

GEFÜLLTER LEERSTAND

Obwohl Wien rasant wächst, stehen in der Stadt rund 10.000 Wohnungen und mehr als 100.000 Quadratmeter Nutzfläche leer. Ein Gespräch über Ursachen, Gegenstrategien und bisherige Erfahrungen mit neuartigen Formen der Zwischennutzung.



Photo: Deana Kolencikova

Paradocks | bridging potential

Christian Muhr (CM) im Gespräch mit Margot Deerenberg (MD)

Laut einer bereits etwas älteren Studie stehen in Wien rund 100.000 Quadratmeter Nutzfläche leer, Tendenz steigend. Außer in der Immobilienspekulation liegen zentrale Gründe für diese Entwicklung in einem komplizierten Mietrecht, in der starken Zunahme von großen Einkaufszentren am Stadtrand in den letzten zwei Jahrzehnten und im damit verbundenen Rückgang der klassischen innerstädtischen Einzelhändler und Nahversorger. Die Politik reagiert darauf weniger durch eine restriktivere Genehmigungspraxis für derartige Komplexe als vielmehr mit einer Reihe von Initiativen, die Zwischennutzungen fördern sollen. So verfügt die Stadt Wien über eine eigene „Projektkoordinatorin für Mehrfachnutzung“ und hat in jüngerer Zeit mehrere Studien zum Thema in Auftrag gegeben, etwa die Untersuchung „Perspektive Leerstand“, die 2011 von der IG Kultur Wien durchgeführt wurde.

Die Hürden auf dem Weg zur erfolgreichen Aktivierung des Leerstands in Wien sind vielfältig und reichen von übertriebenen Renditeerwartungen der ImmobilienbesitzerInnen über rechtliche Unsicherheiten bis zu bürokratischen Hindernissen. Die bisher eher fachspezifische Debatte um Leerstand und Zwischennutzung bekam jüngst durch die Flüchtlingsbewegung nach Österreich stärkere Öffentlichkeit und Dynamik.

Das „Raumunternehmen“ Paradocks gehört zu den Pionieren in Sachen Zwischennutzung in Wien. Die Firma wurde 2013 von der holländischen Stadtsoziologin und Geografin Margot Deerenberg gegründet, die nach Stationen in Amsterdam, China und Istanbul seit einigen Jahren in Wien lebt. Deerenberg und ihre fünf MitstreiterInnen sehen sich als „Urban Entrepreneurs“, deren Aktionsradius von der Entwicklung



Photo: Marija Joubite

neuer Partizipations-, Nutzungs- und Geschäftsmodelle im Immobilienbereich bis zur Stadtforschung und zum City-Marketing reicht.

Das Zwischennutzungsexperiment „PACKHAUS“ gehört zu den bisher größten Initiativen in diesem Bereich, sowohl in Wien als auch im Portfolio von Paradocks.

CM: Was ist das „PACKHAUS“?

MD: Das „PACKHAUS“ ist ein ehemaliges Bürogebäude aus den 1970er-Jahren im 3. Bezirk unweit des Verkehrsknotens Wien Mitte. Das Haus mit seinen rund 4.000 Quadratmetern Nutzfläche stand schon lang großteils leer, als wir es von der Immobilienfirma Conwert im Prekarium für eine gewisse Zeit zur Nutzung bekommen haben. Für die Zwischennutzung dieses Gebäudes haben wir ein Konzept entwickelt und im März 2014 einen „Open Call“ gestartet. Mittlerweile sind 87 Start-ups und KünstlerInnen in jenen Teil des Hauses eingezogen, den wir bis Ende 2016 mieten konnten. Die Grundidee besteht darin, den Start-ups jeweils eigene flexible und günstige Büroräume und zugleich eine Reihe von Gemeinschaftsbereichen zu bieten. So gibt es etwa im Erdgeschoss Werkstätten, Veranstaltungs- und Meetingräume, die den NutzerInnen des Hauses gratis zur Verfügung stehen, und eine Cafeteria, in der die Leute zu Mittag essen, Kaffee trinken oder an den zahlreichen Veranstaltungen teilnehmen können, die dort regelmäßig stattfinden. Diese Zonen stehen nicht nur den „PACKHAUS“-NutzerInnen offen, sondern allen, denn wir verstehen das Haus auch als halb öffentlichen Raum für die Stadt!

CM: Was war hier vorher, und wie viel Zeit ist verstrichen, seit die letzten VormieterInnen ausgezogen sind?

MD: Ich habe gehört, dass ein Teil des Gebäudes zehn Jahre lang leer stand. In einem Teil befand sich eine Abteilung der Bank Austria. Das sieht man auch noch. Auch das Bundesrechenzentrum war lange Zeit hier, was für uns ein Vorteil ist, weil es sehr viele Steckdosen gibt, aber auch die Infrastruktur mit Glasfaserkabeln und Serverschränken war vorhanden. Die Vorgeschichte ist in dieser Hinsicht ein Vorteil für uns.

CM: Der erste Eindruck vermittelt das Bild eines typischen Funktionsbaus, der ohne besondere architektonische Ambition errichtet wurde.

MD: Wenn man das Haus zum ersten Mal sieht, empfindet man es wahrscheinlich als hässlich. Mittlerweile lieben wir es, weil es sehr funktionell und gut strukturiert ist. Es war von Anfang an gemischt genutzt, mit Büros im unteren und Wohnungen im oberen Bereich. Hier gibt es noch immer MieterInnen und sogar verschiedene EigentümerInnen, was für die Immobilienfirma ein Problem darstellt, weil sie es nicht abreißen kann und diese EigentümerInnen über Mitspracherechte bei Umbauten sowie bei der Verwendung des Gebäudes verfügen.

CM: Dieses Thema wird uns auch noch beschäftigen, aber vorher wüsste ich gerne, nach welchen Kriterien ihr vorgeht, wenn ihr Gebäude für Zwischennutzung sucht.

MD: Wir haben Kriterien, die wir auf Basis unserer Erfahrungen und des Feedbacks aller Beteiligten allerdings laufend verändern und verfeinern. Primär sind wir an Gebäuden interessiert, die mehr als 2.000 Quadratmeter Nutzfläche aufweisen, denn diese Größe ist notwendig, damit Netzwerke und Kooperationen entstehen können. Außerdem sind größere Gebäude günstiger. Die Betriebskosten beim Prekarium dürfen nicht mehr als vier Euro pro Quadratmeter betragen. Wir bevorzugen Fernwärme, weil sie einfacher abzurechnen ist. Außerdem haben wir festgestellt, dass die Gebäude in Wien in den Bezirken 1 bis 9 und 15 bis 18 bzw. in unmittelbarer U-Bahn-Nähe liegen sollten, damit die

Schlussendlich kann man bei der Nutzung von Leerständen schneller auf die Stadt reagieren und Innovationen und Chancen besser erkennen.



Photo: Deema Kalencikova



Angst ist eine schlechte Ratgeberin und verhindert Entwicklung. Bisher gibt es auch noch keine großen Probleme, aber ich glaube nicht, dass die Rechtslage für Zwischennutzungen befriedigend ist.

Zwischennutzungsprojekte erfolgreich betrieben werden können.

CM: Das bedeutet, die Präferenzen und Trends des „normalen“ Immobilienmarkts bestimmen auch den Radius für Zwischennutzungen.

MD: Grundsätzlich ja, denn unsere Start-ups sind ja ganz normale NutzerInnen, die zwar an günstigeren Konditionen interessiert sind, sich aber in ihren sonstigen Wünschen nicht großartig unterscheiden. Sie sind vielleicht flexibler und offener, aber das heißt nicht, dass sie gerne weit weg vom Schuss sitzen. Das gilt allerdings primär für Bürogebäude. Beim „PACKHAUS“ war die Nachfrage viel größer als unsere Kapazitäten. Würde sich das Haus im 11. Bezirk befinden, wäre die Situation sicherlich anders.

Wir orientieren uns aber nicht vorrangig an der Lage, sondern wir schauen ständig, welche leer stehenden Objekte es überhaupt in der Stadt gibt, und überlegen dann anhand von konkreten Gebäuden, wie sie am effektivsten für unterschiedlichste Zwischennutzungen aktiviert werden könnten. Das können z. B. auch Lagerflächen sein, bei denen egal ist, wo sie liegen, solange es in der Nähe der Autobahn ist. Rechnen wir die Erdgeschosse dazu, so gibt es in Wien eine Vielzahl von Orten, die sich für unterschiedliche Arten der Zwischennutzung eignen.

Typisch für Wien sind Leerstände im Erdgeschoss. Unsichtbaren Leerstand gibt es sogar in der Innenstadt. Mangels einer Melderegulierung für Leerstand, wie sie in manchen anderen europäischen Städten existiert, und aufgrund der Hürden beim Ausfindigmachen der EigentümerInnen ist der Zugang zu Leerstand erschwert. Grundsätzlich geht es um eine Kultur, in der die sinnvolle Verwertung von Ressourcen im Vordergrund stehen sollte. Dabei könnten auch öffentliche Einrichtungen wie z. B. Schulen optimaler genutzt werden. Vor allem durch praktische Beispiele kann man Ängste bei ImmobilienbesitzerInnen abbauen. Positive Ergebnisse motivieren die StadtbewohnerInnen und zeigen, dass die Nutzung von Ressourcen ein „Must“ für städtisches Wachstum ist, sowohl in wirtschaftlicher und atmosphärischer als auch in umwelt- und sicherheitstechnischer Hinsicht. Schlussendlich kann man bei der Nutzung von Leerständen schneller auf die Stadt reagieren und Innovationen und Chancen besser erkennen. Im Moment gibt es natürlich auch Leerstände durch Konkurse und Schließungen. Das ist stadtspezifisch, im Allgemeinen zeigen die meisten Städte jedoch ein ähnliches Bild.

CM: Das „PACKHAUS“ hat durch seine Architektur und seine Lage von vornherein eine bestimmte Nutzungsform nahegelegt. Du hast mehrfach das Wort „Start-ups“ verwendet, und zugleich steht in eurem Konzept, dass euch eine möglichst gemischte Nutzung wichtig ist. Gibt es im Haus auch UserInnen, die keine Start-ups sind?

MD: Wir hatten von Anfang an das Problem, wie wir unsere MieterInnen nennen sollen, denn „ZwischennutzerIn“ klingt ja nicht besonders elegant. Die Begriffe „Start-ups“ und „Kreative“ haben sich dann eingebürgert, obwohl längst nicht alle NutzerInnen im eigentlichen Sinne Start-ups sind. Diversität ist uns tatsächlich sehr wichtig, weshalb wir durch den „Open Call“ bewusst MieterInnen aus verschiedenen Bereichen wie Technologie, Kunst, Forschung und Handwerk gesucht haben.

CM: Woher kommt dieser Wunsch nach Durchmischung? Es wäre ja auch denkbar, stattdessen auf Schwerpunkte und Cluster zu setzen. In Städten gibt es oft Konzentrationen von Branchen, die sich durch räumliche Nähe Vorteile erhoffen.

MD: Ja, das kann durchaus auch sinnvoll sein. Deshalb haben wir bei der Besiedelung der Stockwerke branchenmäßig gewisse Schwerpunkte gesetzt, wobei sich die Büros von den Grundrissen her auf allen Etagen sehr ähnlich sind. Aber bei früheren Projekten hatten wir Erfahrungen



mit Monokulturen gesammelt und waren deshalb interessiert, eine Nutzung mit unterschiedlichen Branchen auszuprobieren. Diversität passt auch besser zu diesem Gebäude, von dem sich mit etwas Übertreibung sagen lässt, dass es eine „Stadt in der Stadt“ darstellt. Ein weiterer Grund besteht darin, dass wir gern mit Tauschaktivitäten experimentieren wollten. Dank der starken Durchmischung kann jetzt ein Fotograf einem Programmierer helfen, oder die Videofirma bekommt im Gegenzug Rat vom Steuerberater oder eine Massage vom Grinberg-Therapeuten. Um die unterschiedlichen Kompetenzen im Haus tauschen zu können, müssen sich die einzelnen AkteurInnen persönlich kennen. Zum Kennenlernen dienen etwa das gemeinsame Mittagessen in der Cafeteria und all die anderen Veranstaltungen im Erdgeschoss, die wir organisieren.

CM: Ihr habt eine Art „Shared Economy“ angeregt.

MD: Ja, wir wollten eine „Cycle Economy“ ermöglichen. Teil des „Open Call“ war deshalb ein Fragebogen, mit dem ermittelt wurde, welche Kompetenzen man besitzt und welche man tauschen möchte. Auch aus diesem Grund haben wir darauf geachtet, nicht fünfzig ArchitektInnen ins Haus zu bekommen. Außerdem wollten wir das Projekt auch für Berufsgruppen öffnen, die – anders als ArchitektInnen und KünstlerInnen – Zwischennutzung noch nicht so gewohnt sind, z. B. angehende LogopädInnen oder MasseurInnen, für die es auch wichtig ist, an günstige Studios in guter Lage zu kommen.

CM: Paradocks konzipiert und organisiert Zwischennutzungen, zugleich begleitet ihr eure Projekte auch durch eine Form der Forschung. Worin besteht die Rolle von Paradocks? Seid ihr mehr Makler oder mehr Betreiber, mehr Praktiker als Forscher?

MD: Sozialarbeiter und Hausmeister nicht zu vergessen! Alle, die ein solches Projekt einmal gemacht haben, wissen, dass es Tausende verschiedener Rollen erfordert, was ja auch das Aufregende an dieser Arbeit ist. Es hängt natürlich zunächst von der Größe des Objekts ab und welche unterschiedlichen Bereiche und Funktionen es dort jeweils gibt. Im „PACKHAUS“ organisieren wir laufend verschiedene Kunst- und Kulturveranstaltungen, und wir betreiben einen Thinktank, in dem wir reflektieren, was gut läuft und was weniger. Einen großen Anteil unserer Arbeit macht die Hausverwaltung aus. Kurz bevor ich heute gekommen bin, funktionierte der Strom im dritten Stock nicht. Sich sofort darum zu kümmern ist nicht spannend, aber wichtig. Am nächsten Tag hat man dann vielleicht einen Termin beim Vorstand der Wiener Privatbank, bei Conwert oder bei Soravia.

CM: So schnelle Mängelbehebung ist selten geworden, weil die klassischen Hausbesorgeraufgaben ausgelagert wurden.

MD: Wir haben natürlich auch eine eigene Hausverwaltung, aber wenn wir die einschalten müssen, wird es kompliziert und dauert lang. Wir kümmern uns also auch um viele Hausmeisteraufgaben. Das hat den Vorteil, dass wir dadurch in engem persönlichem Kontakt mit den UserInnen stehen.

CM: Auf diese Weise könnt ihr aber nicht mehrere Objekte gleichzeitig betreuen.

MD: Ja und nein. Wenn wir vor Ort sind, gibt es ständig Anfragen, aber wir haben den Eindruck, dass es oft primär um das Bedürfnis zu kommunizieren geht. Wir sind fünf Tage die Woche von neun bis sechs im Haus, und viele kommen auch nur zum Reden, aber ich glaube, wenn wir nicht so oft hier wären, würde das Haus auch funktionieren. Die Stimmung scheint jedoch besser zu sein, wenn wir anwesend sind. Wir könnten sicherlich effizienter arbeiten und weniger oft da sein, haben uns aber bewusst dagegen entschieden, denn die Atmosphäre und das Klima im Haus sind uns sehr wichtig.

Auch wenn das konservativ klingen mag, ich bin der Meinung, dass die Unterbringung von Flüchtlingen primär eine staatliche Aufgabe ist und sehr solide und auch längerfristig stabile Strukturen erfordert.

CM: Uns interessieren eure Projekte auch vor dem Hintergrund der Flüchtlingsbewegungen, durch die das Thema „Zwischennutzung“ ganz besonders aktuell geworden ist. Zur Frage, was wir dabei von euch lernen könnten, habe ich mir zwei Stichworte notiert: Das eine ist das Wort „Betreuungsqualität“, das andere „Rechtssicherheit“. Ersteres haben wir bereits besprochen, zum zweiten eine Frage: Schließt ihr deshalb Verträge sowohl mit den ImmobilienbesitzerInnen als auch mit euren UserInnen ab?

MD: Wir haben Verträge, aber diese Praxis ist für uns riskant. Die ImmobilieneigentümerInnen haben nur einen Vertrag, nämlich mit uns. Wir aber haben 87 Verträge. Inzwischen haben wir einen Mietvertrag, früher hatten wir nur einen Prekariumsvertrag. Bei einem Prekarium zahlt man nicht viel, aber man hat auch kaum Rechte, sondern kann von einem Tag auf den anderen vor die Tür gesetzt werden. Für den Immobilienbesitzer geht das ganz einfach, aber wir müssten dann 87 Parteien kündigen. Wenn dann jemand nicht auszieht, kann man zwar ein Verfahren einleiten, aber sonst rechtlich nicht viel tun. Solange das nur ein User macht und nicht zahlt, passiert nicht viel, aber wenn das mehrere tun, gehen wir bald in Konkurs. Dieses rechtliche Risiko ist sicher ein Grund, warum sich viele Leute solche Projekte nicht antun. Wir haben uns aber dennoch dafür entschieden. Angst ist eine schlechte Ratgeberin und verhindert Entwicklung. Bisher gibt es auch noch keine großen Probleme, aber ich glaube nicht, dass die Rechtslage für Zwischennutzungen befriedigend ist.

CM: Was wäre dein Vorschlag zur Verbesserung?

MD: Man könnte das Instrument des Prekariums einmal genauer unter die Lupe nehmen. Uns haben am Anfang zwei von drei Leuten abgeraten, Prekariumsverträge abzuschließen. Auch wenn Zwischennutzungen meistens Bottom-up-Initiativen sind, bin ich der Meinung, dass die Stadt eine Art Garantie für die BetreiberInnen geben und bei Bedarf Unterstützung anbieten könnte, dafür sollten die Projekte dann zumindest teilweise gemeinnützig sein. Das soll nicht heißen, dass die Stadt zahlen muss, aber für uns ist es z. B. nicht möglich, eine Rechtsschutzversicherung abzuschließen, weil sie zu teuer wäre. Mit einer Garantie der Stadt im Hintergrund sähe die Sache anders aus. Wichtig wäre aber auch ein öffentliches Grundbuchsystem.

CM: Paradocks arbeitet ausschließlich mit privaten Immobilienunternehmen. Warum?

MD: Kontakte mit öffentlichen Immobilienunternehmen waren und sind durchaus positiv. Interesse besteht, es gibt aber auch viel Angst und vielleicht ein wenig Ignoranz. Das ist schade, denn genau die hätten eine Vorbildfunktion! Conwert z. B. ist ein großes Unternehmen, das mehrere leer stehende Immobilien besitzt, außerdem ist von Vorteil, dass sich die Firma wenig einmisch.

CM: Das „PACKHAUS“ ist auch ein Experiment, um herauszufinden, wie sich diese Fragen regeln lassen. Es gibt u. a. Forderungen, dass die öffentliche Hand etwa ein bestimmtes Volumen von Leerständen reservieren und es dann an verschiedene Initiativen vergeben soll, z. B. an solche, die Flüchtlinge betreuen.

MD: Bei einem Anlass wie der Flüchtlingskrise ist das ja auch notwendig. Auch wenn das konservativ klingen mag, ich bin der Meinung, dass die Unterbringung von Flüchtlingen primär eine staatliche Aufgabe ist und sehr solide und auch längerfristig stabile Strukturen erfordert. Im Rahmen von Zwischennutzungen können diese Bedingungen oft nicht garantiert oder nur in ganz kleinem Rahmen erfüllt werden. Es geht immerhin um Menschen in Not, und ihre Betreuung kann ab einer bestimmten Größe nicht mehr informell erfolgen.

CM: Im „PACKHAUS“ sind keine Flüchtlinge untergebracht.

MD: Wir dürfen das Gebäude für kreative Zwecke, nicht aber zum Wohnen verwenden. Das ist eine wichtige Nutzungsbeschränkung durch das Prekarium. Obwohl es interessant und vorstellbar wäre, hier drei, vier Familien in Wohnungen unterzubringen, die von den MieterInnen mitbetreut würden. Aber so etwas muss gut überlegt sein. Ich fände es arrogant, so ein Projekt einfach spontan zu starten, denn es geht um Menschen in Notsituationen.

CM: Aber es wäre denkbar.

MD: Ja, aber wir helfen auf andere Weise, indem wir z. B. in einem unserer anderen Zwischennutzungsprojekte, der „Wandelbar“, für Flüchtlinge kochen. Hier im „PACKHAUS“ haben wir mit Sprachunterricht für Flüchtlinge aus der nahe gelegenen Vorderen Zollamtsstraße gestartet, und dieses Angebot wollen wir auch ausbauen. Mit unseren Räumlichkeiten können und wollen wir etwas tun. In Mai fangen wir an, im „PACKHAUS“ temporäre Lern- und Arbeitsplätze für Jugendliche anzubieten, wobei wir nur als „Matchmaker“ auftreten.

CM: Bei einem früheren Zwischennutzungsprojekt, „t.r.u.s.t. 111“ in der Schönbrunner Straße, habt ihr eine Wohnung für Flüchtlinge bereitgestellt, die von der Caritas betreut wurden.

MD: Die Flüchtlinge waren schon dort, bevor wir eingezogen sind. Die Initiative ging also nicht von uns aus, aber die Flüchtlinge wurden dann Teil des Projekts und der „Hausgemeinschaft“. In der Grundsteingasse hatten wir eine Gaststube in Zwischennutzung, und über uns sind dann über den Verein Ute Bock acht tschetschenische Familien eingezogen, die wir auch informell betreut haben. Es gab allerdings viele Probleme, und die Polizei war mehrmals da. Wir konnten unterstützen, auch wenn wir nicht direkt Betreuung geleistet haben.

CM: Paradocks kommt ja auch von „andocken“, und ihr könnt mit euren Möglichkeiten einen Beitrag leisten, auch wenn das nicht Unterbringung bedeutet.

MD: Man darf nicht vergessen, dass es nicht nur ums Schlafen geht. Unterbringung ist ja nur ein Teil der Aufgabe, die viel mehr umfasst.

CM: Wie wichtig ist der öffentliche Raum in der Stadt denn noch, wenn ihr so viel innerhalb des Gebäudes bietet? Könntet ihr nicht auch irgendwo an der Peripherie sein?

MD: Wir hätten dann kaum die Leute, die jetzt zu uns kommen. Natürlich sind auch in anderen Bezirken so diverse Mischungen denkbar, aber nicht überall.

CM: Wie wichtig ist die städtische Struktur der Umgebung für eure Projekte?

MD: Mit dem Viertel haben wir nicht sehr viel zu tun, obwohl viele NutzerInnen aus der Umgebung kommen. Vielleicht bringen wir etwas mehr Kultur in den Bezirk, denn hier gibt es relativ wenig, auch wenn sich in letzter Zeit einiges getan hat. Grundsätzlich ist der Kontakt mit dem Viertel aber sehr positiv.

CM: Was strahlt von euch sonst noch aus? Denn von Initiativen wie euch erhofft man sich ja, dass es lebendiger wird. Diese erhoffte Belebung ist allerdings oftmals auch Vorboten der Gentrifizierung. Ihr sprecht ja lieber von „Aufwertung“. Wie ist eure Haltung zu diesem Thema, das die Debatte um den Leerstand ja stark dominiert?

Die Kritik betrifft ja vielleicht weniger Aufwertung an sich, sondern die Verteilung der „Aufwertungsgewinne“.

MD: Über dieses Thema könnte man wirklich lang reden. Obwohl ich öfters über Gentrifizierung geschrieben habe, langweilt mich die Diskussion. Drehen wir es mal um: Soll man nichts mehr machen, weil es eine Chance auf Gentrifizierung gibt?

CM: Welche Rolle spielt die Architektur im „PACKHAUS“ selbst? Wie wichtig ist die architektonische Gestaltung für die sozialen Prozesse, die ihr unterstützen wollt? Was habt ihr vorgefunden, und was habt ihr gemacht?

MD: Es gab viel Beton, viel Stahl, Teppichboden und viele vom Rauch gelbe Wände. Wir haben ganz bewusst entschieden, die Stockwerke eins bis sechs nicht einzurichten, weil wir wissen, wie viel Freude es bereitet, das selbst zu machen. Dadurch sind die Büros nun sehr unterschiedlich gestaltet, was ebenfalls die besondere Qualität des jetzigen Zustands ausmacht: eine Art „Community Design“. Manche sind ganz schick, in anderen wurde kaum etwas verändert. Im Erdgeschoss haben wir ein paar Wände durchbrochen, aber sonst haben wir nicht viel gemacht, um die Investitionskosten niedrig zu halten. Es gibt also kaum architektonische Gestaltung, sondern hauptsächlich „Do-it-yourself-Design“.

CM: Auch weil euch die „Software“ wichtiger war als die „Hardware“?

MD: Ja, die Frage, wie wir das Soziale im Haus organisieren, war und ist das Wichtigste, auch wenn wir gerne ArchitektInnen und DesignerInnen sind. Ich habe mein Leben lang in unterschiedlichen Städten und auf mitunter sehr experimentelle Weise gewohnt und kann sagen, dass die Software, das Soziale, dabei absolut entscheidend ist. Im „t.r.u.s.t. 111“ hatte ich keine Dusche, und es war oft furchtbar kalt dort, aber die Menschen haben sich sehr gut verstanden. So haben wir den Gang quasi als Sozialraum genutzt und uns viel dort aufgehalten. Zugleich hatten alle die Möglichkeit, die Tür hinter sich zuzumachen, wenn sie Privatsphäre wollten. Meiner Erfahrung nach kann man diese sozialen Prozesse allerdings nur anregen – und zwar auf authentische Art und Weise –, aber man kann sie nicht „organisieren“ im Sinne einer distanzierten Planung von außen.

CM: Vielleicht kannst du noch etwas über den Zeitraum sagen, der nötig ist, damit sich etwas entwickeln kann.

MD: Zwei Jahre sind das Minimum. Wir haben zwar Protokolle, die dafür sorgen, dass sich etwas schneller entwickeln kann, aber weniger als zwei bis drei Jahre sind nicht fair. Wir sehen jetzt so vieles entstehen, und die Dynamik wird auch immer besser, es ist dann echt schade, dass es bald wieder aufhört.

CM: Ist nicht „Airbnb“ der erfolgreichste Zwischennutzer der letzten Jahre?

MD: Das hängt davon ab, wie man Zwischennutzung definiert. Ob etwas leer sein muss. Letzten Freitag ist „StoreMe“, ein Start-up aus dem „PACKHAUS“, online gegangen, das ist ähnlich wie „Airbnb“, nur für Lagerräume. Bei „Airbnb“ sind es oft keine vergüteten Ressourcen, denn es handelt sich nicht um richtige Leerstände, meistens nur um Tausch, es ist aber natürlich trotzdem eine super Nutzung!

CM: „Airbnb“ ist einer der größten Gentrifizierungsgewinner und auch ein Beispiel dafür, wie Gemeingut und öffentlicher Raum kommerzialisiert und privatisiert werden. Unzweifelhaft bieten die neuen Vernetzungstechnologien aber neue Nutzungsformen des öffentlichen Raums und öffentlicher Güter. Wie siehst du diese Entwicklung? Wo siehst du Potenzial für den Einsatz für soziale Zwecke?

MD: Das ist wie bei Car-Sharing: In der „Shared Economy“ oder „Circle Economy“ müssen beide Seiten einen großen Nutzen davon haben. Wir haben auch im Haus versucht, Werkstätten einzurichten und Materialien zu teilen, das funktionierte nur bedingt. Sharing soll das einfacher machen, und wenn man zu viele Regeln einbaut, macht es keinen Spaß mehr. Es geht um deutliche Grenzen und dazwischen größte Freiheit. Wir experimentieren weiter.

CM: Woran arbeitet ihr zurzeit?

MD: An Projekten in anderen Städten Österreichs und international in Amsterdam, Bratislava und Budapest. Wir werden auch von Gemeinden gefragt und machen Beratungen. Das reicht vom Workshop-Format mit BürgerInnenbeteiligung bis zu praktischen Umsetzungen. Österreich gehört im Bereich Zwischennutzung international bisher nicht zu den Vorreitern, und wir waren deshalb überrascht, wie viel Resonanz unser „Open Call“ bewirkt hat. Das Interesse an diesem Thema steigt, und es gibt Nachholbedarf.

CM: Die Dynamik der Flüchtlingsbewegung führt sehr stark in die Städte, und das vor dem Hintergrund einer massiven globalen Landflucht. Gleichzeitig meinen viele, dass die Problematik im ländlichen Raum leichter zu bewältigen wäre, weil es dort ja wieder viel Platz gibt. BürgermeisterInnen sagen, dass wenige Flüchtlinge leichter integrierbar sind.

MD: Ja, aber was sollen die Menschen dort machen? Es gibt keine Arbeit. Man kann nicht Menschen aufnehmen und sie im Fußballteam spielen lassen, ihnen aber keine Arbeit geben. Außerdem brauchen die Leute ihre Communitys. Nur für Familien könnte das eine sehr schöne Lösung sein.

CM: Vielleicht aber gibt es eine Renaissance für „mittelgroße“ Städte, die heterogen genug sind, um Menschen aufzunehmen.

MD: Vielleicht, aber es geht um das Gesamtpaket. Wenn man junge Leute fragt, wie sie leben wollen, dann entscheiden die sich zuerst für einen Ort, dann für die Arbeit und dann für die Wohnung. Man kann die Reihenfolge dieser Wünsche nicht einfach verschieben.

Über Margot Deerenberg

Die Stadt und ihre latenten Potenziale beschäftigen die Niederländerin Margot Deerenberg (geb. 1982), die nach Stationen in Shanghai, Istanbul und Tirana/Skopje seit 2008 in Wien lebt, sowohl praktisch als auch theoretisch. Die ausgebildete Stadtsoziologin und Humangeografin arbeitet an einer Dissertation zum Thema „Zwischennutzungen“ und setzt einige ihrer Ideen und Forschungsergebnisse als „Raumunternehmerin“ mit ihrer 2013 gegründeten Firma Paradocks auch tatsächlich um. Mit dem „PACKHAUS“ betreibt Paradocks seit 2014 eines der ersten Zwischennutzungsprojekte in größerem Maßstab. Weitere Pilotprojekte im Bereich der Aktivierung von ungenutzten Ressourcen sind aktuell in Arbeit.

Über DAS PACKHAUS

„PACKHAUS“ nennt sich das von Paradocks seit 2014 zwischengenutzte ehemalige Bürohaus im 3. Wiener Gemeindebezirk, in dem aktuell rund achtzig verschiedene Firmen, Vereine und Initiativen jeweils ein eigenes Büro betreiben. Das „PACKHAUS“ verfügt über zahlreiche Gemeinschaftsräume und eine halb öffentliche Erdgeschosszone mit Gastronomie und Veranstaltungsbereichen, die auch

NichtmieterInnen offensteht. Paradocks verwaltet das „PACKHAUS“ nicht nur, sondern bespielt es außerdem regelmäßig mit unterschiedlichen Veranstaltungen zu Themen wie Stadtentwicklung, Bildung, alternative Ökonomie und Technologie.

www.paradocks.at

www.daspackhaus.at