

ausgenutzt

Was im Leerstand möglich ist.

MIT UNTERSTÜTZUNG VON BUND, LAND UND EUROPÄISCHER UNION



Europäischer  
Landwirtschaftsfonds für  
die Entwicklung des  
ländlichen Raums  
Hier investiert Europa in  
die ländlichen Gebiete





## IMPRESSUM

für den Inhalt verantwortlich:

Dipl. Ing. Gudrun Sturn und Johannes Herburger MA

Röthis, Juni 2017

Grafik: Gudrun Sturn

Lektorat: Joachim Hagleitner, Sabine Mostegl, Petra Narozny

## FÖRDERUNGEN

LEADER-Kleinprojekt mit Unterstützung von Bund,

Land und Europäischer Union

Büro für Zukunftsfragen des Landes Vorarlberg

MIT UNTERSTÜTZUNG VON BUND, LAND UND EUROPÄISCHER UNION



Europäischer  
Landwirtschaftsfonds für  
die Entwicklung des  
ländlichen Raums  
Hier investiert Europa in  
die ländlichen Gebiete



# INHALT

---

VORWORT 05

**TAG 1**  
UNIT MIT SCHULKLASSE 07

**ERGEBNIS**  
ARTEN VON LEERSTAND 09

**TAG 1**  
IMPULSVORTRÄGE 11

**ERGEBNIS**  
AKTEUREINNEN IM LEERSTAND 13

**TAG 2**  
KUNSCHT IM KEAR 15

**ERGEBNIS**  
GRÜNDE FÜR LEERSTAND 17

**TAG 2**  
KUNSCHT IM KEAR 19

**ERGEBNIS**  
STRATEGIEN GEGEN LEERSTAND 21

**TAG 2**  
RUNDER TISCH 23

**ERGEBNIS**  
POTENTIALE DES LEERSTANDS 25

**TAG 3**  
JANE'S WALK & ERNTE 27

DANK 29



## ABENDSTIMMUNG

Licht und Leben im Torkelweg in Röthis, wo sonst in der kleinen Gemeinde alles schon schläft.

# usgnutzt

## VORWORT

---

Für drei Tage bezogen wir eine seit 23 Jahren stillgelegte Tischlerei im Zentrum von Röthis. Die neuen BesitzerInnen wollen hier Wohnraum schaffen und stellen uns während der Planungsphase das Gebäude kostenlos zur Verfügung. Zwischennutzung nennen wir Fachleute das - eine Möglichkeit, um zu experimentieren, Potentiale sichtbar zu machen, Sehnsüchte zu wecken und Impulse zu geben.

Das Thema Leerstand und Unternutzung von Gebäuden ist uns beiden ein großes Anliegen. Wir sehen darin viele Chancen und Potentiale, wie etwa die Aktivierung von mehr (leistbarem) Wohnraum, die Verringerung des Drucks auf Grund und Boden, den Erhalt von historischen Gebäuden mit kulturellen Identitäten und mehr Leben und Miteinander in Ortschaften.

An den drei Tagen organisierten wir verschiedene Veranstaltungen für ein breit gefächertes Publikum: Spaziergang mit einer Schulklasse, Ausstellungen, Musik, Impulsvorträge, Diskussionen und einen Jane's-Walk. Gemeinsam dachten wir lustvoll über den Leerstand nach. Auf Augenhöhe begegneten sich Fachleute, Interessierte, Kinder und Schaulustige.

Die Ergebnisse von diesen drei Tagen **usgnutzt** haben wir in dieser Dokumentation zusammengefasst. Manche Forderungen widersprechen sich vielleicht - unser Ansatz war das Sammeln des

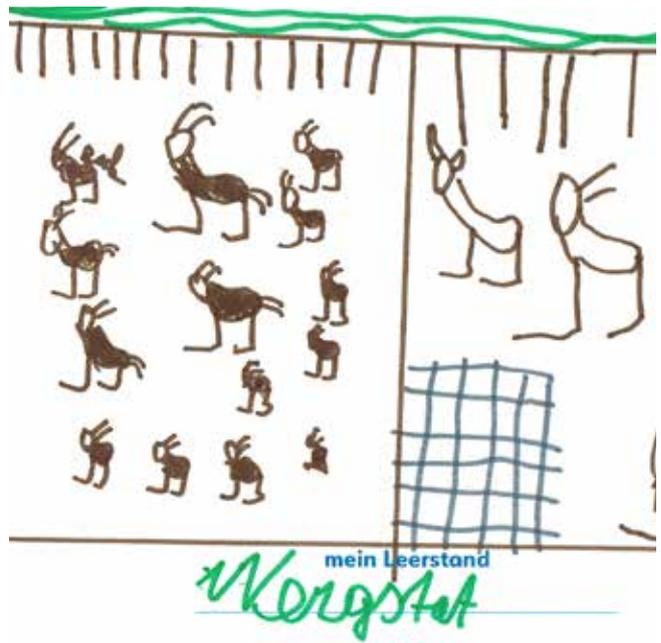


### Das Projektteam

**Johannes Herburger, Geograf und Regionalentwickler**  
**Gudrun Sturn, Architektin und Stadtteilmanagerin**

Wissens und der Meinungen der Leute vor Ort. Das Festival sehen wir als einen Impuls, um sich in Vorarlberg und besonders in der LEADER-Region Vorderland-Walgau-Bludenz aktiv dem Thema anzunehmen. Leerstand ist vielfältig, eine Querschnittsmaterie. Unterschiedlichste Gründe und Arten von Leerständen treffen aufeinander, daher gibt es auch keine einfachen Patentrezepte, um alle Gebäude wieder mit Leben zu füllen.

Wir sind überzeugt, dass mit politischem Willen, Engagement von EigentümerInnen und der interdisziplinären Zusammenarbeit von Fachleuten und Verwaltung vieles besser **usgnutzt** (vorarlbergisch für besser ausschöpfen) werden kann und damit ein Gewinn für die gesamte Gesellschaft entsteht.



**SO WOHNE ICH** Die Kinder stellen sich nach Typologie auf: vom Einfamilienhaus bis zum Mehrparteienhaus.

**NEUE NUTZUNG** Kaspar würde sich einen Ziegenstall und einen Kuhstall verwirklichen.

**MEIN LEERSTAND** Was mache ich, wenn ich diesen Leerstand hätte.

**NEUGIERIG** Beim Spaziergang zu vier Leerständen wurde vieles entdeckt.

# UNIT MIT SCHULKLASSE

---

### FREITAG, 9.30 - 11.30

Der erste Vormittag des Festivals stand ganz im Zeichen der Kinder. Gemeinsam mit der dritten Klasse der Volksschule Röthis erarbeitete das Organisationsteam Gudrun Sturn und Johannes Herburger Wissenswertes zum Thema Leerstand.

Die Klasse besichtigte die Werkstatt und mutmaßte, wozu dieses Gebäude errichtet wurde: Ein Kunstraum, ein Laden, ein Lager! Eine „Weinerei“ meinte ein Mädchen richtigerweise. Die Tischlerei wurde ursprünglich als Torkelgebäude (Presshaus) einer Winzereigenossenschaft errichtet, stand später leer, wurde verkauft und als Tischlerwerkstatt adaptiert. Hier wird sichtbar, dass Strukturwandel in der Wirtschaft ein Grund für Leerstand sein kann.

Dass Zahlen und Statistik nicht langweilig sind zeigte sich bei einigen Aufstellungen. Zwanzig Kinder - auf der einen Seite standen zehn Mädchen auf der anderen zehn Buben- also 50/50. Aber wie ist die Aufteilung bei der Wohntypologie - Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, Mehrparteienhaus? Entspricht das dem Durchschnitt in Vorarlberg? Großes Staunen gab es vor allem bei der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Vorarlberg. Die Klasse hat klarerweise



Anzahl 1 bis 2 Personenhaushalte

**2001: 55 %**

**2016: 62 %**

im Vergleich zu Vorarlberg viele 3-4 Personenhaushalte und auch einige Haushalte mit mehr als 4 Personen, dafür gibt es keine 1-2 Personenhaushalte. Dass die Realität anders ist verdeutlichte die Aufstellung: ein einzelnes Mädchen stand einsam bei den Mehrpersonenhaushalten und 12 Kinder (60%) bei den Kleinsthaushalten.

Danach spazierten die munteren Drittklässler zu drei Leerständen in der Nachbarschaft. Was erzählt ein Gebäude? Die Klasse spekulierte über die frühere Nutzung der Gebäude, entdeckte mit viel Neugierde verwahrloste, überwucherte und ungepflegte Seiten des Leerstands. Eröffnet die Unordnung mehr Möglichkeiten?

Zurück in der Werkstatt durfte sich jedes Kind einen der besichtigten Leerständen auswählen und malen oder schreiben, wie es dieses Gebäude nutzen würde. Die Vorschläge zur Leerstandsbelebung wurden an einer Wand ausgestellt. Es zeigte sich eindeutig, dass die Kinder sehr offen sind und schnell verstanden haben, wo die Problematik des Leerstands liegt.

#### mit Unterstützung des vai

„Unit Architektur - Baukultur im Unterricht“

Der vorbereitete Workshop kann auch von anderen Schulen über das vai gebucht werden.

<http://www.unitarchitektur.at/>



mein Leerstand  
**TORKEL**

mein Name  
*Sarah Schreiber*

**TORGGEL** Viele Kinder zeichnen Vorschläge zum leerstehenden Gasthaus Torggel - das „Restorante“ wurde wieder zum Leben erweckt.

# ARTEN VON LEERSTAND

---

## INVESTORENWOHNUNGEN

Wohnungen als Geldanlage, Vermietung nicht rentabel, Zweitwohnsitze, Ferienwohnungen  
Dieser Bereich wächst und wurde am heftigsten kritisiert, weil Wohnen ein menschliches und gesellschaftliches Grundbedürfnis ist.

## ALTE BAUSUBSTANZ

historischer Gebäudebestand, identitätsstiftender Charakter für Ortschaften, Eigenheimsiedlungen der 1930-1960er Jahre, EigentümerInnen lassen Häuser bewusst verfallen

## UNTERNUTZUNG MINDERNUTZUNG

Wohngebäude mit leerstehenden Bereichen, veränderte Familiensituationen, leerstehende Einliegerwohnungen für Besuche von Kindern oder Enkeln

## ÖFFENTLICHE GEBÄUDE

temporärer Leerstand (Sommer, außerhalb Schulzeit...), wenig Wohnnutzungen in öffentlichen Gebäuden

## BETRIEBLICHER LEERSTAND

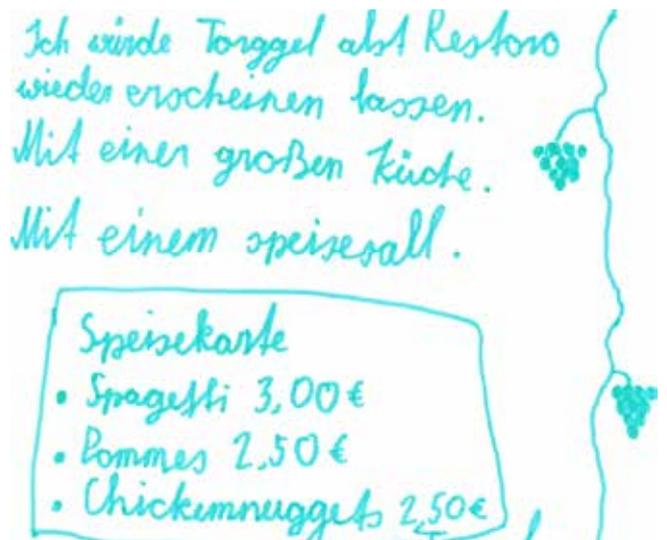
Strukturwandel oder Nutzungsänderungen, zum Teil große Kubaturen, insbesondere Rheintalhäuser hätten durch Ausbau oder Umbau des Wirtschaftsteils viel Potential.

## ÖFFENTLICHER RAUM

verödete Plätze, wenig soziales Leben

## GESUNDER LEERSTAND

Umzug oder Neuvermietung  
Markt braucht eine gewisse Anzahl an Leerständen.





Die Vortragenden der Impulsdiskussion stellten sich einer breiten Palette an Fragen aus dem interessierten, bunt besetzten Publikum. Fachleute und Laien, Leute, die zufällig vorbeigekommen sind („wenn in

Röthis was los ist, dann komm ich natürlich“), mehr junge Gäste trafen auf einige Ältere. Alle konnten mit neuen Erkenntnissen anschließend den Abend mit Live-Musik genießen.

# IMPULSVORTRÄGE

---

### FREITAG, 19.00 - 21.00

Am Abend folgten dann fünf Impulsvorträge mit einer anschließenden Podiumsdiskussion, welche von rund 80 Personen besucht wurde. Die Vortragenden zeigten die Komplexität der Thematik anhand von konkreten Beispielen perfekt auf.

Die Impulsvorträge beleuchteten die unterschiedlichen Maßstabsebenen: von Maßnahmen des Landes Niederösterreich (Peter Görgl), über die Gemeindeebene (Julia Kick) und Stadtteilebene (Ingo Türtscher) bis hin zur Ebene des öffentlichen Raums (Martin Mackowitz & Franziska Möhrle) und der konkreten Einzelprojektebene (Lukas Böckle & Angie Schmied). Aber auch die unterschiedlichen Arten des Leerstands wurden betrachtet. Wie können Wohngebäude, Geschäftsflächen oder der öffentliche Raum wieder belebt werden? All das wurde diskutiert.

Zentrale Erkenntnis dieses Abends: Es braucht eine Vielzahl an innovativen und mutigen Einzelinitiativen, die in eine übergeordnete Strategie eingebettet werden. Kompetenzen, Aufgaben und Verbindlichkeiten zwischen den unterschiedlichen Gebietskörperschaftsebenen müssen klar definiert werden. Über die Einzelinitiativen können Ängste abgebaut, ein neuer Zugang zur Thematik Leerstand gelegt und kreative Formen der Zwischen- und Umnutzung er-

probt werden. Leerstand ist nicht zuletzt auch Freiraum für Experimente.

Zur Mobilisierung des Leerstands müssen die EigentümerInnen aber niederschwellig angesprochen und von ihren individuellen Vorteilen überzeugt werden. Es braucht also attraktive Angebote für EigentümerInnen und klare Grenzen für SpekulantInnen.

Lukas Böckle & Angie Schmied  
NEST, Agentur für Leerstand Wien

Peter Görgl  
„In ist, wer drin ist.“ Niederösterreich

Julia Kick  
Geisterhäuser Lustenau

Martin Mackowitz & Franziska Möhrle  
mama „Räume am Rand“

Ingo Türtscher  
POTENTIALe Feldkirch

Musik  
The good old curly tails



## GELEBTE INTEGRATION

Der Kontaktchor wartet auf den Auftritt bei usgnutz. Im Chor singen Flüchtlinge und Asylwerber gemeinsam mit Menschen aus Vorarlberg.

Ulrich Gabriel (Gaul) übersetzt Texte ins Deutsch und textet neu: „Kommt her zu uns nach Feldkirch, da gibt es unseren Chor - wir singen euch was vor!“  
„Ich bin da, du bist da, er, sie, es ist da!“

# AKTEUR:INNEN IM LEERSTAND

---

## EIGENTÜMER:INNEN

Heterogene Gruppe  
finanzieller oder rechtlicher Druck für Vermietung  
oder Verkauf ist zu gering  
oft nicht sensibilisiert für das Thema

## POLITIK

Gemeinde, Land, Bund  
Zuständigkeiten nicht immer klar, Leerstand ist als  
Querschnittsmaterie mit unterschiedlichen Rechts-  
vorschriften und damit unterschiedlichen bürokrati-  
schen und politischen Ebenen konfrontiert.

## VERWALTUNG

Baubehörden, Gemeindeämter, Wohnbauförderung  
als Schnittstelle zur Bevölkerung  
geeignete Werkzeuge erforderlich  
Komplexe Verwaltungsmaterie, da unterschiedlich-  
ste Stellen betroffen sind

## BAUBRANCHE

Firmen, die spezialisiert sind auf Sanierungen  
vom Baumeister bis zum Dachdecker  
Vernetzung mit anderen Dienstleistern  
(Rechtsberatung, Finanzierung etc.)

## RAUMSUCHENDE

Menschen die Raum brauchen zum Wohnen,  
Arbeiten oder für die Freizeit: MieterInnen, Kunst-  
schaffende, Betriebe, Flüchtlinge, etc.

## FACHWELT

ExpertInnen und PlanerInnen  
Raumplanung, Regionalentwicklung, Kulturschaf-  
fende, ArchitektInnen, etc.  
Interdisziplinarität sollte gestärkt werden  
Honorierung der Leistungen erforderlich

## INTERESSENSVERTRETUNGEN

EigentümerInnenvertretungen, Wirtschaftskammer,  
etc. kennen Problemlage oft und sind Schnittstelle  
zu den Interessensgruppen





**BRIGITTE MAYER** fotografiert eine alte Dame vor ihren Acrylgemälden.

**TATÜTATA** In alten Feuerwehrautos wurde das Publikum zu anderen Kellern chauffiert.

**VERNISSAGE** Zur Eröffnung singt der Kontaktchor und sorgt für gute Stimmung.

**KARIN ARNOLD** Die Tochter des ehemaligen Besitzers stellt ihre Werke aus.

# KUNSCHT IM KEAR

---

## KUNSCHT IM KEAR

Alle zwei Jahre findet in Röthis „Kunscht im Kear“ organisiert vom Kulturausschuss der Gemeinde Röthis statt. Verschiedene Keller werden für Kunst geöffnet, alte Feuerwehrautos chauffieren stilvoll das Publikum von einer Ausstellung zur anderen, in ganz Röthis ist was los.

In der usgnutzt-Werkstatt präsentierten vier KünstlerInnen ihre Arbeiten.

Susanne Baumgartner, Öl – Wien

Heinrich Mathes, Fotografie – Bregenz und Wien

Karin Arnold, Acryl – Kriessern

Brigitte Mayer, Acryl – Sulz

## SAMSTAG, 11.00 VERNISSAGE

In Anwesenheit der KünstlerInnen wurde die Ausstellung mit Gesang vom Kontaktchor eröffnet. Der Kontaktchor ist ein wöchentlich stattfindendes „Singen mit Flüchtlingen“ unter der musikalischen Leitung von Mag. Ulrich Gabriel alias Gaul.

## LEERSTAND

Im Eingangsbereich führte eine Ausstellung von Johannes Herburger und Gudrun Sturn in das Thema Leerstand ein. Fakten zur Bevölkerungsentwicklung im letzten Jahrhundert waren gepaart mit alten Fotos der Gemeinde Röthis - hier wurde sichtbar wie stark Vorarlberg gewachsen ist.

## WEINBAU

Elmar Sturn gab Einblick in sein reichhaltiges Archiv mit einer geschichtskundlichen Ausstellung über den Weinbau in Röthis vom Hoch- zum Stillstand bis zur Wiedergeburt.





## VOR USGNUTZT

Leerstand heißt nicht zwingend leergeräumt. Vor dem Festival war die alte Tischlerei bis oben voll mit Holz, Maschinen und Co: Ein Betrieb, der 23 Jahre vergeblich auf eine Nachfolge wartete.

# GRÜNDE FÜR LEERSTAND

---

## KULTURELL

Mieten als kulturelles Problem in Vorarlberg  
„Ich will keine Mieter“, historisch ein Land der Eigentümer, Angst vor MieterInnen, Eigentum heilig, bereits eine Leerstandserhebung wird als Einmischung in Privates gewertet, „Vermieten gehört hier nicht zur Tradition und ist deshalb angstbesetzt wie alles, was fremd ist.“ (Michael Diettrich)

## WIRTSCHAFTLICH

Für viele nicht erforderlich, steuerlich wenig interessant, „Betongold“, Kauf mit anschließendem Leerstand der Wohnung bringt hohe Rendite bei geringem Risiko, Einfluss von (ausländischem) Investmentkapital

## POLITISCH

Thema politisch nicht ganz oben auf der Agenda, ist sehr komplex und hängt stark mit kulturellen und mentalen Gründen zusammen, Patentrezepte gibt es nicht, nur bedingt politisch verwertbar, „Es ist ein Phänomen, über das man nicht redet, ein Thema, das niemanden interessiert.“ (Josef Mathis)

Beispiel: Das Projekt „sicher vermieten“ ist bisher auf wenig Interesse gestoßen und soll nun auf ganzes Land übertragen werden. Können die Vermieter überzeugt werden?

## BAULICH

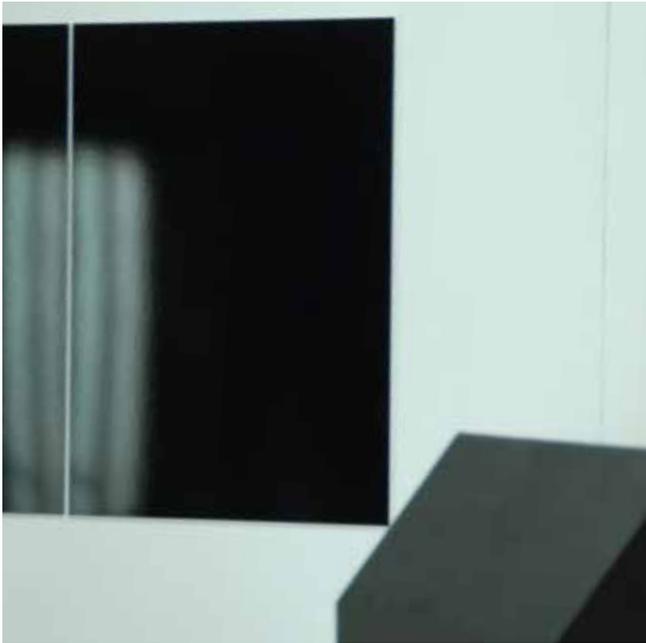
Viele Gebäude schwierig teilbar (z.B. Gebäude der 1970er), erfordert intelligente Planungskonzepte, Bausubstanz oft schlecht – wenige Firmen, die auf Sanierungen spezialisiert sind, Umbau oft teurer als Neubau

## FAMILIÄR

Erbrecht, emotionale Bindung, Freihalten für Familienmitglieder

## UNWISSENHEIT

Viele wissen nicht, wie wichtig Vermietung wäre, Angebote von AnbieterInnen für Sanierung oder Rechtsberatung etc. sind nicht bekannt, mentale Hürde oft zu hoch, um ernsthaft über Vermietung oder Sanierung etc. nachzudenken



## EASY PIECES

von Heinrich Mathes (oben)

## SCHICHTEN

von Susanne Baumgartner (unten)

# KUNSCHT IM KEAR

---

## HEINRICH MATHES

Die unter dem Titel Easy Pieces versammelten Arbeiten thematisieren elementare technische und formale Eigenschaften der analogen Fotografie. Die Bilder leugnen ihre Medialität nicht, vielmehr öffnen sie ihren Horizont über die „Rhetorik des Realen“ (Sören Grammel) hin zu Fragen inwieweit z.B. der jeweilige Blickwinkel des Betrachters, unsere forschende oder gleichgültige Einstellung oder auch der Titel einer Arbeit darüber bestimmen, was wir sehen.

Heinrich Mathes lebt und arbeitet in Bregenz und Wien.

## SUSANNE BAUMGARTNER

„Susanne Baumgartners Bilder sind vielschichtige malerische Logbücher, die Fragmente des Alltags und Zitate aus der Literatur und Kunst zu feinen hinter-sinnigen Kunstwerken verweben. Realität, Traum und Imagination fließen ineinander, Gegensätze und Widersprüche, Leerstellen und Verdichtungen prallen aufeinander. Die verästelten Strukturen und Linien brechen nur scheinbar monochrom anmutende Flächen und geben den Blick auf fremde Landstriche frei.“ (Susanne Schaber)

Susanne Baumgartner, geboren 1959 in Wien  
Studium der Architektur an der TU Wien, Diplom 1987  
Zusammenarbeit mit verschiedenen Büros, Arbeiten im Bereich Architektur und Architekturforschung  
Malerei seit Mitte der 1980er Jahre



## RAUM NUTZEN

usgnutz soll nicht nur die Materie „Leerstand“ thematisieren. Es wurde Raum zum Zusammensein, zum Reden, Diskutieren, Musizieren gegeben.

# STRATEGIEN GEGEN LEERSTAND

---

## GRUNDLAGEN

Zahlen und Fakten als Grundlage für Entscheidungen (Kompetenzen) – landesweit flächendeckende und einheitliche Leerstandserhebung

## ÜBERGEORDNETE STRATEGIE

Flächenmanagement (z.B. NÖ) für das Land, gekoppelt mit Werkzeugen für Gemeinden und einer Koordinationsstelle im Land, mehr Kompetenzerlangung für Gemeinden und Verwaltung, Koordination wichtig, um Fleckerlteppich unterschiedlicher Einzelprojekte und dadurch entstehende Komplexität und Reibungsverluste zu minimieren.

## WOHNBAUFÖRDERUNG ALS LENKUNGSINSTURMENT

Öffentliche Hand saniert – Verpflichtung zum gemeinnützig Vermieten (z.B. Wien – Sockelsanierung)  
Zweckbindung der Wohnbauförderung  
Stopp der Förderung für Einfamilienhäuser,  
Ausnahme: Sanierung mit Erweiterung auf mehrere Wohneinheiten, Förderung für Gebäude, die früher keine Wohnnutzungen hatten (Wirtschaftsteile, Stadel)

## MEHRWERT KOMMUNIZIEREN

Mehrwert zum Vermieten für alle generieren (z.B. „Vermieten schafft Sicherheit“ - „Mieter mäht Rasen“)

## BEWUSSTSEINSBILDUNG

bei Bevölkerung und Politik (z.B. guter Rat Lustenau)  
Idee Leerstandslotse - „Kümmerer“ in Gemeinde, lustvoller spielerischer Umgang mit dem Thema, um Ängste abzubauen (z.B. Geisterhaus Lustenau)

## ZWISCHENNUTZUNG

Impulsprojekte, Zwischennutzungen, kulturelle Belegungen: zeigen wie's geht, „Berührungsgänge“ abbauen, Raum für Experimente

## BESTEuerung

Bestrafungen und Besteuerung vs. Anreize und Förderungen (z.B. Steuern für fiktive Mieteinnahmen von leerstehenden Wohnungen)  
bei Spekulation braucht es Mut zum Zwang, bei anderen Gründen des Leerstands braucht es Anreize, Belohnung und Anreize für Eigentümer schaffen – Privatunternehmertum stärken (z.B. wie bei Photovoltaik), Vorschlag an Ideenwand „Leerstand stark besteuern – Grundsteuer x 10“

## INITIATIVEN

aus Zivilgesellschaft (z.B. Thematik bei Verein für Bodenfreiheit ansiedeln oder einen eigenen Leerstandsverein gründen), Druck aus der Gesellschaft erhöht Priorisierung durch Politik



Am runden Tisch wurde fleißig diskutiert. Viele unterschiedliche Ansichten und Fachperspektiven kamen zum Vorschein. Eines ist aber klar: Die Raumentwicklung in Vorarlberg muss urbaner gedacht werden.

Nicht nur baulich, auch kulturell und interdisziplinär. Die beiden Bands der Musikschule Rankweil und die extra aus Wien angereiste Band „the holy spirit of nothing“ beschallten das halbe Vorderland.

# RUNDER TISCH

---

Stärker noch als am Freitag, standen bei der Diskussion am runden Tisch die Themen Eigentum und Urbanität im Mittelpunkt.

Mit dabei waren Christoph Breuer (Verein Bodenfreiheit), Michael Diettrich (DOWAS, Armutskonferenz), Verena Konrad (vai), Josef Mathis (vau hoch drei), Brigitta Soraperra (IG Kultur) und Paul Stampfl (AlpS, Verein NenaV) sowie rund 60 interessierte Menschen. In der Diskussion wurde aufgezeigt, wie Leerstand in die gesamte räumliche Entwicklung des Landes verworken ist.

„Eigentum heißt Verantwortung!“ Bei dieser zentralen Aussage waren sich alle einig. Insbesondere das Rheintal, welches sich schon längst zu einem urbanisierten Ballungsraum entwickelt hat, kann es sich nicht mehr leisten, das Eigentum als derart unangreifbar anzusehen – was aber kein Aufruf zur Enteignung sein soll. Ein eindrucksvoller Appell diesbezüglich war: „Es braucht eine Revolution der jungen RaumplanerInnen, die neue Wege gehen und neue Instrumente entwickeln.“

Als ein Problem wurde die Mentalität der Vorarlberger in Bezug auf Mieten diskutiert. Für die zukünftige (räumliche) Entwicklung in einer urbanisierten Region ist es essentiell, das Mieten als Rechtsform an sich populärer zu machen und das Standing von MieterInnen positiver zu besetzen. Ähnliches gilt für Baugemeinschaften oder gemeinnützige Genossenschaften, welche zu einer dringend gebrauchten Diversifizierung

des Immobilienmarktes beitragen können.

Neben neuen planerischen Instrumenten und einer Vielzahl an Bewusstseinsbildungsmaßnahmen, müssen aber auch finanzielle und monetäre Instrumente als steuerliche Anreize eingeführt werden. EigentümerInnen, die ihre Immobilien aufgrund des fehlenden finanziellen Drucks oder aufgrund der reinen Spekulation leer stehen lassen, sollen auch über eine Leerstandssteuer zur Kasse gebeten werden.

Die Wohnbauförderung könnte stärker als strategisches Lenkungsinstrument eingesetzt werden, um die Fehler der Vergangenheit zu verbessern. Förderungen von Einfamilienhäusern sollen ausnahmslos der Vergangenheit angehören. Ebenso eine nicht zweckgebundene Verwendung der Mittel der Wohnbauförderung.

Wie schon am Freitag wurde auch hier wieder deutlich: Die Einbettung von diversifizierten, niederschweligen Angeboten in eine übergeordnete Strategie ist essentiell.

Die ausreichende Honorierung von ExpertInnenleistung sollte für alle Planungs- und Gemeindeentwicklungsprojekte Standard sein, besonders für den Leerstand ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit in Teams wichtig ist sich Verena Konrad sicher. Ein großes Potential sieht Brigitta Soraperra im Leerstand für kulturelle Belange. In Zwischennutzungen entstehen Räume für Experimente.



## USGNUTZT

Raum zum Lachen, Tratschen, Ideen spinnen...

# POTENTIALE DES LEERSTANDS

---



**EIN/AUS** Ein alter Schalter versinnbildlicht, dass im Leerstand vieles möglich ist. Meist ungenutzt muss er nur umgedreht werden und funktioniert, ist nachhaltig, robust und ästhetisch.

## KREATIVRAUM

Freiraum für Experimente, Zwischennutzungen, Räume für Kreatives, für Vereine, für Ungeplantes

## WOHNRAUM

Entschärfung und Mobilisierung des Wohnungsmarktes – leistbares Wohnen, weniger Druck auf Grund und Boden

## BAUKULTUR

Erhalt baukulturell prägender Gebäude – auch nicht denkmalgeschützte Gebäude sind

identitätsstiftend für Ortskerne, Betrachtung von Ensembles und nicht nur von Einzelobjekten

## BELEBUNG DER ORTSKERNE

mehr Menschen und Leben im Zentrum, Nachverdichtungspotential

## ZUSAMMENLEBEN

Mehrwert für BewohnerInnen  
Sicherheit, Leben im Haus, Betriebskosten geteilt

## WIRTSCHAFTLICH

Einnahmen durch Mieten oder durch Verkauf, gepflegte, sanierte Häuser



## JANE WALK

Auf einer kleinen Runde ins Wohnquartier konnten einige markante Leerstände identifiziert werden.

# JANE'S WALK & ERNTE

---

## SONNTAG, 11.00

### JANE'S WALK

Beim Jane's Walk (internationales Format benannt nach Jane Jacobs) durch's Wohngebiet diskutier- te eine kleine Gruppe über die Entwicklung des Röthner Quartiers „im Winkel“ mit dem Fokus auf Leerstand und unternutzte Gebäude. In der kleinen Runde durch Torkelweg und Bruchatgasse werden viele Themen der Siedlungsentwicklung sichtbar: Beispielhafte Verdichtung und Nachverdichtung, die Bedeutung von historischen Gebäuden, Zersie- delung durch Einfamilienhäuser, Baulandhortung, Leerstand durch Unternutzung, durch Strukturwan- del oder durch Zweitwohnsitze.

Jane's Walk greift die Idee von Jane Jacobs auf, dass BürgerInnen selbst bei der Gestaltung ihrer Umge- bung aktiv werden sollen. Walks können seriös oder witzig sein, informativ oder erforschend, sie können die Geschichte eines Ortes betrachten oder das aktuelle Geschehen. <http://janeswalk.org/>

## SONNTAG, 13.00

### ERNTE - USGNUTZT WAS BLEIBT

Nach einem gemeinsamen Picknick stellten Gu- drun Sturn und Johannes Herburger die wichtigsten Ergebnisse der drei Tage **usgnutzt** vor. Die kleine aber feine Runde aus einem Architekt, ehemaligen Kommunalpolitikern, BewohnerInnen und Regional- manager diskutierte und ergänzte die Sammlung. Ein Teil der Ernte findet sich in dieser Dokumentati- on wieder. Das weitaus größere Stück der Ernte ist verteilt in den Menschen und BesucherInnen, die bei usgnutzt dabei waren. Die Ideen, Strategien und Potentiale sollen nicht ungenutzt bleiben, sondern weiter wachsen. Auf das Wachstum im Leerstand!





## AUSRÄUMEN

Leerstand heißt nicht leer oder leergeräumt. In zahlreichen Stunden wurde die stillgelegte Tischlerei geräumt, geputzt, entstaubt und so für das Festival und für den anschließenden Umbau in ein Wohnhaus vorbereitet.

## MITWIRKENDE

# DANK

---

## DEN BESITZERiNNEN

für die kostenlose zur Verfügung gestellte Werkstatt und Euren unermüdlichen Einsatz  
Petra Narozny und Thomas Feurstein mit Johannes und Moritz

## FREUNDiNNEN UND FAMILIE

Nur dank Eurem ehrenamtlichen Engagement wurde usgnutzt möglich!  
Joachim Hagleitner, Tone und Renate Feurstein, Jonas und seine Kollegen, Lothar, Susi, Ulli, Sascha,  
Heinz, Sabine, Geli, Franz, Reinhilde, Elmar, Ramona, Ehrentraud, Willi, Theodor, Mathilda

## AUSSTELLUNGEN

schwarz, weiß, rostig, bunt, gold, grün  
Karin Arnold, Susanne Baumgartner, Heinrich Mathes, Brigitte Mayer, Elmar Sturn

## IMPULSVORTRÄGE

kurz und knackig, spannend, bunt und spritzig  
Lukas Böckle, Angie Schmied, Peter Görgl, Julia Kick, Martin Mackowitz, Franziska Möhrle, Ingo Türtscher

## RUNDER TISCH

am Samstagnachmittag bei Sommerwetter  
Christoph Breuer, Michael Diettrich, Verena Konrad, Josef Mathis, Paul Stampfl, Brigitta Soraperra

## MUSIK

rockig, melancholisch, wild, psychedelisch, zum Mitsingen  
The good old curly tails, Kontakt-Chor, 2 Bands der Musikschule Rankweil, The Holy Spirit of Nothing

## FÖRDERUNGEN

für die Hilfe durch den bürokratischen Dschungel  
Karen Schillig und Brigitte Hirschbichler (LEADER), Stefan Lins (Büro für Zukunftsfragen)

## BESUCHERiNNEN

von „Ich war noch nie in Röthis“ bis „Wenn in Röthis mal was los ist...“



## DIE IDYLLE TRÜGT

„Ein malerischer Winkel im Vorarlberger Dorf Röthis. Die Idylle am Torkelweg trägt, zwei der drei Gebäude stehen leer. Der passende Ort, um über Leerstand, Abbruch, Nachnutzung zu diskutieren.“

Jutta Berger, Der Standard, Dienstag, 13. Juni 2017

# KONTAKT

---

Wir freuen uns über das Wachstum im Leerstand  
und stehen für Fragen, Anregungen und Ideen gerne zur Verfügung.

## DAS ORGANISATIONSTEAM

**FRAU STURN**  
pflegt den öffentlichen Raum

Dipl. Ing. Gudrun Sturn  
Torkelweg 2  
6832 Röthis

(+43)699 19 23 14 22  
hallo@frausturn.at  
www.frausturn.at

**Johannes Herburger MA**  
Stadt- und Regionalentwicklung

Klostergasse 12/5  
6900 Bregenz

johannes@modul5.at  
(+43)0664/9419518



FRAU  
STURN

Gudrun Sturn  
Johannes Herburger  
Röthis  
Juni 2017