilegierung der Rechtsform des Prekariums („Bittleihe“) statt eines befristeten Mietvertrages für temporäre Nutzungen

Das österreichische Mietrecht kennt unbefristete und befristete Mietverträge. Im potentiellen Übergang von befristeten zu unbefristeten Mietverträgen gibt es einen Interpretations- und Anfechtungsspielraum, der die Grundeigentümer im Falle nicht-

¹¹ Michael Mellauner, Temporäre Freiräume. Zwischennutzung und Mehrfachnutzung: Potentiale für die dichte Stadt, Dissertation. Hochschule für Bodenkultur, Wien 2000, S. 108

klassischer temporärer Nutzungen eher dazu tendieren lässt, generell nicht die Form des Mietvertrages zu wählen, sondern das Prekarium.

Für zahlreiche temporäre Nutzungen in Wien wurde in den letzten Jahren diese Rechtsform gewählt: für kulturelle Institutionen wie das Depot, die Basis Wien, Public Netbase etc. im ehemaligen Messepalast, dem jetzigen Museumsquartier, für die kulturelle Nutzung des Kabelwerks, für die W@Iz-Schule im Kabelwerk, für Jugendeinrichtungen im Rahmen der Initiative „Einfach Mehrfach“ usw. Eines der größten Wiener Beispiele ist der Wiener Hafen an der Donau, der auf der Rechtsform des Prekariums beruht.

Das Prekarium unterscheidet sich von einem Mietverhältnis insbesondere durch die Unentgeltlichkeit und die freie Widerruflichkeit. Dies bedeutet, dass ein Prekarium nur dann vorliegt, wenn vereinbart wurde, dass der Nutzer kein Entgelt dafür zu bezahlen hat (oder einen Betrag, der nur den Betriebskosten entspricht; Sachaufwendungen wie Kanal, Wasser dürfen verrechnet werden) und zudem vereinbart wurde oder sich aus den Umständen ergibt, dass dieses Vertragsverhältnis jederzeit widerruflich sein sollte. In solchen Fällen ist keine, insbesondere keine gerichtliche Kündigung (und auch keine Einhaltung von Fristen) erforderlich, sondern beendet der Widerruf seitens des Bestandsgebers dieses Bestandsverhältnis.

Das Prekarium ist möglich für bewegliche und unbewegliche Gegenstände. Das Prekarium ist ein unentgeltliches Rechtsgeschäft wie die Leihe. Entscheidend ist der jederzeitige Widerruf, d.h., man kann hier nicht von „Kündigung“ sprechen, und es dürfen keine Fristen vereinbart werden.

Der Leihnehmer ist der „Prekarist“ und damit der „Besitzer“.

Beim Prekarium ist in 5 bis 6 Wochen ein Räumungstitel (Urteil) zu erreichen und ist sofort rechtskräftig.

Als Absicherungen für ein Prekarium (für anfallende laufende Kosten oder Beschädigungen) werden z.B. verlangt:

- eine Bankgarantie
- eine Patronatserklärung (eine zivilrechtliche Erfindung nach dem ABGB, die flexibel gestaltbar ist)
- oder eine Bürgschaft.

Ein Vorteil der Rechtsform des Prekariums für die öffentliche Hand (z.B. Stadt Wien) als Verleiher von Grundstücken und/oder Gebäuden für temporäre Nutzungen ist, dass diese Rechtsform nicht in den Gemeinderat gehen muss.

Das Verhältnis zwischen Stadt Wien und Privaten kann aber auch umgekehrt gelagert sein: So wird die Form des Prekariums für öffentliche Zwecke auch dann gerne gewählt, wenn etwa ein Grundeigentümer (z.B. ein Wohnbauträger, der ein Grundstück noch einige Jahre nicht benötigt) eine Fläche der Stadt Wien temporär als Spiel- und Sportfläche für Kinder und Jugendliche überlässt. Auch in diesem Fall kann die Stadt Wien, vertreten durch eine Abteilung (z.B. Mag.-Abteilung 42 / Stadtgartenamt) mit dem Grundeigentümer ein solches Prekarium vereinbaren. Hier findet sich häufig auch der Titel „prekaristisches Benützungsbereinkommen“.

Während die Kulturnutzungen der leerstehenden Gebäude und Hallen im Kabelwerk Meidling als Prekarium instrumentiert wurden, bestand die Deutsche Bank im Falle der Aufführungen von Steins „Faust“ auf Mietverträgen, weil ihnen die Möglichkeit der sofortigen Aufkündigung im Prekarium zu riskant erschien.¹²

Sonderformen außerhalb des Vertragsrechts

Außerhalb des Vertrages liegende Sonderformen sind das Baurecht, das Superädifikat, das Servitut, die aber sämtliche für temporäre kulturelle Nutzungen kaum in Betracht kommen. /

Vom **Baurecht** zu unterscheiden ist das **Superädifikat**, das für kürzere Zeiträume gedacht ist und nicht auf Dauer bestehen bleiben kann.

Das **Servitut** stellt eine Art Duldung dar, bei welcher der Liegenschaftseigentümer sein allumfassendes Herrschaftsrecht nicht ausüben kann. Dies betrifft häufig die Tolerierung von Zugängen, Durchgängen, Verkehrswegen oder Leitungsnetzen, wobei zwischen dem herrschenden und dem dienenden Grundstück unterschieden wird. Servitute können eingetragen oder auch „ersessen“ sein. Prominentes Wiener Beispiel für Servitute ist der U-Bahnbau.

Das Servitut ist – im Unterschied zu den anderen Rechtsformen der Benutzungsüberlassung wie Miete, Prekarium etc. – grundbuchfähig. Es ist damit auf Dauer angelegt und dient für Wege, Leitungsnetze. Als selten gewählte und weitgehend unbekannt Form gibt es aber auch die Möglichkeit der Eintragung von Mietvereinbarungen ins Grundbuch.

5.4. Das österreichische Mietrecht als Hindernis für temporäre Nutzungen

Befristete Mietverhältnisse als Sonderfall

Das österreichische Mietrecht ist bis heute nur bedingt auf „temporäre Nutzungen“ angelegt, da es Ende des 1. Weltkriegs zum Schutz der Mieter geschaffen wurde. So wird bis heute in höchstgerichtlichen Entscheidungen (etwa 1 Ob 286/98h oder OHG 60b42/99s) immer wieder vom „Grundverständnis des Mietrechtsgesetzes (MRG) über den Mietvertrag auf unbestimmte Zeit als Regelfall“ gesprochen.

Das österreichische Mietrecht verfügte nach dem 1. Weltkrieg die Unkündbarkeit von Mietverträgen mit dem Eintrittsrecht der Angehörigen, sowie den so genannten „Zinsstopp“, das Verbot jeglicher Mietpreiserhöhungen für Wohnungen, Geschäftslokale etc. Für einen – naturgemäß abnehmenden – Teil des Markts ist dieser mit der alten Mietzinsbildung verbundene Kündigungsschutz bis heute wirksam. Einzig der Wechsel zu nicht eintrittsberechtigten Mietern bzw. die Neuvermietung konnten bisher zu einer Neufestsetzung „marktgerechter“ Mieten benützt werden. Einige Lockerungen

¹² ANMERKUNG: In die Vereinbarung für die kulturelle Zwischennutzung im Kabelwerk (Prekarium) wurde ausdrücklich die Ausschließung der Geltung des Mietrechtsgesetzes aufgenommen, insofern die Nutzungen für Wohnen und Betriebe ausgeschlossen wurden.

in diesem Mietenrecht bzw. das Fehlen von Nachkommen in der Familie des Betriebsinhabers hat in den letzten Jahren sehr viele traditionelle Einzelhandelsgeschäfte im Bereich Nahversorgung, Luxusgüter, sowie Kaffeehäuser und Restaurants durch abrupte und gewaltige Mietpreiserhöhungen zum Aufgeben gezwungen bzw. eine Weiterführung unter neuen Eigentümern verunmöglicht.

Das österreichische Mietrecht kennt erst in jüngerer Zeit ein Nebeneinander von unbefristeten¹³ und befristeten Mietverträgen¹⁴, wobei die entsprechenden Bestimmungen in den letzten drei Jahrzehnten – und dies mit zunehmender Häufigkeit – immer wieder novelliert wurden.¹⁵

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für „temporäre Nutzungen“, wie sie kulturelle Zwischennutzungen von für Wohnbau gewidmeten Arealen, die Befristung von Mietverträgen für das österreichische Rechtsverständnis ein Paradoxon darstellen, wenn nun im Interesse temporärer Nutzer eine Befristung angedacht wird. Die im neuen Mietenrecht etablierten „befristeten Mietverträge“ entsprangen nämlich vor allem dem Wunsch der Vermieter nach einer flexibleren und intensiveren Verwertung von Wohnungen, Häusern bzw. Flächen.¹⁶

Aus Sicht der Wohnungs-, Haus- und Grundeigentümer stellt das österreichische Mietrecht generell ein **Risiko für befristete Mietverträge** dar, und dies aus mindestens vier Gründen:

- Beim Ende des Befristungszeitraumes gibt es einen – für den Vermieter „gefährlichen“ – möglichen gleitenden Übergang von einem befristeten in ein unbefristetes Mietverhältnis.
- In Mietverträgen mit Befristungen können alle möglichen Zusatzvereinbarungen aufgenommen worden sein, die in ihrer Gesamtwirkung nicht ohne weiteres überschaubar sind.
- Kündigungen haben nach § 33 des Mietrechtsgesetzes (MRG) immer gerichtlich und mit Angabe der Kündigungsgründe zu erfolgen, was Zeit, Kosten sowie die bereits angedeuteten Risiken der Abwägung von Gründen etc. mit sich bringt. Außer bei einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses muss auch der Mieter per Gericht kündigen. Bei Räumungs- und Kündigungsverfahren sind sehr lange dauernde Streitigkeiten (zwischen 1 und 3 Jahren) fast die Regel, wobei diese häufig dem Mieter von Nutzen sind.

¹³ „Nach allgemeinen Regeln besteht ein grundsätzlicher Unterschied zwischen befristeten und unbefristeten Dauerschuldverhältnissen: Erstere erlöschen durch Zeitablauf, ohne dass es einer besonderen Willenserklärung eines der beiden Beteiligten bedarf.“ (zu den „ordentlichen“ materiellen Befristungsbestimmungen einschließlich ihrer prozessualen Bezüge: Böhm/Eggemeier-Scholke, Wien 2002). Qualifikation der Miete als Dauerschuldverhältnis.

¹⁴ Die rechtliche Situation bei der Befristung von Mietverhältnissen ist eingebunden in das allgemeine Beendigungsrecht.

¹⁵ Anzumerken ist, dass unbefristete Mietverträge mündlich wie schriftlich Geltung haben, befristete Verträge indessen der schriftlichen Form bedürfen.

¹⁶ Es existiert ein soziales Paradoxon zwischen Nutzern, die als Mieter an der Sicherheit der Mietverträge interessiert sind, und Nutzern, die soweit sozial depriviert sind bzw. alternative Lebensformen haben, und geradezu in die Nischen von kurzfristigen und ungesicherten Rechtszuständen flüchten / in sie getrieben werden: Dieser Gruppe fällt dann sozusagen der Rechtsschutz auf den Kopf, den die „normalen Mieter“ genießen...

- Falls der Vermieter die Liegenschaft neu verwerten und zu diesem Zweck das Objekt abbrechen will, muss der Vermieter – nach Vorliegen des Abbruchbescheides – dem Mieter Ersatz anbieten.

Gegen Mietverträge als Rechtsform für temporäre Nutzungen spricht also, dass die Kündigung seitens des Eigentümers – auch wenn sie den Vertragsverhältnissen voll entspricht – angefochten werden kann, was zu langwierigen Prozessen vor Gericht führen kann.

Abweichend von Mietverträgen sind Kündigungen „aus einem wichtigen Grund“ möglich, was aber ebenfalls einen breiten Interpretationsspielraum in bezug auf „wichtige Gründe“ eröffnet. Dazu kommt grundsätzlich die „Sittenwidrigkeit“ von Mietverhältnissen, etwa, wenn bei der früher möglichen zehnjährigen Befristung kein Ausstieg aus einem Mietvertrag vorgesehen ist. (§ 864a ABGB)

Das „vorzeitige Auflösungsrecht“ nach § 1117 ABGB wiederum kann nur sehr eingeschränkt zur Anwendung kommen.

Die Sorgen der Vermieter

Die eine Sorge des Vermieters ist eine Leerstehung, die andere Sorge ist es, einen Mieter nicht loszuwerden, wenn sich eine bessere Verwertung des Mietobjekts auftut oder die regulär beabsichtigte Verwertung voranschreiten soll.

Durch die Verschränkung der Geltung des Mietengesetzes im Zusammenspiel mit dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) kann es ebenfalls zu komplizierteren Verhältnissen kommen (Sittenwidrigkeit bzw. materielle Nichtigkeit § 879; Rücktrittsrecht § 918; vorzeitige Auflösung bzw. wichtige Gründe § 1117 des ABGB), die bis in die dritte Instanz reichen können.

Eine andere Form, vor der sich die Vermieter fürchten, ist die sog. „**stillschweigende Erneuerung**“: Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit nicht beendet wurden, werden häufig dadurch fortgesetzt, dass der Mieter im Mietobjekt verbleibt und den vereinbarten Mietzins weiterbezahlt und es der Vermieter dabei bewenden lässt. In solchen Fällen kommt es zu einer "stillschweigenden" Verlängerung des Mietverhältnisses. Derartig verlängerte Mietverhältnisse unterliegen denselben Bedingungen hinsichtlich der Beendigung wie ursprünglich "auf unbestimmte" Zeit abgeschlossene Mietverhältnisse.

Insgesamt stellt das österreichische Mietenrecht einen wesentlichen Hintergrund der Skepsis der Grundeigentümer gegenüber temporären Nutzungen dar, auch wenn es für kulturelle Nutzungen nicht unmittelbar zutrifft.

Dieser kurze Exkurs über die Traditionen und die Geltung des österreichischen Mietenrechts sollte – da er nur bestimmte Typen von künftigen temporären Nutzungen (wie eine neue „temporäre“ Vermietung von leerstehenden Erdgeschosslokalen zur Belegung der Straßen etc.) betreffen könnte – vor allem das gesellschaftliche Umfeld des österreichischen Mietenrechts wie der Rechtssprechungspraxis andeuten.

Am relevantesten für die genuinen temporären Nutzungen ist aber die „Angst vor einer Dauerhaftigkeit“, d.h. die mangelnde Eindeutigkeit im Übergang von befristeten zu dauerhaften Mieten. Das ist es, wovor sich die Grundeigentümer sozusagen

„bedenkenlos“ – aber nicht ganz grundlos – fürchten. Zur Klarstellung bzw. Erinnerung findet man nicht selten den eindeutige und zusätzlichen Hinweis im Prekarium, dass die Weitergabe von Räumen für kulturelle Zwischennutzungen außerhalb der Geltung des Mietrechtsgesetzes liege.

Für alternative temporäre Nutzungen außerhalb des Spektrums von Wohnen bzw. üblichen gewerblichen Nutzungen können nach dem Mietrecht die „andauernde vertragswidrige Benützung des Mietgegenstandes“ oder der „erheblich nachteilige Gebrauch“ gelten, die beide Kündigungsgründe darstellen.

5.5. Versicherungsrecht

Haftungen als Argument des Eigentümers gegen Zwischennutzungen

Haftungs- und Versicherungsfragen sind – neben dem möglichen Übergang von befristeten in unbefristete Verhältnisse – die zweithäufigsten Ängste und Einwände der Grundeigentümer gegenüber Mehrfachnutzungen und Zwischennutzungen.

Wenn bezüglich der Haftung keine Vereinbarungen getroffen worden sind, liegt grundsätzlich die Haftung beim Eigentümer. Dies ist sozusagen der Preis, den die Eigentümer für ihr „unumschränktes Herrschaftsrecht“ über die Sachen zu entrichten haben.

Der Besitzer wird zwar in jedem Fall versuchen, sich an den Veranstaltern, d.h. den temporären Nutzern etc. schadlos zu halten. Bei Unfällen ohne Versicherung kann dies allerdings zum Konkurs des Grundeigentümers führen. Ein solcher Fall könnte bei kulturellen Zwischennutzungen in kleinen Objekten eines Privateigentümers unter Umständen eintreten.

Aber auch bei vertraglichen Regelungen ist nie auszuschließen, dass auch der Eigentümer in die Haftung eingebunden wird.

Versicherungen für Veranstaltungen sind im allgemeinen sehr teuer geworden, insbesondere bei „*locations*“, die nicht selbst bereits durch eine Haftpflichtversicherung abgesichert sind sowie bei Räumlichkeiten, die von den baulichen Standards her nicht auf Menschenansammlungen ausgelegt sind.

Die Grundstückshaftpflicht deckt keine aktiven Nutzungen und muss daher für bestimmte Nutzungen erweitert werden. Dabei geht es um die Bezahlung berechtigter und die Abwehr unberechtigter Ansprüche.

Für Schäden, die durch defekte Einrichtungen oder durch andere Mängel der Flächen und Baulichkeiten verursacht werden, gilt, dass die vorgeschriebenen Überprüfungen und daraus resultierenden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden sind.¹⁷

Bei temporären Nutzungen von eigenen oder fremden Liegenschaften durch die Stadt Wien kommt eine „Rahmen-Haftpflichtversicherung“ der Stadt Wien zum Tragen. Dabei

¹⁷ Mellauner, a.a.O., . 102

sind auch die MitarbeiterInnen der Stadt Wien mitversichert. Dies wäre etwa der Fall, wenn die Stadt Wien ein privates Objekt bzw. Areal für kulturelle Zwischennutzungen nutzen würde.

Die sog. Absicherungspflicht von Arealen und Baulichkeiten ist in der Wiener Bauordnung und in Nebengesetzen geregelt, z.B. bezüglich Einfriedungen, Stiegenanlagen etc.

Grundlage von Haftungen bzw. Versicherungen ist die Kenntnis der Eigentumsverhältnisse bzw. der Verfügungsverhältnisse über ein Grundstück, das für die temporäre Nutzung herangezogen wird.

Nutzungen, bei denen die Stadt Wien involviert ist

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

Für die Wirksamkeit der Rahmen-Haftpflichtversicherung der Stadt Wien ist es erforderlich, dass die Verfügungsgewalt über die entsprechenden Grundstücke bestehen muss. Soweit die Stadt Wien private Liegenschaften und Objekte für Jugend- und Kulturnutzungen, temporäre soziale Einrichtungen etc. heranzieht (siehe Fallstudie „Einfach Mehrfach“), sind Vereinbarungen zwischen der Stadt und den EigentümerInnen bzw. Verfügenden zur Nutzung des entsprechenden Grundstückes erforderlich.

Für alle Flächen, die der "Gemeinde-Haftpflichtversicherung" unterliegen, sind Sicherheitsmaßnahmen beziehungsweise Wartungsaufgaben zu definieren, um im Schadensfall die Frage der Fahrlässigkeit klären zu können. Die Erhaltung der geforderten Sicherheit ist jedenfalls Aufgabe des Trägers von Einrichtungen und Angeboten.

Im Falle temporärer Nutzung ist die Inanspruchnahme der „Rahmen-Haftpflichtversicherung der Stadt Wien“ – in den erwähnten Schadensfällen – an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Die Stadt (Wien) selbst stellt Flächen zum Zweck temporärer Nutzung unentgeltlich zur Verfügung.
- Für Schäden, die durch defekte Einrichtungen oder durch andere Mängel der Fläche verursacht werden, gilt, dass die vorgeschriebenen Überprüfungen und daraus resultierenden Instandhaltungsarbeiten durchgeführt worden sind.
- Für Schäden, die AnrainerInnen und PassantInnen entstehen, muss zur Inanspruchnahme der Versicherungsleistung nachgewiesen werden, dass durch ungeeignete Sicherheitsmaßnahmen ein Verschulden auf Seiten der Stadt besteht. So müssen auch lt. Önorm S 4235 standortgebundene Spielgeräte

regelmäßig gewartet werden.¹⁸ Das heißt, es ist nachzuweisen, dass die Stadt Wien die zur Verfügung gestellte Fläche in einem nicht gefährlosen, nicht verkehrssicheren Zustand zur Verfügung gestellt hat. In allen anderen Fällen ist die Stadt Wien nicht haftbar zu machen.

Die „Rahmen-Haftpflichtversicherung der Stadt Wien“ ist nach Auffassung des Arbeitskreises für Mehrfachnutzung weiter auch auf Flächen auszuweiten, die unabhängig von den Besitzverhältnissen wohl nicht unentgeltlich, jedoch auch nicht gewinnorientiert für soziale Zwecke – im speziellen Fall temporäre Nutzung – von den Grundbesitzern überlassen werden.

Der Versicherungsträger hat verständlich gemacht, dass aus seiner Sicht für temporäre Nutzung eine eigene Haftpflichtversicherung sinnvoll und notwendig wäre. Die Stadt ist jedoch der Auffassung, dass bei der derzeitigen Situation die „Rahmen-Haftpflichtversicherung“ der Stadt Wien ausreichend und daher in Anspruch zu nehmen ist. Falls temporär nutzbare Freiräume in Zukunft vermehrt angeboten werden können, ist nach Meinung der Stadt einer Erweiterung der „Rahmen-Haftpflichtversicherung“ aus Kostengründen vor einer eigenen Versicherung zu temporärer Nutzung der Vorzug zu geben.

Bei betreuten Projekten sind BetreuerInnen, die nicht in einem Dienstverhältnis mit der Stadt (Wien) stehen, nicht im Rahmen der Gemeinde-Haftpflichtversicherung mitversichert.¹⁹

Versicherungsschutz im Schadensfall

„Eine häufige vertretene Auffassung versteht unter Schaden jeden Nachteil in bezug auf die rechtlich geschützten Güter (Leben, Gesundheit, Fortkommen, Eigentum, Vermögen, Freiheit, Ehre)“ (Harrer: in Schwimann, 1987: 28).

Im Schadensfall ist die Frage der Versicherung und Haftungsübernahme im Kontext vor allem für jene Grundflächen zu definieren, die sich einerseits im Eigentum bzw. in Verwaltung der Stadt (Wien) befinden und andererseits für jene Areale, die der Stadt (Wien) von GrundbesitzerInnen zur temporären Nutzung – unabhängig in welcher Form – überlassen werden.

Die möglichen Schadensfälle unterscheiden sich von der Sache her häufig nicht zwischen lediglich temporären und anderen Nutzungen.

Bei Personenschäden²⁰ stellt sich als eine der ersten Fragen, ob der Eigentümer, Nutzer bzw. die grundverwaltende Institution ihrer Sorgfaltspflicht nachgekommen ist und keine für den Unfall relevanten Mängel an der Anlage vorlagen. Wenn sachgemäß vorgegangen wurde, wird versucht, die Kosten nicht dem/der GrundstückseigentümerIn anzulasten, sondern Sachschäden (z.B. zerbrochene Brille etc.) durch die jeweilige Haushaltsversicherung abzudecken.

¹⁸ siehe dazu: Österreichisches Normungsinstitut

¹⁹ Mellauner, a.a.O., S. 103

²⁰ Mellauner, S. 104

Unter der Voraussetzung, dass die Stadt Wien die jeweilige Fläche unentgeltlich zur Verfügung stellt, werden Schäden unter den bereits genannten Voraussetzungen von der „Rahmen-Haftpflichtversicherung“ gedeckt. Dabei ist für die Wirksamkeit der Versicherung unerheblich, ob die Stadt Eigentümerin der Fläche ist, über diese nach einem Verwaltungsübereinkommen mit der Republik Österreich (Bund) oder nach einer Nutzungsvereinbarung mit PrivateigentümerInnen verfügt.²¹

Bei Mehrfachnutzung und Zwischennutzung sollte nicht ganz außer acht gelassen werden, dass u. U. – und entgegen dem Anschein des geringeren „Standards“ der Räume und Einrichtungen – unerwartete Erhaltungs- und Wartungskosten entstehen können, wenn einzelne Teile nicht mehr den Vorschriften der Sicherheit u.a. entsprechen. Dies kann unter Umständen den Zwischennutzern teuer zu stehen kommen, wobei auch hier die letzte Verantwortlichkeit auf den Grundeigentümer zurückfallen könnte.

5.6. Veranstaltungen: Grenzfall zur Kategorie „Zwischennutzungen“

Rechtlich und administrativ fallen viele sogenannte temporäre Nutzungen in die Kategorie der „Veranstaltungen“, die in Wien durch das Veranstaltungs- und Veranstaltungsstättengesetz geregelt sind.

Für „Veranstaltungen“ gibt es eine klare und eindeutige Gesetzeslage, die alle entsprechenden Einreichungen, Prüfungen und Genehmigungen vorsieht. Im Veranstaltungsbereich hat die Stadt Wien – gedrängt durch die große Nachfrage von Seiten der Veranstalter und die Beliebtheit beim „Publikum“ – eine beachtliche Souveränität entwickelt.

Dies hat zur Einrichtung eines Veranstaltungsbüros innerhalb des Magistrats geführt, wobei die gesamte Abteilung die Veranstaltungen auch in ihrer Bezeichnung führt: Magistratsabteilung 36: Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen. Wenn es sich dabei auch nicht um ein vollständiges „One-Stop-Shop“ handelt, bei dem sämtliche erforderlichen Einreichungen in einem abgewickelt werden können, so findet jedenfalls hier eine rasche, unbürokratische und effiziente Abwicklung und Beratung – mit den „links“ zu allfällig notwendigen anderen Dienststellen – statt.

Gesetzliche Grundlagen für das Veranstaltungswesen²²

„Veranstaltungen“ in Wien sind wesentlich in zwei Gesetzen geregelt:

²¹ Mellauner, a.a.O., S. 100 und 105

²² Die Texte der seit Anfang 2001 neu erschienenen Gesetze, Gesetzesänderungen und Verordnungen stehen auch in [wien.at online](http://wien.at/online). Dieses Internet-Angebot enthält jedoch nur die im Landesgesetzblatt erschienenen Änderungen, also meist nicht den gesamten Gesetzestext.

Die vollständigen Texte der Wiener Landesgesetze und Verordnungen findet man im Internet, unter [wien.at online](http://wien.at/online) www.wien.at, im [Wiener Rechtsinformationssystem WRI](http://www.wien.at/online). Hier ist jeweils etwa vier Wochen nach Erscheinen eines neuen Landesgesetzblattes auch der komplette neue Gesetzestext samt Änderungen enthalten.

1. Wiener Veranstaltungsgesetz, Landesgesetzblatt für Wien Nr.12 vom 28. Mai 1971
2. Wiener Veranstaltungsstättengesetz, Landesgesetzblatt für Wien Nr 4 vom 3.März 1978, jeweils mit zahlreichen Novellen.

Neben den allgemeinen Vorschriften für Veranstaltungen sind im einzelnen geregelt:

- die Unterscheidung von öffentlichen und nicht öffentlichen Veranstaltungen
- die Ausnahmen vom Geltungsbereich des Wiener Veranstaltungsgesetzes:
 - politische Veranstaltungen
 - religiöse Veranstaltungen
 - ausschließliche wissenschaftliche und Bildungsveranstaltungen
 - Verkaufsausstellungen und Modeschauen ohne künstlerisches Beiprogramm
 - Messeveranstaltungen
 - Feiern von öffentlich-rechtlichen Körperschaften
 - Film- und sonstige Bildaufführungen (hier ist das Wiener Kinogesetz relevant)

Auf die detaillierte Einteilung der Veranstaltungen soll hier nicht eingegangen werden, mit Ausnahme der Nennung der drei großen Gruppen von „freien“, „anmeldepflichtigen“ und konzessionspflichtigen Veranstaltungen: Theater, Variété, Kabarett, Zirkus, Tier-schauen, Publikumstanzveranstaltungen, Unterhaltungs- und Münzgewinnspiel-apparate, der Betrieb von Fiaker- und Pferdewagenunternehmen.²³

Die Anmeldung von Veranstaltungen muss spätestens drei Werktage vor der ersten Veranstaltung erfolgen, besser aber so früh wie möglich. Als Unterlagen sind bei der Anmeldung einer Veranstaltung mitzubringen:

- Ein amtlicher Lichtbildausweis und der Meldezettel.
- Weiter ein Firmenbuchauszug bei eingetragenen Firmen sowie bei Vereinen der Auszug aus dem Vereinsregister.
- Sofern der Veranstalter die Anmeldung nicht selbst vornimmt, ist eine Vollmacht vorzulegen.
- Für bestimmte Veranstaltungsarten ist eine Eignungsfeststellung entweder generell oder ab einer möglichen Teilnehmerzahl von (oder mehr) Personen zwingend erforderlich.

Die Anmeldung derartiger Veranstaltungen kann nur dann Rechtswirksamkeit erlangen, wenn die Eignung der Veranstaltungsstätte für die beabsichtigte Veranstaltungsart bescheidmäßig festgestellt wurde

²³ Auf der Homepage der Stadt Wien finden sich neben den Gesetzestexten und Basisinformationen auch die FAQs zum Bereich Veranstaltungen.

Eignungsfeststellung

Wann ist eine Eignungsfeststellung erforderlich und wie lange dauert es, um einen Eignungsfeststellungsbescheid für Veranstaltungsstätten bzw. -orte zu bekommen? Hier sind vor allem die Art und das Ausmaß der geplanten Aktivitäten entscheidend, sowie der Veranstaltungsort und die erwartete Besucherzahl.

Grundsätzlich (mit einigen Ausnahmen, abhängig von der Personenzahl) sind Anmeldungen und Konzessionen für Veranstaltungen an die Voraussetzung gebunden, dass die Veranstaltungsstätte bzw. der Veranstaltungsort dafür geeignet sind. Diese Eignung wird mit Bescheid (dem Eignungsfeststellungsbescheid) festgestellt und ist Bedingung für die Rechtswirksamkeit einer Anmeldung bzw. Konzession. Die Eignungsfeststellung ist bei der MA 36, Referat V schriftlich zu beantragen; dem Antrag sind Pläne beizulegen.

Das Eignungsfeststellungsverfahren beinhaltet mindestens eine Augenscheinsverhandlung, den daraus resultierenden Bescheid, in dem die Bedingungen für eine Eignung der Veranstaltungsstätte genannt werden, sowie in der Regel eine Kollaudierung, das ist ein zweiter, abschließender Bescheid, in dem bei Erfüllung aller erteilten Auflagen sowie der gesetzlichen Bestimmungen des Veranstaltungsstättengesetzes die Eignung der Veranstaltungsstätte (des Veranstaltungsortes) ausgesprochen wird.

Je nach Größe der Veranstaltung kann der Zeitrahmen für die Eignungsfeststellung zwischen zwei Wochen (z.B. Freiluftveranstaltung für 200 Personen) und mehreren Monaten (z.B. Open Air "Mega-Event" für 6000 Personen) liegen.

Die Zahl der Abortanlagen ist im Veranstaltungsstättengesetz nicht definitiv geregelt. Sie muss aber ausreichend sein. In diesem Sinne werden die für das Gastgewerbe geltenden Mindestvorschriften herangezogen. So werden für ein Lokal mit 200 Plätzen beispielsweise drei Sitzzellen für Frauen, zwei Sitzzellen für Männer und drei Pissoirstände vorgeschrieben.

- Maßgeblich ist ferner, ob die Benützung der Abortanlagen an bestimmte Zeiten gebunden ist, wie z.B. Pausen bei Vorstellungen, oder welchen Charakter die Veranstaltung hat (z.B. Festzelt, Lichtbildervortrag). Gegebenenfalls kann die Anzahl der vorzuschreibenden Abortanlagen durch das Festlegen bzw. Weglassen von Pausen beeinflusst werden.
- Grundsätzlich sind bei Ausstellungen und Veranstaltungen im Freien, ausgenommen Zeltfeste, keine Abortanlagen erforderlich.
- Zu beachten ist, dass für Veranstaltungslokale in der Regel auch für Rollstuhlfahrer vorzusorgen ist und somit ein Rollstuhlfahrer-WC in vielen Fällen zur Vorschreibung gelangt.

Die öffentliche Genehmigung schließt nicht privatrechtliche Einwendungen aus

Im Falle von Störungen gilt allgemein der Immissionsschutz nach ABGB § 364, sowie für die öffentlich-rechtlichen Belange die Wiener Bauordnung.

Wenn eine Anlage öffentlich genehmigt ist, heißt das noch nicht, dass es keine privatrechtlichen Einwendungen geben kann. In der Rechtsprechung werden dabei die „ortsüblichen Verhältnisse“, die „ortsübliche Nutzung“ und das „gewöhnliche Maß“ berücksichtigt. Wenn etwa wegen einer Schulsportanlage ein Nachbar klagt, so hat auch hier das „gewöhnliche Maß“ zu gelten. In der Praxis gibt es hierzu sehr viele Prozesse, wobei auch die Stadt immer häufiger geklagt wird.

5.7. Rechtssicherheit versus Flexibilisierung

Wie in den obigen Ausführungen gezeigt werden konnte, ermöglicht das gesamte Wiener Rechts-, Verwaltungs- und Planungssystem ohne Zweifel „temporäre Nutzungen“, d.h.: Es gibt in Wien keine prinzipiellen Hindernisse für temporäre Nutzungen.

Was sich allerdings einschränkend auswirkt, sind die oben kurz dargestellten Rahmenbedingungen:

- Entsprechend der Wiener Mentalität streben nur relativ wenige Personen oder Gruppen von vornherein zeitlich begrenzte Nutzungen an – mit Ausnahme des Sektors der Veranstaltungen.
- Dabei vorausgesetzt ist, dass es in Wien vergleichsweise weniger un- oder untergenutzte Flächen und Gebäude gibt als in vielen anderen Städten.
- Mit dem Fehlen von solchen innerstädtischen Brachflächen, alten Industrie- oder Hafenanlagen oder von Slums etc. kennt die gesamte Ästhetik und der bauliche Zustand der Gebäude und öffentlichen Räume eine geringere Toleranz gegenüber Leerständen, Verfall etc.
- Und nicht zuletzt sind in Wien verlustreiche Leerstände, Vandalismus wie der gesamte Verwertungsdruck bisher geringer gewesen, so dass sowohl von der Kommune her wie von Seiten der Grundeigentümer das Interesse oder die Notwendigkeit von „temporären Nutzungen“ nur schwach entwickelt sind.

Damit geht es – bei der Zielrichtung einer Verbesserung rechtlicher und administrativer Rahmenbedingungen für temporäre Nutzungen – weniger um die eventuelle Ausweitung von Toleranzen, Duldungen und harmlosen Illegalitäten von temporären Nutzungen, als vielmehr um Ansätze, städtische Nutzungen und Stadtentwicklungsprozesse im Hinblick auf das Zusammenwirken öffentlicher und privater Akteure neu zu organisieren und allenfalls dafür auch ergänzende rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen zu schaffen.

5.8. Wunsch nach Vereinfachung der Abläufe und die Problematik von Musterverträgen

Was die vertragliche Regelung von temporären Nutzungen betrifft, gibt es allgemein zwei Standpunkte:

- der Wunsch nach Vereinfachung der Abwicklung und nach so etwas wie allgemein anwendbaren Musterverträgen.

- Von Juristen wird umgekehrt sehr deutlich vor solchen „Musterverträgen“ gewarnt, und dies sicher nicht nur aus Eigeninteressen: Musterverträge beinhalten die Gefahr, dass der projekt- und situationsbedingte Klärungs- und Regelungsbedarf in der Verwendung vorgefertigter Musterverträge übersehen wird, woraus in der Folge schwerwiegende und langwierige Rechtsstreitigkeiten erwachsen können.

Wie sich in Wien am Beispiel der Nutzung „Veranstaltungen“ und ihrer konzertierten Organisation innerhalb des Magistrates zeigt, lässt sich eine große Strenge im Hinblick auf die Sicherheit der Benutzer mit großer Flexibilität und Sachgerechtigkeit vereinbaren.

Es gibt im Grunde keinen Zweifel daran, dass eine Ausweitung und qualifizierte Veränderung von flexiblen Nutzungsverhältnissen von beschränkter Dauer (eben „temporären Nutzungen“) im Groben zwar mit den heute bekannten und als Modelle geregelten Vertragsformen des ABGB das Auslangen finden kann, aber ebenso sicher durch zusätzliche Bestimmungen, durch die Rechtsprechung wie u.U. auch durch neue Rechtsformen ergänzt werden könnte.

Eine Änderung des Vertragsrechts im Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch ist ohne Zweifel ein langfristiges, wenn nicht illusorisches Vorhaben, als im ABGB uralte privatrechtliche „Fälle“ und Rechtsformen insoweit kodifiziert sind, als sie öfter vorkommen und sich als einigermaßen brauchbar erwiesen haben, d.h. nicht in jedem Einzelfall zu unübersichtlichen Rechtsstreitigkeiten führen.

6. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

6.1. Gegenwart und Zukunft des Temporären

Im Zeitalter von Globalisierung, Flexibilisierung und Verunsicherung ist zunächst Skepsis gegenüber einer Programmatik des „Temporären“ angebracht. Allerdings haben nicht nur Ökonomie und Politik des Liberalismus und der Privatisierung von Staatsfunktionen, vielmehr auch Kunst und Kultur in Eigenregie inhaltlich und formal an einer Destabilisierung, am Aufbrechen tradierter Strukturen mitgewirkt, unter deren Fehlen sie nunmehr – in Bezug auf Spielorte, Rahmenbedingungen und Finanzierung – zu leiden haben und zunehmend einem ökonomistischen Kalkül unterworfen sind.

Wenn man sich solcher Widersprüche des Temporären bewusst bleibt, kann es dennoch sehr fruchtbar sein, weitergehende Perspektiven für kulturelle Zwischennutzungen von leerstehenden Räumlichkeiten zu entwickeln und umzusetzen.

Tatsächlich gibt es in Wien wie in vielen gründerzeitlich geprägten europäischen Städten laufend eine Fülle von Grundstücken und Baulichkeiten, die im Zuge der Deindustrialisierung, des Wandels der Staatsfunktionen oder des Transportwesens, der räumlichen Konzentration bzw. Verlagerung von Handel und Infrastruktur frei werden bzw. die im Übergang von der bisherigen zu einer neuen, künftigen Nutzung und Verwertung über Jahre hinaus leer stehen. Neben Fabriken bzw. kleineren Produktionsstätten gilt dies auch für aufgegebene Baulichkeiten und Areale von Schulen, Kasernen, alten Spitälern sowie Bahnanlagen.

Bisher erschien es den Eigentümern grundsätzlich opportuner, solche Areale und Objekte leer stehen zu lassen, als sie einer Zwischennutzung zuzuführen. Die Gründe dafür waren bestimmte „Ängste“ sowie das Fehlen von Traditionen, Erfahrungen und Instrumenten. Die dennoch in der Vergangenheit betriebenen Zwischennutzungen größerer Flächen betrafen in der einen oder anderen Art „schwierige Areale“ bzw. Objekte; „schwierig“ von ihrer Größe her, ihrer Lage, der Art der Bausubstanz, allfälliger Auflagen durch Denkmalschutz, Kontaminierung des Bodens durch die Vornutzung etc.

Prominent wurden kulturelle Zwischennutzungen in vielen Großstädten aus Anlass der „Besetzung“ leerstehender Räume durch die Protest- und Alternativkultur-Szene vor allem in den 1970er Jahren. Solche Zwischennutzungen waren allerdings zumeist keineswegs temporär intendiert. Tatsächlich konnten sich einige dieser Areale – unter medialer Unterstützung und mit Duldung seitens der Eigentümer – in der Folge als dauerhafte kulturelle Spielstätten etablieren; andere besetzte Areale oder Objekte wurden geräumt. Diese Phase von „Besetzungen“ seitens der Protest- und Gegenkultur ist gegenwärtig eher vorbei, und dies umso mehr, als die meisten Kultureinrichtungen auf öffentliche Förderungsmittel angewiesen sind.

Auf der anderen Seite haben viele Städte im künstlerischen, kulturellen wie im sozialen Sektor gerade von der Existenz und Verfügbarkeit leerstehender Objekte und

heruntergekommener Areale und deren Zwischennutzung enorm profitiert: Selbstorganisierte Einrichtungen und neue kreative und kritische Szenen trugen damit beträchtlich zur Lebensqualität, zum Image und letztlich auch zur ökonomischen Dynamik dieser Städte bei, indem sie innerhalb solcher Freiräume die Entfaltung der viel berufenen „neuen Lebensstile“ praktizierten und zugleich erfolgreich eine Transformation und Aufwertung von Stadträumen einleiteten, wie dies Planung und Politik, aber auch konventionelles Immobilieninvestment allein nie hätten erreichen können.

Noch von einer anderen Seite her – einer breiteren Wertschätzung des „Alten“ und dabei durchaus auch der historischen industriellen Bausubstanz – wurde zudem das Thema kultureller Zwischennutzung von funktionslos gewordenen Industriebauten und Arealen aktuell und wird es auch weiterhin bleiben: und dies umso mehr, als es einen laufenden Bedarf an billigen und rasch verfügbaren Räumen und unkonventionellen Kulturorten und Produktionsstätten der neuen Netzwerkökonomie und kreativer Sektoren geben wird. Vom räumlichen Zuschnitt wie auch von den Erlebnis- und Anmutungsqualitäten bieten solche Bauten und Areale im allgemeinen gute Voraussetzungen.

6.2. Stadtpolitische Perspektiven

Man könnte umgekehrt sogar soweit gehen und vermuten, dass der Stadt Wien durch das Fehlen von abgewirtschafteten und billig verfügbaren Aneignungsflächen für junge Kreative, KünstlerInnen, JungunternehmerInnen, Start-ups in den Sektoren der Informations-, Kommunikations-, Medien-Technologien Standortnachteile und damit Wachstumsverluste erwachsen sind. Oder anders ausgedrückt: Was macht eine Stadt wie Wien, die solche Entwicklungs- und „Atmungsräume“ – rasch und billig verfügbare, flexible Flächen im „Niemandland“ von Slums bzw. Zonen massiver De-Industrialisierung (wie in Berlin, Manhattan oder London) – nicht aufzuweisen hat?

Wenn es zutrifft, dass großräumige abgewertete Stadtflächen in zahlreichen Metropolen einen – wenn auch zunächst prekären – „Spielraum“ für die Entstehung neuer Kulturen, innovativer Ökonomien, kreativer Netzwerke und „Szenen“ darstellen, so bleibt das Thema von Zwischennutzungen leerstehender Objekte und Areale für Wien ein wichtiges Thema.

Das aktuelle Interesse an Zwischennutzungen ist aber auch aus anderen Gründen gewachsen: Öffentliche und private Kulturveranstalter, Unternehmen aus dem Medienbereich wie insgesamt verschiedenste Betriebe benötigen zunehmend Räumlichkeiten für kürzere oder längere Zeit für Veranstaltungen, Firmen- bzw. Produkt-Präsentationen, Workshops, Ausstellungen etc. Dies betrifft Räumlichkeiten, die in den etablierten Bau- und Immobilienverwertungs-Strukturen oder Kulturstätten nicht zur Verfügung stehen bzw. für künstlerische, kulturelle und soziale Zwecke sowie Unternehmensgründungen in den üblichen Neubaukomplexen viel zu teuer sind.

Hier besteht für die öffentliche Hand die Aufgabe, das Bau-, Benützung- bzw. Mietrecht sowie die infrastrukturelle Versorgung um die Möglichkeiten solcher temporärer Nutzungen zu erweitern. Dies gilt insgesamt für die Rahmenbedingungen für Anbieter und Nachfrager nach temporär nutzbaren Räumlichkeiten, Gebäuden und

Freiflächen. Was den Sektor „Veranstaltungen“ betrifft, hat im übrigen die Stadt Wien bereits mit einem eigens dafür geschaffenen Referat sehr rasch und bedarfsgerecht reagiert. Im Neubaubereich hingegen ist es im allgemeinen noch nicht gelungen, andere als die konventionellen Nutzungskategorien und Rechtsformen für kostengünstige kreative Zwischen- wie Dauernutzungen zu realisieren. Dies ist aber umso mehr ein Grund, die Möglichkeiten kultureller und sozialer Zwischennutzungen von über Jahre hinaus leerstehender Räumlichkeiten zu forcieren.

Dazu kommt der generelle Mangel an dezentralen Kultureinrichtungen und neuen urbanen Kernen in den äußeren Stadtbezirken. Hier können Zwischennutzungen leerstehender Räumlichkeiten kurzfristig einen aktuellen Bedarf decken sowie einen künftigen Bedarf ausloten und dazu beitragen, ein lokales Netzwerk an potentiellen Interessenten und Akteuren aufzubauen.

6.3. Lokale Perspektiven / Bürgerbeteiligung und Gebietsmanagement

Im jeweiligen lokalen Umfeld wird ein jahrelanger Leerstand von Baulichkeiten wie größeren Arealen zunächst immer ambivalent wahrgenommen. Auf der einen Seite kommt es – wenn eine Jahrzehnte lange Industrieproduktion geschlossen wird – zu einer Beruhigung von Wohnlagen, auf der anderen Seite führen solche Leerstände zu einem stadträumlichen Vakuum, zu Unsicherheit, Vandalismus, was sowohl die Anrainer wie die Eigentümer negativ zu spüren bekommen. Umgekehrt wiederum können mit kulturellen Zwischennutzungen – vor allem im Sektor Jugendkultur, Musikszene, Clubbings etc. – neue Störungen für die Anrainer entstehen, auch wenn es sich dabei oft mehr um Befürchtungen und Aversionen handelt. De facto machen solche Zwischennutzungen die betreffenden Gegenden durch Belebung eher sicherer und auch ein Stückweit „lebenswerter“.

Zwischennutzungen – wie im Fall des Kabelwerks in Wien Meidling – können zudem einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Stadtentwicklung leisten, indem sie über einen offenen Kulturort die Möglichkeit schaffen, die Anrainer aktiver und produktiver als über Bürgerbefragungen und Bürgerinitiativen einzubinden, zur Neu-Definition eines Ortes beizutragen und den Bruch bzw. Übergang zwischen den bisherigen ausgelaufenen und den künftigen neuen Nutzungen zu reflektieren und abzufedern.

Gerade kulturelle Zwischennutzungen ermöglichen – wiederum mit Verweis auf die positiven Erfahrungen im Kabelwerk – eine frühzeitige Mitwirkung der lokalen Bevölkerung sowie sehr verschiedener interessierter Nutzergruppen und Akteure bei der Entwicklung von Qualitäten und Images für ein Projekt oder ein Areal. Das kann soweit gehen, dass über die kulturellen Zwischennutzungen auch Zielgruppen und Cluster für die im Gesamtprojekt erwünschten Betriebe, Sozial- und Kultureinrichtungen ausgelotet werden können, was zugleich auch ein diesbezügliches Marketing in Feldern bedeutet, für die kommerzielle Developer oder Wohnbauträger nicht gerüstet sind. Dazu gehört im Hinblick auf Imageaufwertung, künftige Belebung und Nutzungsmischung auch die Anwerbung von innovativen Kleinbetrieben, Künstlern, Selbständigen aus den jeweils passenden Sektoren wie Medien, Informatik, Kunst, Design, Gestaltung, Software, Beratung, Kunstgewerbe etc..

Entsprechend organisierten kulturellen Zwischennutzungen kann auch die Mitwirkung bzw. Katalysatorfunktion bei Planung und Betrieb von künftigen Gemeinschaftseinrichtungen zukommen: als Anlaufstelle für lokale Initiativen (Jugendgruppen, Frauengruppen etc.), Ausloten von Defiziten, erste Improvisation von Freizeiteinrichtungen etc.

Im vorstehenden Bericht wurde überblicksartig ausgeführt, in welcher Weise diese und ähnliche Aspekte bei der kulturellen Zwischennutzung des Kabelwerks zum Tragen kamen.

6.4. Erweiterung des Spektrums an Zwischennutzungen über Kultur hinaus

Bisher erzeugten leerstehende Fabriken, Hallen etc. reflexartig fast ausschließlich Assoziationen in Richtung von Theater, Rockmusik oder neuerdings in Richtung von Party, Disco, Techno, Raves etc.

Für Wien wäre es aber – wie schon angesprochen – ebenso wichtig, über „bloße Kulturnutzungen“ hinaus, für die sich ‚residual areas‘ und ‚residual objects‘ anbieten, auch innovative Branchen und Nutzergruppen in das Spektrum temporärer Nutzungen zu integrieren, wie sie mit neuen Berufsbildern und künftigen Lebensstilen verbunden sind: junge Selbständige und Kleinbetriebe, Gründerzentren, Start-ups, soziale Initiativen, Foren und Netzwerke für Bildung und Wissens-Transfer, Brücken zwischen Kunst und Kultur und all dem, was heute als „creative industries“ thematisiert und gefördert werden soll.

Zugleich sollte die bisher noch recht schematische Vorstellung von kulturellen Zwischennutzungen als Konzertraum, Theater oder Disco stärker in Richtung von Kultur als Kommunikation, Qualifizierung, Gender Mainstreaming, Arbeit mit MigrantInnen, Randgruppen, Jugendsport etc. erweitert werden, wofür es in Wien ja eine ganze Reihe von Erfahrungen gibt (Stadterneuerung, Gebietsbetreuung, Nutzung von Remisen, Initiative „einfach-mehrfach“ etc.).

Aus allen bisherigen Erfahrungen geht hervor, dass kulturelle und andere Zwischennutzungen auf der Basis ausschließlich privater Initiative der Grundeigentümer die seltene Ausnahme darstellen werden. Vielmehr ist bei solchen größeren Vorhaben die Stadtpolitik wie die Stadtverwaltung auf verschiedenen Ebenen engagiert. Zentral betrifft dies die planerischen Verfahren als Vorstufe zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (wie Wettbewerbe, Bürgerbeteiligung etc.) wie die Absicht des Grundeigentümers bzw. Bauträgers, Wohnbauförderung in Anspruch zu nehmen. Diese beiden Aspekte sichern der Stadt von vornherein eine Rolle im Transformationsprozesse des Stadtteils hinsichtlich Widmung und Bebauungsbestimmungen, die sie bei öffentlichem Interesse an einer kulturellen Zwischennutzung ausspielen kann. Dazu kommen baurechtliche, gewerbliche bzw. Veranstaltungen betreffende Genehmigungen, Fragen der Verkehrsorganisation, allfällige Förderungen des Kulturbetriebes sowie generell die Moderation zwischen Bezirk, Anrainern, Sponsoren etc. All dies verdichtet sich, wenn kulturelle Zwischennutzungen als Operator für den Identitätswandel des umgebenden Stadtviertels gesehen werden.

6.5. Checklist für Zwischennutzungen

Ohne hier nochmals den Verlauf und die positiven Erfahrungen mit der kulturellen Zwischennutzung im Kabelwerk zu wiederholen, soll abschließend auf einige wichtige Rahmenbedingungen verwiesen werden. Ist es dabei notwendig, die sehr orts- und situationsspezifische Differenzierung von Projekten kultureller Zwischennutzung zu betonen? Insbesondere lehnen alle mit solchen Nutzungsformen vertrauten Experten ein schematisches Vorgehen ab. So kann etwa die Anwendung von „Musterverträgen“ – bzw. auch eine von anderen Projekten übernommene Organisationsform – die Spezifität der konkreten Situation verdecken und zu beträchtlichen Fehleinschätzungen mit negativen Folgen für alle Beteiligten führen.

Vor der Konkretisierung einer kulturellen Zwischennutzung empfiehlt es sich daher, sehr sorgfältig eine Reihe von Vorfragen abzuklären. Dies betrifft die unterschiedlichen Interessen der beteiligten bzw. relevanten – privaten wie öffentlichen – Akteure, die geplante Art und Größenordnung der kulturellen Zwischennutzung und die Auswahl der Zwischennutzer.

Dies setzt klare Verantwortlichkeiten auf beiden Seiten voraus; auf der des Grundeigentümers wie auf einer entsprechenden und praktikablen Rechtsform der „Zwischennutzer“.

Sollen die kulturellen Zwischennutzungen vorweg eng definiert werden – oder wird den Betreibern ein offener Spielraum überlassen? Wird mit der lokalen Bevölkerung als Mitwirkende, Produzenten, Publikum etc. gerechnet – oder adressiert sich die kulturelle Zwischennutzung an ein potentiell gesamtstädtisches Feld?

Insbesondere sollte der Grundeigentümer / Bauträger seine Interessen und seine Ängste – bzw. rechtliche Vorbehalte – möglichst klar ausloten: Gibt es Alternativen zu einer kulturellen Zwischennutzung: Leerstand, kommerzielle Zwischennutzung bzw. auch deren Verbindung mit Kultur? Dies betrifft auch den abschätzbaren zeitlichen Rahmen für die Zwischennutzung, was den Trägern gegenüber fair ist, da die Säuberung und Instandsetzung von Räumen wie Arealen für jede Art von Zwischennutzung einen beträchtlichen – und praktisch immer unentgeltlichen – Aufwand bedeutet.

Welche Interessen hat der Grundeigentümer / Bauträger im Hinblick auf die spätere Verwertung und können kulturelle und andere Nutzungen dazu einen Beitrag leisten? Geht es auch um eine Bekanntmachung des Areals und um einen Betrag zur Schaffung eines neuen „Standorts“, eines „Images“?

Umgekehrt sind auch die potentiell negativen Effekte abzuschätzen: vor allem Probleme mit den Anrainern in Bezug auf Lärm, hohe Publikumsfrequenzen, Verkehrsprobleme wie illegale Parkierung bei Großveranstaltungen. Wie Erfahrungen aus Amsterdam, Berlin, London, Helsinki zeigen, können durch eine entsprechende kulturelle Zwischennutzung Probleme des Vandalismus, der Unsicherheit eines leerstehenden Objekts bzw. Areals vermieden werden, was aber wiederum entsprechende Vorkehrungen, Programme und Sensibilitäten erfordert. So ist die potentielle Akzeptanz der zu erwartenden Nutzergruppen (nochmals doppelt: der Betreiber / Veranstalter / Organisatoren und des Publikums) im stadträumlichen Umfeld

in die Überlegungen einzubeziehen bzw. müssen entsprechende Kommunikationsstrukturen geschaffen werden.

Für die Grundeigentümer steht bei Zwischennutzungen immer die entsprechende Rechtssicherheit im Vordergrund. Diesbezüglich erschien bisher das österreichische Mietrecht nicht als wünschenswerte Basis, da es – bei „Fehlern“ in der Vertragskonstruktion – zu einem Übergang von einem befristeten zu einem unbefristeten Mietverhältnis kommen kann. Bekanntlich ist es auch bei Bahnhofsumbauten und anderen Projekten zu Schwierigkeiten, Verzögerungen oder Verteuerungen gekommen, weil die Mieter von Geschäften und Lokalen nicht zeitgerecht gekündigt werden konnten.

Generell ist aber innerhalb der „Kulturszene“ die Vertragsfähigkeit ohne Zweifel gestiegen, was auch erwartet werden darf, wenn eine klar als temporär deklarierte Nutzung vereinbart wird. Wenn für den Eigentümer durch kulturelle Zwischennutzung kaum Einnahmen zu erzielen sind, sollen ihm durch die Offenheit für solche Nutzungen wenigstens keine Nachteile erwachsen, worunter ja wieder nur künftige kulturelle Zwischennutzer zu leiden hätten, wenn aufgrund schlechter Erfahrungen solche Räume nicht mehr zur Verfügung gestellt würden.

Bei sehr großen Arealen kann auch eine Art „Wettbewerb“, d.h. Bewerbungen von mehreren Trägern für eine kulturelle Zwischennutzung gewählt werden (wie dies etwa die Stadtverwaltung von Amsterdam Noord für eine große Werfthalle praktiziert hat).

Weitere für jede Zwischennutzung wichtige Fragen sind:

- Klärung des zeitlichen Rahmens für die Verhältnismäßigkeit der erforderlichen Maßnahmen für technische Anschlüsse, sanitäre Einrichtungen, bauliche und betriebliche Sicherheit, entsprechende Verfahren und Genehmigungen.
- Ausarbeitung eines groben Verkehrskonzepts für die Zwischennutzung (Anlieferung, Besucher, PKW-Abstellflächen etc.).
- Frage der politischen und administrativen Unterstützung der kulturellen Zwischennutzung, Förderungen, mögliches Sponsoring bzw. realistische Abschätzung erzielbarer Einnahmen
- Fragen von Wartung, Sperrdienst, Verantwortungen und Haftungen bzw. der Kosten für die erforderlichen Versicherungen (So sind z.B. nicht wenige Firmen, die spektakuläre „locations“ für Firmenpräsentationen, Feste etc. suchen, nicht bereit, die notwendigen Versicherungsprämien zu bezahlen)

Bei größeren Objekten ist für die Planung und Durchführung der Zwischennutzung laufend das Einvernehmen mit der Bezirksvertretung herzustellen, wie dies in sehr fruchtbarer Weise beim Kabelwerk der Fall war. Die Akzeptanz der Zwischennutzungen bei der Bevölkerung des näheren Umfelds setzt eine frühzeitige und laufende Information der Anrainer sowie die Etablierung von Kommunikationsstrukturen voraus. Dies kann – wie im Fall des Kabelwerks – zu einer Verbindung des Planungsprozesses für das künftige Projekt und der Zwischennutzungen mit regelrechter Bürgerbeteiligung führen.

Zu wichtigen Fragen der Rechtsform – wie dem häufig gewählten Prekarium nach § 974 des ABGB – sei auf Abschnitt 5 verwiesen.

6.6. Eine städtische Raumbörse für Zwischennutzungen

Ähnlich, wie die Stadt Wien im Bereich der „Veranstaltungen“ – aufgrund der zunehmenden Nachfrage (Techno-Raves, Parties, seltene „Locations“, Firmenpräsentationen an unüblichen Standorten, Kunstaktionen, Hochkultur in Fabriken etc. etc.) – durch Schaffung eines Veranstaltungsbüros administrativ perfekt reagiert hat, und weiter im Bereich der Mehrfach- bzw. Zwischennutzungen durch die Initiative „Einfach Mehrfach“ einen politischen und administrativen Rahmen für Jugend-Sport etc. geschaffen hat, bzw. für die leerstehenden Straßenlokale eine Reihe von Strategien und Maßnahmen entwickelt wurden, könnten Stadtpolitik und -verwaltung zusammen mit Wirtschaftsvertretern, Institutionen, Universitäten nunmehr in den neuen Feldern urbanistisch relevanter temporärer Nutzungen (Start-ups, neue künstlerische, kulturelle, soziale, kommerzielle Initiativen etc. jenseits des Charakters von „Veranstaltung“) die Rahmenbedingungen ausloten und organisieren.

Bisher kamen Zwischennutzungen vor allem durch die – fast „zufällig“ zu nennende – Initiative einzelner Personen zustande. Im Rahmen des erwähnten EU-Projekts „Urban Catalyst - Temporäre Nutzungen“ wurde schon 2002 die Frage einer gesamtstädtischen „Raumbörse“ für kulturelle und andere Zwischennutzungen diskutiert, die aus den etablierten Immobilienmärkten, -Börsen etc. herausfallen. Es gibt nicht nur von Seiten der Stadt Wien immer wieder einen Bedarf an vorübergehenden Nutzungen (z.B. zur Abdeckung eines kurzfristigen Bedarfs von Schulraum, Sozialräumen etc.); auch von betrieblicher, kultureller, sozialer und universitärer Seite gibt es laufend einen Bedarf an temporär verfügbaren, kostengünstigen Räumen. Hier könnte eine solche transparente „Raumbörse“ ein nützliches Instrument darstellen, dem allerdings der individuelle Informationsvorsprung Einzelner entgegensteht. Im Extremfall könnte auch eine verpflichtende Bekanntgabe von längerfristigen Leerständen in Betracht gezogen werden. Dabei sollten zunehmend auch kleinere bzw. für die bisherige Praxis atypische Objekte in eine Strategie temporärer Nutzungen einbezogen werden, wie sie auch im Zusammenhang mit neuen Wohnbauprojekten anfallen (wie alte und funktionslos gewordene Schulbauten, Kasernen, Spitäler, Amtshäuser etc., soweit sie auf Jahre hinaus leer stehen und ein billiges Raumpotential bereitstellen können).

Zwischennutzungen in den verschiedensten Größenordnungen könn(t)en – gerade in ökonomisch prekären Zeiten – eine wesentliche Förderung sowohl der Zivilgesellschaft wie der kreativer JungunternehmerInnen, Teams, Initiativen etc. bewirken und damit auch gesamtstädtisch als urbane Gegenkraft gegen Konzentrations- und gleichzeitige Entleerungstendenzen von Stadträumen fungieren. Damit sind kulturelle Zwischennutzungen (im engeren wie im weiteren Sinn) ein wesentlicher Bestandteil der stadträumlich erst ansatzweise vollzogenen Umstellung auf neue Lebens- und Arbeitsformen, Netzwerk-Ökonomien, Creative Industries und die Selbstorganisation einer aktiven Zivilgesellschaft.

7. Materialien und Quellen

7.1. Literatur

Arlt, Peter, Wiener Fallstudien zu temporären Nutzungen im Rahmen des EU-Projekts „Urban Catalyst“, 2002

Buchner, Herbert / Rudolf Kohoutek / Volkmar Pamer (Hrsg. Magistratsabteilung 21 B, Wien), Kabelwerk – Entwurfsprozess als Modell. „Der Stand der Dinge“, Schriftenreihe der Magistratsabteilung 18, Wien 2004

Hauser, Susanne, Metamorphosen des Abfalls. Konzepte für alte Industrieareale. Campus Frankfurt/M. - New York, 2001

Haydn, Florian/Robert Temel (Hrsg.), Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung, Birkhäuser, Basel-Boston-Berlin 2006

Haydn, Florian / Robert Temel (Ed.), Temporary Urban Spaces. Concepts for the Use of City Spaces, Birkhäuser, Basel-Boston-Berlin 2006

Homeier-Mendes, Ina, Strategien für temporäre Nutzungen – Entwicklungspotentiale für urbane Residualflächen in europäischen Metropolen: Amsterdam – Berlin – Helsinki – Neapel – Wien, Magistratsabteilung 18, Werkstattbericht Nr. 60, Wien 2003

Kohoutek, Rudolf / Christa Kamleithner, Temporäre Nutzungen, Deregulierung und Urbanität. In: *dérive*, Zeitschrift für Stadtforschung, Wien, Heft 14 / 2004 sowie in Haydn/Temel a.a.O., 2006

Mellauner, Michael, "Temporäre Freiräume. Zwischennutzung und Mehrfachnutzung: Potentiale für die dichte Stadt"; Dissertation. Hochschule für Bodenkultur, Wien 2000

Oswalt, Philipp, Klaus Overmeyer, Philipp Misselwitz (Editors), Urban Catalyst. Strategies for Temporary Use. Results of the European Research Project 2001 - 2003, Amsterdam – Berlin – Helsinki – Neapel – Wien (www.urbancatalyst.de), Berlin 2004

Overmeyer, Klaus, Brache als Brutkasten. In: Philipp Oswalt (Hrsg.), Schrumpfende Städte, Band 2, Handlungskonzepte. Hatje Cantz Verlag, Berlin 2005

Rosenfeld, Elske, Was macht die Kunst im Leerstand? In: Philipp Oswalt (Hrsg.), Schrumpfende Städte, Band 2, Handlungskonzepte. Hatje Cantz Verlag, Berlin 2005

Sedlak, Kurt, IG Kabelwerk, Facts and Figures, Wien 2003

Pamer, Volkmar, Interim Use as a Germ Cell. The Renewal Project Cabel&Wire Factory - City 2000 in Vienna, Wien 2003 (Zur Chronologie siehe auch: www.wien.gv.at/stadtentwicklung/02/28/genesis.htm)

7.2. Interviews zur kulturellen Zwischennutzung Kabelwerk ab 2000

(Angaben der Dienststellen: zum Zeitpunkt der jeweiligen Interviews)

Arlt, Peter, Berlin / Graz

Brustbauer, Dipl.-Ing. Regine, Magistratsabteilung 36 / Technische
Gewerbeangelegenheiten

Buchner, Dipl.-Ing. Herbert, Magistratsabteilung 21 B, Wien

Kantner, Ing. Otto, Investkredit AG, Wien

Kleedorfer, Dipl.-Ing. Jutta, Magistratsabteilung 18, Wien

Miksch, Mag. Elisabeth, Magistrat der Stadt Wien - Magistratsdirektion - Zivil- und
Strafrechtsangelegenheiten, Wien

Pamer, Dipl.-Ing. Volkmar, Magistratsabteilung 21 B, Wien

Reichel, Arch. Dipl.-Ing. Rüdiger, Gebietsbetreuung Meidling, Wien

Sedlak, Kurt und Erich Sperger, IG Kabelwerk (Trägerverein der kulturellen
Zwischennutzung Kabelwerk)

Zadeyan, Dr. Stefan, Wien Süd - Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgenossenschaft
Wien-Süd (zugleich Teil der Eigentümergemeinschaft KDAG / Kabelwerk)

7.3. Rechtsgrundlagen

Wiener Bauordnung

Mietenrecht

ABGB / Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch

Böhm, Helmut und Barbara Eglmeier-Schmolke, Die Befristung von Wohnungsmiet-
verträgen in Österreich und Deutschland. Kammer für Arbeiter und Angestellte für
Wien, Wien 2002

Magistratsabteilung 21 B: Rechtsworkshop KDAG – Wien 2001