

Hans Hinterholzer

Neues Leben in alten Hüllen? Ein Projektbericht

Hochgeklappte Gehsteige, Grabesruhe in der Sockelzone, freie Parkplätze soweit das Auge reicht. Wovon – polemisch gesprochen – manche Anrainer und sogar Politiker in Wiens Erstem träumen ist außerhalb der Gunstlagen der City traurige Realität und Grund lautstarken Klagens von Geschäftsleuten, Hausbesitzern und deren Lobbies. Seit Jahrzehnten wird das so genannte Greißlersterben beklagt, analysiert und versucht mit mehr oder weniger tauglichen Gegenmaßnahmen diesen Strukturwandel, der von sehr mächtigen Kräften international vorangetrieben wird, aufzuhalten oder zumindest abzuschwächen. Die Auswirkungen von Einkaufszentren in Stadtrandgebieten, die Rolle der gestiegenen Mobilität und des damit verbundenen veränderten Einkaufs- und Konsumverhaltens der urbanen Bevölkerung sowie die Konzentrationsprozesse in Handel- und Gewerbe sind hinlänglich untersucht. Deren Einfluss auf die Anzahl der leer stehenden innerstädtischen Geschäftslokale ist evident. Weniger gut erforscht sind die Vermieter- und Eigentümerstrukturen in diesen meist gründerzeitlichen Stadtstrukturen und wie diese sich auf die Qualität der Mietobjekte, deren Mietzubildung und damit deren Chancen auf einem Markt geringerer Nachfrage auswirken. Wie groß ist die Bereitschaft der Hausbesitzer unternehmerisches Denken anzuwenden und auch durch Investitionen hier Verbesserungen anzustreben. Wenn man genauer hinsieht – und das war bei der Umsetzung von *making it 2* selbstverständlich der Fall – so muss man feststellen, dass ein Engagement, in die eigene Liegenschaft zu investieren sehr gering und das Interesse an einer Aufwertungsstrategie für die Straße noch viel weniger vorhanden ist. Dieses Engagement übernehmen zumeist die Mieter und Pächter der Lokale und das in einem Milieu, in dem Worthülsen wie Eigentum und Privatinitiative beinahe religiösen Charakter besitzen.

Ein wichtiges Ziel von *making it 2 / sprache der strasse* bestand in der inhaltlichen Neupositionierung aufgelassener Geschäftslokale, im exemplarischen Aufzeigen, welche neuen Funktionen diese, für die Qualität des städtischen Lebens eminent wichtigen Räume, künftig übernehmen könnten.

Im Herbst 2002 wurden Anzahl und Lage der verwaist wirkenden Lokale in der Schönbrunner Straße erhoben, die Eigentümer ermittelt und diese sodann mit den Inhalten und den Zielen des Projektes vertraut gemacht und zur Kooperation eingeladen. Die Resonanz darauf war sehr gering und meist kam von der Eigentümerseite nur der Hinweis mit den zuständigen Maklern oder Hausverwaltungen Kontakt aufzunehmen und das Objekt zu den üblichen Konditionen anzumieten. Oftmals wurde auf unser Anliegen auch überhaupt nicht reagiert, obwohl die betroffenen Lokale bereits jahrelang leer standen.

In vielen dieser Fälle war es nicht möglich über die Zwischennutzung für die Dauer des Projektes zu verhandeln, da die Eigentümer jedes Interesse oder eine Beteiligung an *making it 2 / sprache der strasse* von vornherein ausschlossen. „Wir wollen uns nicht ein Jahr lang blockieren“ war eine öfters gehörte Begründung für die ablehnende Haltung. Der mögliche Mehrwert für das einzelne Objekt durch eine Imageaufwertung der Straße durch ein Kunstprojekt wurde von vielen Hausbesitzern nicht erkannt oder konnte nicht überzeugend genug kommuniziert werden. Aus dieser Erfahrung heraus könnte man den typischen Wiener Hausbesitzer als jemanden beschreiben, dem die Rendite seines Objektes zwar wichtig ist, der aber vor allem seine Ruhe haben will. Nur wenige scheinen bereit, Verantwortung für ihre

Nachbarschaft oder gar ihren Stadtteil übernehmen zu wollen und sich auf Experimente einzulassen, selbst wenn diese kaum ein Risiko bergen. Warum dem so ist müsste in einer eigenen Untersuchung ermittelt werden, es liegt aber der Verdacht nahe, dass das hohe Alter vieler Eigentümer und deren Lebensmittelpunkt oftmals außerhalb Wiens (Quelle: Grundbuch) für dieses fehlende Interesse verantwortlich zeichnen. Sehr oft befinden sich die Häuser bereits im Besitz einer zweiten oder dritten Erbgeneration, die mit gesicherten Mieteinnahmen rechnen kann ohne zu Innovationen gezwungen zu sein.

Bei vier Objekten stießen wir dann doch auf großes Interesse der Hausbesitzer und es kam mit diesen in der Folge auch zum Abschluss von Verträgen, die alle eine Option bzw. eine Perspektive für eine nachhaltige Nutzung enthielten. Interessant dabei, dass diese Eigentümer keinem einheitlichen Typus entsprachen, sondern ein sehr heterogenes Bild abgaben. Einmal handelte es sich um eine Privatperson, die selbst im Haus wohnte, bei der Nächsten um eine Hausverwaltung mit Firmensitz im Objekt, die auch als Miteigentümerin der Liegenschaft auftrat, beim Nächsten wiederum um einen gemeinnützigen Bauträger und bei der Letzten schließlich um eine aktienrechtlich verfasste Immobiliengesellschaft. Allen gemein war ein Interesse an der lokalen Entwicklung und an der Verbesserung des Standortes Schönbrunner Straße. Mit drei weiteren Liegenschaftsverwaltern konnte zumindest über die Miethöhe verhandelt werden, wobei die Nachlässe sehr gering ausfielen.

Eine andere aus dem Projekt gewonnene Erkenntnis lag darin, dass bei weitem nicht alle Lokale, die einen verwahrlosten Eindruck machten und die augenscheinlich nicht genutzt wurden, auch wirklich verfügbar waren.

In drei solcher Fälle wollten die Eigentümer keine Mietverhältnisse eingehen, weil die Verwertungsstrategien für die Liegenschaften erst überlegt werden sollten oder gerade ein Verkauf anstand.

Sehr überraschend war allerdings, dass bei vierzehn von den dreißig vermeintlich ungenutzten, leer stehenden Lokalen – also beinahe der Hälfte – ein aufrechtes Mietverhältnis vorlag und diese als Lagerflächen oder für andere, von der Straße aus nicht erkennbare Nutzungen in Verwendung standen. Somit bewirken nicht nur tatsächliche Leerstehungen das bereits beschriebene Phänomen der Enturbanisierung, die sich im Rückgang der Nutzungsfrequenz des öffentlichen Raumes und einer damit einhergehenden Verödung und Verwahrlosung auch der privaten Liegenschaften manifestiert, sondern auch offensichtlich falsche Nutzungen haben dieselben Auswirkungen. Aus diesem Grund ist dem Ansinnen der Hauseigentümer, die Erdgeschoßzonen ihrer Häuser in Garagen oder Wohnungen umwidmen zu lassen, aus Sicht der Stadterneuerung entgegenzutreten.

Die Erhebungen im Vorfeld des Projektes haben erhebliche Defizite in der baulichen Qualität und in der Ausstattung der angebotenen Straßenlokale zu Tage befördert. In vielen Lokalen fehlten die Heizung und sanitäre Einrichtungen oder sie waren von sehr mangelhafter Qualität. Gang – WC´s waren keine Seltenheit und technische Vorrichtungen für eine Büronutzung waren auch in keinem Fall vorhanden.

Außerdem wurden – bestenfalls als Baustellen zu bezeichnende – Räumlichkeiten mit durchfeuchteten, schimmeligen Wänden, ohne fertige Fußböden und anderen baulichen Mängeln zu teils horrenden Mieten angeboten und keiner der angefragten Vermieter war bereit in eine Verbesserung der Lokale zu investieren. Sie beklagten meist lediglich die Nachteile der Lage und das Ausbleiben von Mietinteressenten. Der Schluss liegt nahe, dass mangelnde Kooperationsbereitschaft der Vermieter zusammen mit der geringen baulichen Attraktivität der angebotenen Lokale und der

zu erwartenden Investitionskosten potenzielle, vor allem jüngere Interessenten aus dem Bereich der neuen Selbstständigen oder der Kunst und Kultur vor einer Anmietung zurückschrecken lässt. Gerade für diese Personengruppe, in deren Bereich weniger Geld sondern vielmehr kulturelle Werte erarbeitet und geistige Leistungen erbracht werden, wäre es wichtig, das Risiko einer hohen Verschuldung durch die anfallenden Sanierungskosten über geeignete Förderungen durch die Öffentliche Hand (Wirtschaftskammer, Wirtschaftsförderungsfonds) zu verringern. Der mit solchen Investitionen ausgelöste Sanierungsschub, käme wiederum der Bauwirtschaft auf lokaler Ebene zugute.

Im Rahmen von *making it 2 / sprache der strasse* wurden neun Geschäftslokale für die Dauer eines Jahres angemietet. Innerhalb eines Jahres – von Juni 2004 bis Mai 2005 fanden in diesen Lokalen eine Vielzahl von Veranstaltungen statt, die Großteils auf der Projekthomepage www.making-it.at dokumentiert sind. Dabei handelte es sich vorwiegend um Ausstellungseröffnungen in der Projektzentrale Schönbrunner Straße 107 und in den Ateliers der Teams. Aber auch Feste in Form von „Open Houses“, bei denen der Straßenraum und einige Nachbarliegenschaften einbezogen wurden und in deren Rahmen die ProjektteilnehmerInnen ihr neues Arbeitsumfeld und die Inhalte ihrer Forschungsarbeiten präsentieren konnten, standen auf dem Programm. Die Adressen in der Schönbrunner Straße galten schon bald nach deren Eröffnung als Geheimtipp bei vielen Architekturinteressierten. Das war vor allem auch der engagierten Arbeit der Galerie *framework* aus Berlin zu verdanken, die hochinteressante Ausstellungen von Berlin nach Wien brachte und die die Projektzentrale als Kommunikationsraum etablierte, in dem Themen des Urbanismus und der Architektur unter Beteiligung international anerkannter Persönlichkeiten diskutiert wurden. *Making it 2 / sprache der strasse* war von Anfang an ein Projekt, das überregional angelegt war und das daher auch in internationalen Fachpublikationen Erwähnung fand. Bedeutend schwieriger ging die Vernetzung auf der lokalen Ebene vonstatten. Die Teams und deren Interventionen wurden von den unmittelbaren Nachbarn oft nicht wahrgenommen und manchmal sogar als störend empfunden. Während Ausstellungsbesucher auf dem vom Verkehr umtosten Gehsteig vor der Schönbrunner Straße 107 bis spät in die Nacht noch Themen fanden, über die zu palavern es sich lohnte, fühlten sich die Anrainer hinter ihren Lärmschutzfenstern davon gestört und brachten das oftmals durch polizeiliche Anzeigen zum Ausdruck. Dieser Interessenskonflikt zwischen ruhebedürftigen Genossenschaftswohnungsinhabern einerseits und den Ausstellungsgestaltern und deren Gästen andererseits war trotz verschiedener Versuche, die Hausbewohner ins Projekt einzubinden und so Akzeptanz für die Kulturarbeit zu schaffen, nicht zu lösen. Obwohl *ArchitekturRaum 5* und die Galerie *framework* an einer Weiterführung der Galerie über das Projektende hinaus interessiert gewesen wären, musste unter diesen Voraussetzungen das Projekt beendet werden.

Wiewohl das Ziel der Nachhaltigkeit im Konzept von *making it 2 / sprache der strasse* an vorrangiger Stelle stand, konnte dieses aus verschiedenen Gründen nicht zur vollständigen Zufriedenheit erreicht werden. Neben dem bereits beschriebenen Konflikt führte auch eine mangelnde Flexibilität bei einigen Vermietern dazu, dass trotz des Wunsches auf Verlängerung bzw. Adaptierung der Mietverhältnisse keine (finanziellen) Einigungen erzielt werden konnten und Lokale zurückgegeben werden mussten, obwohl Standort und Lokale den Anforderungen der NutzerInnen entsprachen. So verblieben von den anfänglich neun Lokalen nur drei in der Hand von Projektteams. Trotzdem kann der positive Einfluss des Projektes auf den Standort Schönbrunner Straße bereits abgelesen werden. Einige Nachbarlokale

wurden nach dem Vorbild von *making it 2 / sprache der strasse* umgestaltet und werden im Sinne des Projektes genutzt.

In persönlichen Gesprächen mit „Projektnachfolgern“ konnte in Erfahrung gebracht werden, dass die Standortwahl für einige Neugründungen durch das Projekt *making it2 / sprache der strasse* maßgeblich beeinflusst wurde. Mittlerweile fanden auch zwei ehemalige „Projektlokale“ neue Nutzer und es fällt daher die Bilanz über die Nachhaltigkeit – wenige Monate nach Projektende – klar positiv aus.

Zum Abschluss wären die Erkenntnisse aus dem Projekt *making it 2 / sprache der strasse* zusammenzufassen und Vorschläge an Politik und Stadtplanung für den Umgang mit leer stehenden Geschäftslokalen im Interesse der Stadterneuerung zu formulieren. Ehemals wichtige Wiener Straßen, die ein vielfältiges Geschäftsleben aufwiesen und damit über einen für das urbane Leben so wichtigen belebten öffentlichen Raum verfügten sind aus vielerlei Gründen dieser Funktionen beraubt und geraten in den Sog zunehmender Verwahrlosung. Wie die Untersuchung anhand von *making it 2 / sprache der strasse* zeigte, führen leer stehende Geschäftslokale aber auch deren falsche Nutzung – solche, die eine Aufwertung der Straße zum Kommunikations- und Aufenthaltsraum für Menschen behindert statt sie fördert – zum Niedergang einer Straße mit den bekannten Auswirkungen. Aufgrund der Entwicklungen der letzten Jahrzehnte werden aufgelassene Geschäftslokale ihre ehemaligen Funktionen als Nahversorger nicht mehr zurückerhalten auch wenn das in Ausnahmefällen durch Migration und die dadurch entstandenen ethnischen Ökonomien lokal der Fall sein kann. Dieses Phänomen sollte aber eher als Spezialisierung eines Standortes verstanden und als ein Vorbild für konzentrierte Themenschwerpunktsetzungen begriffen werden. Solche Schwerpunktsetzungen sind es auch, die beschriebene Straßenzüge aus ihrem „Dornröschenschlaf“ reißen könnten, indem eine größere Anzahl von (auch kleinen und kleinsten) Geschäften Spezialprodukte in großer Vielfalt und Dichte anbietet. Dazu bedarf es einer guten internen Vernetzung und Kommunikation der einzelnen Partner, eine stärkere Einbindung der Vermieter und der Etablierung einer zentralen Schaltstelle, die nicht in das Kerngeschäft involviert sein sollte. Der Nachteil der klein strukturierten gründerzeitlichen Baublöcke gegenüber den Einkaufszentren kann nur durch eine gute interne Organisation und nicht zuletzt durch gutes Marketing wettgemacht werden. Beginnt sich eine solche Kernstruktur zu etablieren, so werden weitere Unternehmen nachfolgen und die Aufwertung wird sich fortsetzen und verfestigen (ein gutes Beispiel für eine derartige Entwicklung ist derzeit in der Schleifmühlgasse in Wieden zu beobachten, in der einige Galeristen die Straße enorm aufgewertet haben).

Eine weitere Möglichkeit der Aufwertung besteht in der Neudefinition der Geschäfte als Arbeits- und Schauräume in Tätigkeitsbereichen, deren Produkte und Leistungen vorderhand nicht auf eine Laufkundschaft abzielen, sondern eher im Bereich der Dienstleistungen angesiedelt sind. Auch für diese Gruppe ist das eingebettet sein in ein urbanes Umfeld mit öffentlich zugänglichen Lokalen, in deren Schaufenstern die erbrachten Leistungen als Referenzen ausgestellt werden können, zunehmend von Bedeutung und auch in vielen Städten bereits gang und gäbe. Für diese Interessentengruppe müssten noch effizientere Formen der Unterstützung angeboten werden sei es in Form von Sanierungsförderung oder anderer Formen von Starthilfen für diese Form von Unternehmensgründungen.

In Lagen, in denen Leerstehungen schon über längere Zeiträume das Straßenbild prägen und deren Infrastruktur und Verkehrsanbindung oder andere negative

Faktoren auch durch oben beschriebene Maßnahmen keine Verbesserung erwarten lassen, sollten Lokale vermehrt Einrichtungen aus dem sozialen bzw. nichtkommerziellen Bereich (Kulturarbeit, NGO's,...) offen stehen. In Amsterdam war es lange Zeit zwar nicht legal aber üblich, dass ungenutzte Lokale besetzt wurden und diese damit einerseits zur Verringerung der Wohnungsnot beitrugen und andererseits die Vermieter gezwungen waren, auch zu nicht besonders vorteilhaften Bedingungen Nutzer zu finden. Umgemünzt auf Wiener Verhältnisse müssten derart radikale Schritte wohl vom Gesetzgeber bzw. der Stadtverwaltung ausgehen, wiewohl natürlich ein Eingriff in die privaten Eigentumsverhältnisse und in die damit abgeleiteten Ansprüche hierzulande als schwerste mögliche Verfehlung gilt und somit politisch schwer durchsetzbar sein dürfte. Denkbar und möglich wäre aber durchaus, ähnlich wie im Mietrecht, einen Angebotszwang für soziale, karitative oder kulturelle Institutionen zu gesetzlich festgelegten Bedingungen einzuführen, wenn ein Lokal über eine bestimmte Zeit hinaus nicht oder nicht widmungsgemäß vermietet ist. Auf diese Weise würden Lokale wieder instand gesetzt, würde die Belebung „toter“ Stadtteile eingeleitet und vielen Einrichtungen geholfen, die sich ein unter „marktwirtschaftlichen“ Bedingungen mietbares Domizil nicht leisten können. Alle diese Schlüsse wurden aus dem Projekt *making it 2 / sprache der strasse* abgeleitet und stellen somit eine sehr subjektive Wahrnehmung dar und es könnten aufbauend auf diese Erfahrungen sicher noch weitere Modelle und Strategien zu diesem Themenbereich entwickelt werden. Der Diskussionsprozess ist noch lange nicht abgeschlossen, er sollte im Gegenteil verstärkt und in größerer Öffentlichkeit geführt werden.