

**Zimmer frei**Wiener Zeitung/Wiener Zeitung | Seite 8 | 11. Oktober 2017  
Reichweite: 0

nonconform

# Zimmer frei

Nicht nur in Abwanderungsgebieten verweisen Häuser und veröden die Zentren. Der Leerstand ist auch in Ballungsräumen ein zunehmendes Problem.

Von Reinhard Seiß

Bereits zum sechsten Mal findet ab Donnerstag die **Leerstandskonferenz** statt, auf der heuer im Osttiroler Innervillgraten Modelle für den Umbau und die Neunutzung landwirtschaftlicher Leerstände diskutiert werden.

Während im Agrarbereich ein jahrzehntelanger ökonomischer Bedeutungsverlust für das Brachfallen zahlloser Bauten verantwortlich ist, gilt in allen anderen Gebäudekategorien der Überfluss als Ursache von Verödung: Der Greißler ums Eck etwa sperrt nicht zu, weil es an Nachfrage fehlt, sondern weil dieser Nachfrage ein EU-weit beispielloses Handelsangebot gegenübersteht: 1,9 Quadratmeter Verkaufsfläche entfallen statistisch auf jeden Österreicher, was angesichts eines Handelsflächenanteils von 0,7 Quadratmeter pro Kopf in Großbritannien als heillose Überversorgung bezeichnet werden muss. Damit einhergehen nicht nur Leerstände, sondern auch eine immense Vergeudung von Grund und Boden.

Rund 17 Hektar nehmen wir in Österreich Tag für Tag für Siedlungszwecke in Anspruch: für neue Supermärkte und Einkaufszentren, Wohn- und Bürohäuser, für Gewerbegebiete, Freizeit- und Erholungsanlagen sowie für noch weitere Straßen und Parkplätze, wobei es von allem längst zu viel gibt. Aus Niederösterreich ist bekannt, dass dort 57 Prozent aller Einfamilienhäuser unterbelegt sind und für weitere 615.000 Menschen Wohnraum bieten könnten. Hochgerechnet auf ganz Österreich bedeutet dies theoretisch einen verfügbaren Wohnraum für etwa drei Millionen Menschen allein in Einfamilienhäusern.

**Büro-Leerstand in Wien**

In Wien stehen rund eine Million Quadratmeter Bürofläche leer, und dennoch errichtet die Immobilienbranche derzeit 250.000 zusätzliche Quadratmeter. Und zwar pro Jahr. Als Konsequenz bleiben neue Bürotürme halb unausgelastet und ziehen Arbeitsplätze aus älteren Gebäuden ab, die auf Dauer brachfallen. Denn angesichts des Überangebots an modernen Büros nimmt niemand Geld in die Hand, um in die Jahre gekommene Objekte zu sanieren und wieder auf den Markt zu bringen.

Österreichweit stehen laut Umweltbundesamt 500 Millionen Quadratmeter Gebäudenutzfläche leer. 130 Millionen entfallen auf

Industrie- und Gewerbehallen. Gleichzeitig werden immer neue Betriebsbauwerke gewidmet, subventioniert und mit öffentlichen Mitteln erschlossen, anstatt Anreize oder auch die Verpflichtung zur Umnutzung und Nachverdichtung bestehender Standorte zu schaffen. Dass eine nachhaltige Orts- und Stadtentwicklung nicht ohne politische Steuerung auskommt und der freie Markt außerstande ist, sich selbst zu regulieren, zeigt vor allem der bereits erwähnte Einzelhandel.

Denn die großen Fachmarkt- und Einkaufszentren setzen nicht mehr nur kleineren Geschäften zu – sie kannalisieren inzwischen einander, wie die darabende Mall in den Wiener Gasometern, das geschlossene Outlet Center im niederösterreichischen Leobersdorf, die Krise von UNO Shopping in Leonding bei Linz oder der Niedergang des Airport-centers in Wals-Siezenheim bei Salzburg zeigen.

Oft leiden Städte mit ihren Geschäftsstraßen unter dem Egois-

mus der „Speckgürtelgemeinden“, die auf der grünen Wiese für eine übermächtige Handelskonkurrenz sorgen. Mancherorts schauen die Stadtväter ihren Kaufleuten aber selbst das Grab: Wiener Neustadt, Wels, Horn, Vöcklabruck oder Gmunden scheuten nicht davor zurück, auf eigenem Stadtgebiet periphere Shopping-Agglomerationen zu schaffen – zu einer Zeit, als längst bekannt war, was dies für ihre Zentren bedeuten würde: die weitgehende Entleerung der Stadtplätze und Einkaufsstraßen.

**Lienz als Best practise**

Auch Lienz in Osttirol hatte seit den 1990er Jahren mit wachsendem Leerstand in seiner Oberen Altstadt zu kämpfen. Um ein weiteres Herunterkommen abzuwenden, raufte sich Politik und Verwaltung, Wirtschaftstreibende, Hauseigentümer und Bewohner zusammen, um gemeinsam die Kehrtwende zu versuchen. Drei Jahre lang arbeiteten öffentliche und private Akteure der Innenstadt in einem kooperativen Quartierentwicklungsprozess an der Analyse und Zielfindung bis hin zur Entwicklung und Umsetzung von Lösungen.

Die seit 2004 realisierten Maßnahmen umfassen einheitliche Kernöffnungszeiten, die Organisation von Veranstaltungen, ein gemeinsames Marketingbudget, die Verkehrsberuhigung der Hauptstraße, die Neugestaltung von Gassen und Plätzen, die Bevorrangung von Fußgängern und Radfahrern auf Kosten von Parkplätzen, weiters Pflasterungen, Begrünungen, die Erneuerung der Straßenmöblierung, ein Beleuchtungskonzept, die Neugestaltung vieler Fassaden und Geschäftsauslagen bis hin zum Abriss einzelner verwahrloster Häuser zwecks Errichtung moderner Bauten.

Nach nur vier Jahren gab es in der Oberen Altstadt keinen Leerstand mehr. Bereits 2008 verzeichneten die Unternehmer eine Frequenzsteigerung von 61 Prozent und ein 7,7-prozentiges Umsatzplus. Die getätigten Investitionen führten zu einer Wertsteigerung der Liegenschaften um bis zu 10 Prozent – und lösten Nachfolgeeffekte in anderen Stadtvierteln aus. So koordiniert die städtische Fachabteilung für Standortentwicklung, Wirtschaft und Marketing inzwischen partizipative Entwicklungsprozesse in vier weiteren Geschäftsstraßen von Lienz.

Ebenso wichtig für den Erfolg war und ist, dass sich die Kommunalpolitik dem Drängen überregi-

**GASTKOMMENTAR****Reinhard Seiß**

ist Stadtplaner, Filmemacher und Fachpublizist sowie Mitglied der

Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung. Foto: privat

onaler Handelskonzerne, auch in der Osttiroler Bezirkshauptstadt ihre Großprojekte zu realisieren, nun schon seit Jahren widersetzt: Zwei Einkaufszentren mit je 20.000 Quadratmetern sollten in Lienz entstehen, doch legte die Stadtverwaltung eine Strukturanalyse vor, die neben den existierenden 90.000 Quadratmetern Verkaufsfläche nur noch einen Spielraum für maximal 8000 Quadratmeter ergab. Diese sollen auch nicht in peripherer Lage, sondern – verteilt auf zwei Standorte – im Zentrum Platz finden und den Geschäftsbestand ergänzen, anstatt ihn zu konkurrenzieren. Möglichkeiten dazu gäbe es durch die Neunutzung eines alten Postgrundstücks am Hauptplatz sowie einer Gewerbebrache am Stadtmarkt.

**Leerstand nicht unabwendbar**

Nicht verhindern konnte Lienz, dass in einer Nachbargemeinde ein Fachmarktzentrum eröffnete. Damit regional wirksame Entwicklungen nicht weiter auf Basis kommunalpolitischer Alleingänge erfolgen, arbeitet Lienz mittlerweile mit seinen 14 Umlandgemeinden im „Zukunftsraum Lienzer Talboden“ zusammen. Ziel ist eine gemeinsame Siedlungs- und Infrastrukturpolitik und damit auch eine akkordierte Gewerbeentwicklung.

So sollen Betriebsansiedlungen künftig an geeigneten Standorten der Region in interkommunalen Gewerbegebieten erfolgen, wobei die Gemeinden ihre Lasten und Erträge untereinander aufteilen. Mit diesem ganzheitlichen Ansatz könnte sich Lienz dem Trend zu Randwanderung und Zentrenverödung dauerhaft entgegenstellen – und dem restlichen Österreich zeigen, dass innerstädtischer Leerstand nicht unabwendbar, sondern bloß ein politisches Versäumnis ist. ■

Diskutieren Sie mit! Entweder unter [www.wienerzeitung.at/stadtland](http://www.wienerzeitung.at/stadtland) oder [kommunal@wienerzeitung.at](mailto:kommunal@wienerzeitung.at)

