

SACHKUNDE:  
TIZ SCHAFFER

**G**raz wird in den nächsten Jahren wachsen. Dabei sollte die Stadt aber nicht unbedingt in die Breite gehen, sondern den bestehenden Raum optimal nutzen. Nicht zuletzt Leerstand im innerstädtischen Gebiet, eine ungenutzte Ressource, wird dabei eine Rolle spielen. Derzeit ist im Grazer Haus der Architektur (HDA) eine Ausstellung zu diesem Thema zu sehen. Anlass, um dieses Phänomen im Hinblick auf die Stadtentwicklung einer genaueren Betrachtung zu unterziehen.

### Was ist eigentlich Leerstand?

Wenn ein Gebäude oder zumindest Teile eines Gebäudes nicht genutzt werden, dann spricht man von einem Leerstand. Es gibt etwa den Objekt-leerstand, den Wohnungsleerstand oder den Leerstand des Erdgeschoßes, das zuvor meist gewerblich genutzt wurde. Natürlich gibt es in einem Stadtgefüge auch andere ungenutzte Räume, wie etwa eine Brache oder die urbane Lücke, die sich in einem dicht-bebauten Gebiet auftun kann.

### Warum gibt es Leerstand?

Es gibt ihn, weil eine Stadt ein lebendiger Organismus ist. Leerstand ist ganz normal. Natürlich kann es auch bedenkliche Gründe dafür geben, wie etwa der Niedergang von Gewerbezweigen. Aber auch andere Formen von Strukturwandel, da muss nur eine Haltestelle verlegt werden, können Leerstand erzeugen. „Das ist Alltag in jeder Stadt, ein natürlicher Vorgang. Davon lebt eine Stadt aber auch, weil dieses Potenzial für Veränderung motivierend wirkt“, sagt Hans Gangoly, Leiter des Instituts für Gebäudelehre der TU Graz. Ein Großteil der Leerstände befindet sich in privater Hand. Dahinter können mitunter schlicht Erbstreitigkeiten stecken, selten Spekulationen. Aber es kann schon vorkommen, dass ein Hausei-

gentümer einige Jahre abwartet und auf eine Aufwertung der Gegend und damit auch seiner Immobilie hofft. Allerdings wissen Immobilienbesitzer oft gar nicht, wie sie ihr Eigentum wieder auf Vordermann bringen und sinnvoll nutzen können.

### Wie ist es um den Leerstand in Graz bestellt?

Es gab in Graz bislang keine Aufzeichnungen bezüglich Leerstand. Was eigentlich befremdlich ist, da im Zuge einer längerfristig gedachten Stadtentwicklung solchen freien Posten Beachtung geschenkt werden müsste. Die Bevölkerung wächst, Siedlungsgrenzen sollten aber nicht groß erwei-

deutigen Richtlinien am Reißbrett entwerfen. Wie und wo man lenkend eingreifen möchte, darüber muss ein gewisser Konsens herrschen. Nur ein Beispiel: Durch steuerliche Maßnahmen könnte man Hausbesitzer dazu drängen, sich für ihren Leerstand etwas einfallen zu lassen. Aber das wird nicht ausreichen. Denn Stadtentwicklung funktioniert nicht top-down, also von oben herab verordnet. Man wird an einer breiten öffentlichen Diskussion, an der sich alle Interessengruppen beteiligen und in der Folge auch initiativ werden, nicht vorbeikommen – vom Immobilienmakler über den Gewerbetreibenden bis zum Künstler mit Atelierwunsch und dem Woh-

zungen. Die Hausbesitzer, meist ältere Semester, können im Vorhinein schwer abschätzen, was tatsächlich während einer Zwischennutzung in ihrem Haus passiert. Zudem besteht die Befürchtung, dass sich eine Initiative so weit etablieren könnte, dass man sie später dann, vielleicht auch aufgrund von öffentlichem Druck, trotz zuvor getroffener Vereinbarungen nicht mehr herausbekommt. Vertrauen ist also ein wichtiger Faktor. Dieses könnte etwa dadurch entstehen, dass ein sogenanntes Stadtteilmanagement – wie es unter anderem vom Architekten und Rondo-Schöpfer Markus Pernthaler gefordert wird – die Fäden spinnen würde. Im Grazer Annenviertel wurde schon in diese Richtung gearbeitet. Die Feldforschungen von Enzenhofer und Resch haben ergeben, dass rund 60 Prozent der befragten Eigentümer an einer Zwischennutzung interessiert wären. Andere Erfahrungswerte hat Stefan Schönhofer, Geschäftsführer von Länderrealitäten Hammerl. Nur wenige Hausbesitzer, sagt er, wären an einer Zwischennutzung interessiert. Den Aufwand, den auch eine temporäre Nutzung erfordert, wollen viele einfach nicht auf sich nehmen.

### Was kann die Kultur für eine Rolle spielen?

Kulturelle Zwischennutzungen können natürlich einiges zur Attraktivmachung eines Stadtgebiets beitragen. Allerdings befinden sich die Kreativen auch in einer Zwickmühle: Sie haben einerseits für einen gewissen Zeitraum eine spannende Werkstatt, andererseits sind sie nicht selten die Vorhut zur Gentrifizierung. Also zum Rausdrängen schwächerer sozialer Schichten aus einem aufgeputzten Viertel. Aber es kann wohl kein Stadtgebiet aufgewertet werden, ohne dass gleichzeitig eine Gentrifizierung eintritt. Was auch immer aus Zwischennutzungen erwachsen mag: Sie tragen viel zur Atmosphäre und dem Charme einer Stadt bei, machen sie ein Stück weit urbaner. Das kann Graz nicht schaden. Allerdings sind die hiesigen behördlichen Auflagen für eine zwischenzeitliche Nutzung berüchtigt. „Es ist sicher ein Ziel, diese behördlichen Hürden zu entschärfen“, sagt Kulturstadträtin Lisa Rucker. Solche Hürden machen beispielsweise Kulturinitiativen wie dem Niesenberger oder der Papierfabrik das Leben ziemlich schwer.

### Was bleibt zu tun in der Stadtentwicklung?

Diskutieren, diskutieren, diskutieren! Weil nämlich selbst ausgewiesene Experten bei dieser vielschichtigen Materie davon Abstand halten, Patentrezepte auszustellen. Zumindest so viel scheint klar. „Der Druck auf die Stadt wird wachsen, weil der Zuzug stärker wird“, sagt Gangoly. Und er berichtet von Zürich, wo in regelmäßigen Abständen Diskussionen darüber geführt werden, wo man als Stadt überhaupt hinmöchte – und diese Auseinandersetzungen führen angeblich auch zu Ergebnissen. Graz, go for it! 

# Die Lehre von der Leere

Graz braucht Platz.

Die Stadt verfügt über viele Leerstände.  
Darüber sollte man sich Gedanken machen

tert werden. Das verursacht nämlich wiederum ein Stange an Problemen – Stichwort „Zersiedelung“. Der Leerstand in Graz hält sich zwar im Rahmen, dennoch ist er eine ungenutzte Ressource. Nicht selten bekommt man zu hören, die Stadtplanung in Graz sei wenig vorausschauend, schon gar nicht visionär. Allerdings wurden unlängst die beiden Architektinnen Lisa Enzenhofer und Anna Resch (Lendlabor) im Zuge ihrer Diplomarbeit vom Stadtplanungsamt damit beauftragt, Untersuchungen zu Leerständen in den Bezirken Gries und Geidorf anzustellen. Vielleicht ein erster Schritt, um die Sache ernsthaft anzugehen. Aktuell haben die beiden auch eine Ausstellung zu diesem Thema im Grazer Haus der Architektur HDA auf die Beine gestellt: „Statt Leerstand Stadt“ (bis 24.5.). „Wir versinken nicht im Leerstand, aber es gibt viele freie Ressourcen, auch im innerstädtischen Bereich. Anders als bei Großvorhaben wie Reininghaus könnte man da, weil ja die Infrastruktur schon besteht, punktuell viel entwickeln. Wenn die Stadtplanung die Leerstände kennt, könnte sie – was Investitionen, Investoreninteressen und Nachhaltigkeit betrifft – viel gezielter vorgehen“, so die Meinung von Enzenhofer und Resch.

### Was könnte die Stadtpolitik gegen den Leerstand unternehmen?

Eine Stadt lässt sich nicht nach ein-

nungssuchenden. Um überhaupt in Erfahrung zu bringen, was die Stadtbewohner gerne möchten und wonach Bedarf besteht. Eine Stadt oder ein Stadtviertel ist nur dann wirklich gesund, wenn es eine Durchmischung von Nutzungen gibt und die verschiedensten sozialen Gruppen zu ihrem Recht kommen. Zu ihrem Recht auf öffentlichen Raum, auf Grünflächen, auf Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Nahversorgung oder konsumfreie Zonen. So gut wie niemand möchte in einer Stadt leben, die ein Einkaufszentrum ohne Dach ist.

### Kann man Leerstände nicht zumindest temporär sinnvoll nutzen?

Ja, kann man. In anderen Städten passiert das längst in koordinierter Art und Weise. In Wien gibt es schon lange Zeit die Projektkoordination für Mehrfach- und Zwischennutzung (MA 18 Stadtentwicklung). In Bremen etwa besteht seit einigen Jahren die ZZZ, die Zwischenzeitzentrale, die in enger Kooperation mit der Stadt Leerstände vermittelt. Über diese Einrichtung kommen Projektträger, meist aus der Kultur- und Kreativszene, zu einem Leerstand, den sie auf befristete Zeit nutzen können. Damit das aber funktioniert, so der Mitinitiator Daniel Schnier, braucht eine Stadt vor allem eines: Offenheit. Im bürgerlichen Graz hat man ein wenig Angst vor Zwischennut-



### OUT-OF-RONDO Ausstellung:

„Natur mort(e)? -  
Stilleben oder  
gestorbene Natur?“

am Freitag, 26. April 2013,  
um 19.30 Uhr im  
Hirt-Haus-Atelier,

Dr. Schalling Gasse 1, 8811 Scheffling.

Natur als künstlerisches Stilmittel - 15 RONDO-KünstlerInnen aus neun Ländern präsentieren ihre Werke aus Fotografie, Malerei, Installation und Klang. Ausstellungendauer: bis 17. Mai 2013.

Mehr unter:

[www.kulturservice.steiermark.at](http://www.kulturservice.steiermark.at)