



33

Für Wien

Möglichkeitenraum:
Erdgeschoß



Ich kaufe nichts online. Mir ist das zu kompliziert. Ich mag stationären Handel. Ich schaue ihn mir gerne an. Er ist die Lebensader der Innenstädte. Das ist doch nett. Ich stelle mich gern in Eingänge und lasse Geschäfte auf mich wirken. Ich mag es, wenn ich das Gefühl habe, sie wollen mir was sagen.

Martin Waldhäusl, Sanierer, Unternehmer und Chef der MTH-Gruppe,
zitiert in Der Standard, 16./17. Dezember 2023, Wirtschaft S. 18
(auf die Frage: Bummeln Sie für Weihnachtseinkäufe
noch durch stationäre Geschäfte, oder kaufen Sie online?)



Ausgewiesene Teile stellen eine mit der Autorin akkordierte Wiedergabe von Textpassagen aus Publikationen der Stadtstrukturforscherin Angelika Psenner dar.

Impressum:

Herausgeber: Wirtschaftskammer Wien | Straße der Wiener Wirtschaft 1, 1020 Wien | Stand: April 2024

Grafik: Marketing | Coverfoto © AlexAnton | stock.adobe.com, Seite 3: Florian Wieser



DI Walter Ruck
Präsident

Die Entwicklung und Gestaltung der Erdgeschoßzonen in städtischen Gebieten stellen eine essenzielle Komponente der Stadtplanung dar, die direkten Einfluss auf das städtische Leben und die städtische Identität ausüben. Diese Broschüre widmet sich der eingehenden Untersuchung und Analyse der Erdgeschoßzonen in unserer Stadt, wobei besonderes Augenmerk auf ihre Struktur und ihre Rolle im urbanen Gefüge gelegt wird.

Die Erdgeschoßzonen sind nicht nur physische Räume, sondern auch Schnittstellen zwischen der Stadt und ihren Bewohnern. Sie dienen als Orte der Begegnung, des Austauschs und der Aktivität und prägen maßgeblich das tägliche Leben der Stadtbevölkerung. Ihre Gestaltung und Nutzung sind daher von großer Bedeutung für die Lebensqualität und Attraktivität einer Stadt.

Darüber hinaus spielen die Erdgeschoßzonen eine entscheidende Rolle für die lokale Wirtschaft. Als Standort für Betriebe, Geschäfte und Dienstleistungen tragen sie wesentlich zur wirtschaftlichen Vitalität und Dynamik der Stadt bei. Sie bieten nicht nur Arbeitsplätze, sondern auch Einkaufs- und Freizeit-

möglichkeiten für die Bewohner und tragen damit zur Stärkung des lokalen Handels und zur Förderung der urbanen Wertschöpfungskette bei. Schlussendlich tragen belebte Erdgeschoßzonen zur Sicherheit der Bevölkerung bei, vor allem wenn die Tage kürzer sind.

Deshalb liegt es nicht nur im Interesse der Wirtschaft, Erdgeschoßzonen zu beleben und zu nutzen. Sie sind Basis funktionierender Grätzels, die wir benötigen, damit Wien ein Stadt der kurzen Wege bleibt. Mit gezielten Förderungen durch die Stadt und unsere Initiative „meinkaufstadt Wien“ tragen wir gemeinsam dazu bei.

In dieser Broschüre werden verschiedene Aspekte der Erdgeschoßzonen beleuchtet, darunter ihre historische Entwicklung, funktionale Ausrichtung, soziale Bedeutung und auch die Herausforderungen, die sich ergeben. Die umfassende Analyse ermöglicht ein tieferes Verständnis für die Dynamik und Potenziale der Erdgeschoßzone. Durch das Aufzeigen kommunaler und individueller Lösungsansätze setzen wir Impulse für eine nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung.

INHALT

1.	EINLEITUNG	7
	Relevanz des Themas und Begriffsbestimmungen.....	7
2.	THEORETISCHER RAHMEN	9
	Wiener Stadtstruktur – Verständnis schaffen für die spezielle Wiener EG-Situation	9
	Historische Entwicklung der Wiener EG-Zone.....	12
	Stadtparterre – das Parterre unserer Stadt.....	16
	Das Zusammenspiel zwischen Innen und Außen: Erdgeschoß und Straßenraum.....	17
3.	ERDGESCHOSS-NUTZUNGEN	22
	Das Nutzungspotenzial im Bestand	22
	Nutzungsstrukturanalysen	22
4.	GLOSSAR	26
5.	LEERSTAND	38
	Definition	38
	Gründe für Leerstand	38
	Folgen von Leerstand.....	40
6.	HERAUSFORDERUNGEN UND LÖSUNGSANSÄTZE	42
	Herausforderungen.....	42
	Individuelle Lösungsansätze	42
	Kommunale Lösungsansätze	44
7.	GOOD-PRACTICE-BEISPIELE	47
	Directives	47
	Recipes.....	51
	Hands On	53
8.	ANHANG	54
	Literaturverzeichnis.....	54
	Quellen	55

1 EINLEITUNG

Relevanz des Themas und Begriffsbestimmung

Das städtische Erdgeschoß bildet das Fundament, auf dem das urbane Leben ruht und stellt dergestalt einen zentralen Fokus im Kontext der städtischen Planung und Architektur dar. Der Begriff „Erdgeschoß“ umfasst nicht nur die physische Ebene der Stadt, sondern reflektiert auch die sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Dimensionen, die dieses Grundniveau prägen. Die Relevanz dieser Verknüpfungsebene lässt sich durch verschiedene Faktoren erklären, die im Folgenden näher erläutert werden.

1. Schnittstelle zwischen Öffentlich und Privat – das Stadtparterre¹:

Das Erdgeschoß einer Stadt bildet die Schnittstelle zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen. Hier treffen sich BewohnerInnen, BesucherInnen und StadtnutzerInnen, um ihre täglichen Bedürfnisse zu erfüllen, sei es beim Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, bei Erledigungen oder in der sozialen Interaktion. Die Gestaltung dieses hoch-sensiblen

Bereichs des Stadtparterres beeinflusst maßgeblich das städtische Gefüge und das Zusammenleben der Menschen.

2. Stadtentwicklung im Wandel der Zeit:

Die Entwicklung des städtischen Erdgeschoßes spiegelt die Veränderungen in der Stadtentwicklung wider. Historisch gesehen war es von Gewerbe, produzierenden Handwerksbetrieben und Handel geprägt. Heutzutage stehen Themen wie Nachhaltigkeit, Resilienz, Klimafitness, Handlungsfähigkeit im produzierenden Sektor, globale Wettbewerbsfähigkeit, lokale Märkte und soziale Inklusion im Fokus. Die Adaption des Erdgeschoßes an zeitgemäße Bedürfnisse ist entscheidend für die Schaffung lebenswerter Städte.

3. Soziale Integration und Lebensqualität:

Ein gut gestaltetes Erdgeschoß fördert soziale Interaktion und Integration. Dabei geht es vor allem um Einsichtigkeit, Durchlässigkeit und um Austausch. Darüber hinaus tragen gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen im Parterre, so wie ein stimmiges

¹ Den Begriff Stadtparterre prägte Angelika Psenner, Professorin am Forschungsbereich Städtebau der TU Wien und Stadtstrukturforscherin (2014b, 2023); er meint die zusammenhängende Grundstruktur einer Stadt, die sich zeigt, wenn wir in Gedanken alle Gebäude auf einer Höhe von 1 Meter kappen. Es umfasst also sowohl umgebaute als auch freie, öffentliche Räume; wobei die verschiedenen Bereiche des Stadtparterres: Straße, Erdgeschoß und Innenhof in Relation zueinander gesetzt werden, sodass ihre jeweiligen Abhängigkeiten zum Vorschein treten. Auf diese Weise lässt sich das System als Ganzes betrachten und analysierten (vgl. Psenner 2023).

Angebot an ansprechenden Aufenthaltsräumen im Straßenbereich (breite Gehsteige) und Grünflächen dazu bei, dass BewohnerInnen ihre Stadt als lebendige Gemeinschaft erleben. Dies trägt nicht nur zur individuellen Lebensqualität bei, sondern stärkt auch den sozialen Zusammenhalt.

4. Wirtschaftliche Dynamik und Innovation:

Das Erdgeschoß ist das Schaufenster der städtischen Wirtschaft. Ein belebtes Erdgeschoß fördert den Handel, sowie lokale Ökonomien, es unterstützt kleine Unternehmen, dient der produktiven Stadt und schafft Raum für Innovation. Eine diverse Landschaft an Kleingewerben, Geschäften und Lokalen im Erdgeschoß spiegelt die wirtschaftliche Vitalität einer Stadt wider.

5. Architektonische Identität und Ästhetik:

Die architektonische Gestaltung des Erdgeschoßes prägt das Stadtbild und beeinflusst die Wahrnehmung der Stadt. Ästhetisch ansprechende, funktionale, d.h. NutzerInnenfreundliche Designs können nicht nur das urbane Ambiente verbessern, sondern auch kulturelle Identität und Geschichte vermitteln.

6. Herausforderungen der multiplen, globalen Krisen:

Aktuell erfahren wir eine multiple Krisensituation, Agenden wie Klima, Wirtschaft, Gesundheit, Mobilität, Gesellschaft sind auf mehreren Ebenen davon betroffen. Allgemein stellt sich die Frage nach der Sicherstellung unserer Handlungsfähigkeit, die im städtischen Umfeld – nicht zuletzt wegen der zunehmenden Urbanisierung – vor besonderen Herausforderungen steht. Eine effektive Nutzung des Erdgeschoßes kann dazu beitragen, diesen Herausforderungen zu begegnen, indem sie eine resiliente Struktur schafft, welche nachhaltige Lösungen unterstützt und Möglichkeitsräume für zukünftige (eventuell noch nicht absehbare) Entwicklungen bereithält.

Insgesamt verdeutlicht die Betrachtung des städtischen Erdgeschoßes die Komplexität urbaner Räume und ihre Bedeutung für das tägliche Leben der BewohnerInnen. Eine zukunftsfähige Planung und Entwicklung auf diesem Gebiet sind von entscheidender Bedeutung, um nachhaltige, lebenswerte Städte für die gegenwärtige und zukünftige Generation zu gestalten.

2 THEORETISCHER RAHMEN

Wiener Stadtstruktur – Verständnis schaffen für die spezielle Wiener EG-Situation

Die städtische Grundtextur Wiens geht auf die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts zurück, auf den Zeitraum in dem sich die zuerst 440.000 EinwohnerInnen zählende Agglomeration zu einer wahren Metropole entwickelte. In dieser, aus urbanistischer Sicht, Gründerzeit² (1848-1918) genannten Wachstumsphase wurden nachhaltige architektonische Eingriffe gesetzt und damit relevante städtebauliche Umgestaltungen vorgenommen. Gegen Ende dieser Periode zählte Wien nach neuen Erkenntnissen über 2,2 Millionen BewohnerInnen und war damit um 1910, gleichauf mit Berlin, viertgrößte Stadt der Welt. In nur sieben Jahrzehnten hatte sich also nicht nur die Bevölkerungszahl verfünffacht, vielmehr hatte sich die Stadt auch in Bezug auf Städtebau und Bebauungsstand radikal verändert und in seiner neuen Gestalt konsolidiert. Denn parallel zum baulichen Wachstum wurde eine solide, zukunftsweisende Infrastruktur

ausgebildet, die sich in ihren Grundzügen letztlich bis heute erhalten hat und die Stadt in ihrer Gestalt und in ihren Funktionsweisen nach wie vor grundlegend bestimmt: Allen voran genannt sei hier wohl das rationale, gründerzeitliche Straßenraster mit seinem nahezu orthogonalen Parzellierungsmuster, aber ebenso die Anlage und Organisation des öffentlichen Verkehrs (Stadtbahn, Straßenbahnen, Bahnhöfe und die damit einhergehende Verbindung ins Hinterland) oder die Wasserver- und -entsorgung (Hochquellleitungen, Kanalisierungssystem) und die in ihrem technischen und gestalterischen Ausmaß einzigartige Donauregulierung sowie der, das Klima der Stadt nach wie vor maßgeblich beeinflussende Grüngürtel.

Der Umstand, dass Wien bis zu diesem, in der Geschichte einzigartigen Wachstumssprung eingezwängt zwischen der Hügellandschaft der Voralpen und dem sumpfigen Marschland der Donauauen lag, sollte die oben beschriebene Entwicklung maßgeblich beeinflussen. Denn da diese geo- und hydrografisch bestimmten Urlandschaften großflächige

² Ausgehend von der Wirtschaftsgeschichte bezieht sich der Begriff „Gründerzeit“ eigentlich auf eine Zeit des Gründertums im Mitteleuropa des 19. Jahrhunderts, die mit der breiten Industrialisierung einsetzte und bis zum Börsencrash 1873 andauerte. Der etwas unscharfe Ausdruck „Gründerzeit-Stil“ entspricht dem Begriff „Historismus“ und beschreibt als solcher einen stilistischen Eklektizismus, der das Kunstschaffen des 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts maßgeblich bestimmte. Bei der Beschreibung von Stadtentwicklungen, die neben reinen Stilfragen auch wirtschaftliche, soziale und politische Hintergründe umfassen, ist der Begriff Gründerzeit vorzuziehen. Die Wiener Gründerzeit wird allgemein für den Zeitraum 1848–1918 festgelegt (vgl. Psenner 2018a, 35).



© Wien Museum

Bebauungsstrukturen und ein ungehindertes, ausladendes Stadtwachstum (z.B. nach Berliner Vorbild) unterbanden, führte der kontinuierlich steigende Wachstumsdruck notgedrungen zu einer konzentrierten Innenentwicklung und letztendlich zu der heute vorliegenden hochkompakten Stadtstruktur. Das zur Verfügung stehende Bauland wurde dicht bebaut, mit schmalen Gassen erschlossen und jede einzelne Parzelle bis auf den letzten Quadratmeter ausgenutzt. Zusätzlich begann man weniger geeignete Areale zu nivellieren, Erhebungen abzutragen und Senken aufzuschütten um weitere, möglichst ebene, rationell bebaubare Parzellen zu schaffen. So gab die Wiener Bauordnung vor, „möglichst gerade“ Straßen anzulegen, welche „gleichmäßige, möglichst geringe Niveauänderungen“ aufwiesen sollten (Psenner 2023, 49).

Das Geländere relief wurde also großräumig angepasst. In den sog. „Inundationsgebieten“ – vornehmlich in den Bezirken 2, 3, 9, 19 und 20 – wurde überdies das Gesamtniveau der gewässernahen Areale stellenweise um zwei Meter und mehr angehoben. In Anbetracht drohender Überschwemmungsgefahren nahm Wien als erste Maßnahme – und begleitend

zur später einsetzenden Verbauung und Kanalisierung der Bäche und Ströme – die großflächige Nivellierung der Stadt in Angriff; eine Unternehmung, welche durch den Seitens namhafter Ärzte und Wissenschaftler geführten Hygienediskurs maßgebend unterstützt wurde. Umgesetzt wurde die Höhennivellierung durch die Vorgabe von Bezugshöhen. Interessant ist, dass im Zuge der fortschreitenden Stadtentwicklung und der diversen infrastrukturellen Umsetzungen sich diese Bezugshöhen veränderten. Ein zur Nivellierung ausgeschriebenes Stadtentwicklungsgebiet wurde zunächst in Parzellen vergeben; die einzelnen Parzellen wurden dann nicht sukzessive, sondern entsprechend den Möglichkeiten der neuen GrundstückseigentümerInnen bebaut. Wie oben beschrieben, änderten sich die Höhenangaben im Laufe der Jahre, und so folgte die Entwicklung der jeweiligen Grundstücke unterschiedlichen Vorgaben. Dies führte schließlich zu Straßenabschnitten mit unterschiedlichen Parterreebenen, sodass die Lokaleingänge auf wechselnden Höhen meist über 2–4 Stufen erreichbar waren; während die Gebäudeeingangsebene – damals oft als Durchfahrt genutzt – verständlicherweise fast immer an das Straßenniveau angepasst wurde.

Die spezielle, nach innen gerichtete Entwicklungskonzentration der Gründerzeit führte zusammen mit der konzertierten Großmaßnahme der Niveau-Regulierung zu folgenden, für die Erdgeschoßstruktur relevante Faktoren:

- Für eine Stadt des 19. Jahrhunderts verfügt Wien über eine vergleichsweise kompakte und dichte Bebauungsstruktur. Bei durchwegs geringen Gassenbreiten (die gründerzeitlichen Bauordnungen schrieben Minimalmaße von zuerst 9, 12 bzw. zuletzt 16 Metern vor; im Verhältnis dazu sind Berliner Gassenzüge durchwegs ca. dreimal so breit) war – zumindest in den inneren Bezirken – eine beträchtliche Bebauungshöhe von maximal 25 Metern zulässig. Diese Rahmenbedingungen führten zu den für Wien markanten engen Gassen-Canyons, mit ihren für das Erdgeschoß relativ ungünstigen Belichtungs- und Belüftungssituationen. Nachteilige Umstände die hofseitig zumeist noch übertroffen werden, da die Parzellen hochgradig ausgebaut wurden und erst gegen Ende des Jahrhunderts entsprechende Bauvorschriften dies zu verhindern suchten (Solange die Bauordnung nicht den maximal zulässigen Bebauungsgrad für Parzellen regelte, war eine Bebauung von über 90% der Grundfläche keine Seltenheit. Erst ab 1883 sollten mindestens 15% der Parzelle unverbaut bleiben, wobei die Flächen der Licht- und Luftschächte der reinen Hoffläche zugeschlagen werden konnte und die Vorschreibung bisweilen auch gar nicht eingehalten wurde).
- Zugleich ist diese Beschattungssituation jedoch auch als Vorteil zu werten, da bei sinnvoller Gestaltung (flexible Verschattungselemente, gezielt eingesetzte Begrünung und Entsiegelung) sowohl der Gassen- und Hofraum als auch das Erdgeschoß selbst, in Bezug auf Klimaresilienz, durchaus günstige Voraussetzungen mit sich bringen.
- Eine kompakte Stadt verfügt erfahrungsgemäß über ein sehr begrenztes Maß an öffentlichen Freiräumen. Geringe Gassenbreiten führen zu einer Mangelsituation was den öffentlich verfügbaren Außenraum betrifft. In der aktuellen Nutzungsaufteilung sind hierbei Räume, die der fußläufigen Nutzung, dem Verbleiben und Aufenthalt vorbehalten sind, besonders karg bemessen = schmale Gehsteige.
- Die Parterreebenen in Gründerzeitgebieten liegen auf unterschiedlichen Niveaus, dies erklärt sich aus einer zeitlichen Abfolge von, in Relation zu verschiedenen Strukturmaßnahmen (diverse Bachregulierungen und Kanalisierungen, die große Donauregulierung) gesetzten Bodennivellierungsvorgaben. Die unterschiedlichen Zugangsebenen führen in Folge aktueller Vorschriften für behindertengerechtes Bauen dazu, dass die Niveaus der Gehsteige stellenweise angehoben werden, um einen barrierefreien Zugang zu den Räumlichkeiten der Unternehmen (oftmals Supermärkte) zu gewährleisten.
- Programmatisch erfüllt Wien alle notwendigen baulich-strukturellen Voraussetzungen für eine „Stadt der kurzen Wege“. Ein Umstand der einer lebendigen Nutzung der Erdgeschoße zugute kommt.

Historische Entwicklung der Wiener EG-Zone

BESTANDSSTADT

Die Bestandsstruktur Wiens setzt sich zusammen aus einerseits spezialisierten Architekturen für Repräsentation (dazu gehören z. B. herausragende historische und jüngere Bauten staatlicher oder klerikaler Natur), für öffentliche Nutzungen, Versorgung und Verwaltung und andererseits Alltagsarchitekturen für das Wohnen, Leben und Arbeiten der BewohnerInnen und BesucherInnen der Stadt. Wobei letztere, die einfachen Alltagsarchitekturen den bestandsmäßig größten Teil der Bebauung ausmachen. Ein Großteil der zu bespielenden Erdgeschoßstrukturen wiederum befindet sich in genau diesen alltäglichen Architekturen, welche gemäß der oben beschriebenen Stadtentwicklungsgeschichte vornehmlich auf die Gründerzeit zurückgehen – zumindest in ihrer strukturellen Anlage. Für unseren Sockelzonen-Fokus gilt es darüber hinaus im Allgemeinen der Blockrandbebauung besonderes Augenmerk zu schenken. Denn diese hat im Gegensatz zur Punkt- und Streifenbebauungen der Zwischen- oder Nachkriegszeit (welche in ihrer grundlegenden Gesinnung dem geschlossenen Straßenraum als solches abgeschworen) sich zum urban gestalteten Straßenraum bekannt und damit Erdgeschoßstrukturen produziert, die in Einklang mit dem öffentlichen, städtischen Leben stehen – oder zumindest über entsprechende Nutzungs- und Readaptierungskonzepte wieder in Einklang gebracht werden können.

Demgemäß gilt es diese Gebäudetypen zu kennen und zu verstehen, um kluge und angemessene Entwicklungs- und Nutzungsszenarien hierfür zu erarbeiten und um aus dem Bestand für die Entwicklung von zukunftsfähigen EG-Strukturen in einzelnen Neubauten oder in Neubauarealen zu lernen.

Was die gründerzeitlichen Alltagsarchitekturen betrifft lassen sich – und dies ist durchaus relevant für die Konstitution der betreffenden Erdgeschoßstruktur – zwei sehr unterschiedliche Typen festmachen: das reine Arbeiterzinshaus³ und jenes mit bürgerlichem Touch: das bürgerliche Zinshaus. Sie unterscheiden sich in Bauweise, Material und auch

in der architektonischen Grundstrukturierung, die letztendlich auch die Formation des Erdgeschoßes betrifft. Während der zweite Typus vornehmlich innerhalb des Wiener Gürtels anzutreffen ist, wurde in den Entwicklungsarealen der 2. Stadterweiterung – also den Bezirken außerhalb des Gürtels – zumeist das reine, hochserielle Arbeiterzinshaus errichtet (vgl. Psenner 2024; die folgenden Ausführungen zum Thema Wiener Zinshaus sind dieser Publikation entnommen).

Das serielle Arbeiterzinshaus

Das Wiener Arbeiterzinshaus ist ein Massenmietshaus („Zinskaserne“) und als solches das Ergebnis einer hochspekulativen Immobilien-Ökonomie der Hoch- und Spätgründerzeit. In seiner ursprünglichen Ausformung lag eine große Anzahl von sog. Garçonnières, also Kleinstwohnungen mit indirekt belichteten Gangküchen, aufgefädelt an einem hofseitig gelegenen Flur über den sie unmittelbar, ohne Vorraum, erschlossen waren.⁴ Das Arbeiterzinshaus stellt eine bauliche Weiterentwicklung des biedermeyerlichen Laubengang- bzw. Pawlatschenhauses⁵ dar, wobei der dort noch offene, der Fassade vorgelegte Erschließungsbalkon aus Holz, den Vorgaben der historischen Wiener BO folgend – verlangt war ein „feuersicheres Gelände“ und eine Positionierung „an den äußeren Wänden der Gebäudemauern“ – nun in geschlossener, in die Fassade integrierter Ausführung und Massivbauweise vorliegt. Darin findet sich einer der markantesten Unterschiede zu anderen europäischen Zinshaus-Typen (z. B. Berlin und Paris), deren Erschließungssysteme weder lange Gänge hervorbrachten, noch seitlich an der Hofassade liegen, sondern zumeist im Grundriss mittig platziert ist. (Psenner 2024, 65) In den vergangenen Jahrzehnten wurden die meisten Wiener Garçonnières zu größeren Wohneinheiten zusammengelegt und die ursprünglich als gemeinschaftliche Etagen Klos angelegten WCs in die neu geschaffenen Appartements integriert.

Im Erdgeschoß des seriellen Arbeiterzinshauses reißen sich nach wie vor viele kleine Einheiten (Tops) aneinander, wobei – so wie in den Regelgeschoßen darüber – jene an den Grundrissecken und am Gang-Ende durchwegs etwas größer ausfallen und als Mehr-Zimmer-Einheiten ausformuliert sind.

³ Die Bezeichnung Zinshaus leitet sich aus dem Umstand ab, dass eine – zumeist halbjährliche – Mietvorauszahlungspflicht bestand; diese Zahlung wurde üblicherweise an den Stichtagen Georgi und Michaeli entrichtet. Der Begriff Zinskaserne wurde bereits in der zweiten Hälfte 19. Jh. im Rahmen des Wohnreformdiskurses geprägt und als soziologischer Topos definiert. (vgl. Hösl/Pirhofer 1988, 6).

⁴ Im Zusammenhang mit gründerzeitlichen Wiener Zinskasernen ist bisweilen auch die Rede vom Bassenatyp. Die Bassena (Frz.: „bassin“) beschreibt einen Wasserleitungsausfluss mit Becken der, so wie die Toiletten, am Gang lag und sämtliche Einheiten am Stockwerk versorgte. Soziale Missstände waren ob dieser äußerst mangelhaften sanitären Einrichtungen und der, einer eklatanten Wohnungsnot geschuldeten Überbelegung vorprogrammiert (vgl. Psenner 2014b, 6-7). Der Begriff „Bassenwohnungen“ gilt als halbamtlicher Begriff für Substandardwohnungen der Gründerzeit.

⁵ Das tschechische Wort pavlač lässt sich mit Galerie übersetzen; Die Pawlatsche bezeichnet einen offenen hofseitigen Holzbalkon, über den die einzelnen Wohnungen erschlossen wurden.

Mit dem in der Hochgründerzeit noch weiter zunehmenden Wohnraumschaffungsdruck konsolidierte sich aus der Überformung des kleineren Vorgängermodells also allmählich der Typus Arbeiterzinshaus. Dieser verfügt nicht über eine Belleetage mit erheblich erhöhter Raumhöhe und großer, repräsentativer Wohnung für die Familie des Liegenschaftseigentümers. Auch erreichen die Raumhöhen im Erdgeschoß nicht die im nachfolgend beschriebenen Modell gängigen fünf Meter Marken.

Das bürgerliche Zinshaus – das (sozial) durchmischte Stadthaus

Strukturell ähnelt das bürgerliche Zinshaus dem seriellen Arbeiterzinshaus, jedoch ist es über die Gestaltung der öffentlich sichtbaren Gebäudeteile (Fassade) und der allgemein zugänglichen, halböffentlichen Zonen (Erschließungssystem mit Foyer, Gang und Stiegenlauf) mit „bürgerlichem Touch“ versehen. In den unteren Stockwerken (Erdgeschoßzone bzw. Hochparterre und 1. OG, bisweilen auch im Mezzanin, sofern vorhanden) weist diese Struktur deutlich höhere Geschosßmaße auf. Im Schnitt messen wir hier 3,40 – 4,60 m, im Erdgeschoß auch bis zu 5 m. Nach oben hin nehmen die Raumhöhen kontinu-

ierlich ab, gleichen sich also jenen, die wir aus dem seriellen Arbeiterzinshaus kennen (ca. 3,20 m) sukzessive an. Diese Maßdifferenzen zwischen den verschiedenen Geschossen, welche in Relation zum Arbeiterzinshaus deutlich stärker ausfallen, lassen sich auf eine soziale Staffelung innerhalb der einzelnen Gebäude zurückführen; die Stockwerke waren dem sozialen Status ihrer potentiellen BewohnerInnen entsprechend ausgebildet: die herrschaftliche Belleetage im ersten Obergeschoß unterschied sich mit ihren wenigeren, dafür aber größeren Wohnungen merklich von den darüber liegenden Regelgeschossen, welche einzig die Grundbedürfnisse sozial benachteiligter Schichten erfüllen sollten und demgemäß in Struktur (geringe Raumhöhe) und innerer Gestaltung (Garçonnières und Kleinstwohnungen) jenen des seriellen Arbeiterzinshauses entsprachen. Wobei sich auch an den Gebäudeecken zumeist noch weitere Mittel- und/oder Großwohnungen befanden. Auch hier kam es in den vergangenen Jahrzehnten vermehrt zu Wohnungszusammenlegungen.

In der Belleetage wohnte oftmals die Familie des Immobilieneigentümers, oder es waren dort die „Bureaus“ und Kanzleien von Unternehmern, Rechts-



Mariahilferstraße

anwältin und anderen Vertretern der Upperclass untergebracht. Ein Umstand, der nach einer repräsentativen architektonischen Gestaltung von Fassade, Eingangsbereich und Stiegenhaus verlangte. Das stattliche bürgerliche Zinshaus beherbergte demnach Menschen verschiedener sozialer Schichten: Angehörige des Bürgertums, Fabrikanten, Intellektuelle, Unternehmer, ... und in den oberen Stockwerken arme Großfamilien, Handwerker und Tagelöhner.

Während das bürgerliche Zinshaus vermehrt innerhalb des Gürtels errichtet wurde, ist es in den Bezirken außerhalb des Gürtels an speziellen Ausfalls- und Versorgerstraßen, oder aber an den vertikal nachverdichteten Häuserblock-Ecken zu finden. Denn Eckgebäude erzielten ob ihrer reichlichen Straßenfassadenfläche höhere Immobilienwerte und amortisierten sich letztlich auch schneller, sodass sie in einer zweiten Ausbaustufe noch in der Spätgründerzeit oftmals bereits neu überbaut wurden. Mit hohem Grundwert (privilegierte Lage: zentral, an prominenten Versorgungsstraßen oder an den teuren Parzellen an den Blockecken) und Bauwert (Anzahl der Stockwerke, herrschaftliche Fassadengliederung und -gestaltung) verfügten diese Gebäude schließlich über zwei vorteilhafte Faktoren um bei der monetären Bewertung einer Immobilie⁶ einen deutlich höheren Kapitalwert zu erreichen. Dementsprechend stellte dies zugleich einen größeren Anreiz zur Investition dar.

Die Erdgeschoßstruktur innerhalb und außerhalb des Gürtels

Neben klassischen Image-Kriterien schuf letztendlich die Wiener Bauordnung von 1883 jene grundlegenden formalen Voraussetzungen, welche relevant für das Entstehen des dualen Systems (serielles Arbeiterzinshaus bzw. bürgerliches Zinshaus) waren. Denn bereits damals, also zehn Jahre vor in Kraft treten des eigentlichen Bauzonenplans (1893), wurden hier Bereiche mit unterschiedlichen Bebauungsvorgaben ausgewiesen: es galten z. B. unterschiedliche maximal zulässige Gebäudehöhen, sowie unterschiedliche Minimal-Raumhöhen. Sodass für die städtebauliche Entwicklung dieser Areale sich jeweils der eine oder andere Typus anbot, wo-

durch, über die damit einhergehende unterschiedliche Wertschöpfungsspanne, eine bis dorthin im städtischen Raum nicht gekannte, großräumige Segregation initiiert war.

Diese Form der indirekten Zonierung galt u.a. für bestimmte Bereiche des 9. Bezirks, die nicht an ausgewiesenen Hauptstraßen liegen; darüber hinaus betraf sie aber vor allem Parzellen außerhalb des Gürtels, Areale welche erst mit der Eingemeindung 1890 in den Zuständigkeitsbereich der Wiener Stadtgemeinde fielen. Hier sollten die Häuser insgesamt also kleiner und gedrungener ausfallen: die zulässige Geschoßanzahl war mit vier limitiert und laut Bauordnung für Niederösterreich genügten – bis zum Jahr der Eingemeindung – 2,60 m als minimale Raumhöhe – dennoch wurden auch hier zumeist Raumhöhen von 3,20 m errichtet.⁷ Hiermit war die Grundkodierung für das serielle Arbeiterzinshaus und dessen Erdgeschoßstruktur gesetzt worden.

Insgesamt gilt für die Formation der heutigen Erdgeschoßstruktur: je stärker die Parzellen verbaut wurden, desto unzulänglicher war die Belüftungs- und Belichtungssituation. Dabei schufen die bürgerlichen Zinshäuser der inneren Bezirke bisweilen mindestens ebenso prekäre Zustände wie die Arbeiterzinshäuser außerhalb des Gürtels, denn auch wenn hier das Erdgeschoß zwar höher und luftiger gestaltet war, so war das Proportionsverhältnis zwischen Straßenbreite und Gebäudehöhe doch zugleich ungünstiger – und da der Baugrund teuer und der zu erreichende Immobilienwert hoch angesetzt war, wurden architektonisch besonders fragliche Lösungen und Ausnutzungsgrade angestrebt. Da ließen sich in den strukturell benachteiligten Arbeiterzinshäusern der Vorstädte zumindest städtebaulich relevante Vorteile erkennen, die jedoch durch Ausführung und mindere Qualität der verwendeten Baumaterialien, sowie durch geringere Raumhöhen zunichte gemacht wurden. Auch hier lagen die Belichtungsverhältnisse – besonders jene in den Hinterhofsituationen – weit unter den heutzutage empfohlenen Standards.

Rein ökonomische Überlegungen sorgten also, zusammen mit der Bautradition der „versteinerten“

⁶ Der Wert einer Immobilie rechnete sich zur damaligen Zeit aus dem Querschnitt der Summe aus Rendite + (Mittel aus Grundwert + Bauwert).

⁷ Die für die Wiener Gründerzeit typisch großen Stockwerkshöhen gehen auf zwei Kausalitäten zurück. Zum einen bestimmte die Raumhöhe den monetären Wert der Immobilie, da deren Marktwert aus dem Querschnitt von Grundwert (Lage und Konfiguration der Bauparzelle), Rendite (Mietzins) und Bauwert errechnet wurde. Beim Bauwert schlug neben dem Ausmaß der verbauten Fläche, den verwendeten Baumaterialien und der Anzahl der Stockwerke auch Gestalt und Ausstattung der – bestenfalls – herrschaftlichen Fassade, und damit der Höhe der einzelnen Geschoße, zu Buche.

Aber eine noch viel größere Rolle spielte der volks- und gesundheitsökonomische Aspekt von Raumhöhen welcher im Zusammenhang mit häufig auftretenden und zu großen Verlusten führenden Epidemien gesehen werden muss. Dabei galten die sog. „Theorien der Luftventilation“ (Carl Haller) als einzig wirksame Prophylaxe gegen Seuchen. Dementsprechend schrieb die Gewerbeordnung für gewerblichen Unternehmen ein Mindestmaß von 10m³ Luftvolumen pro Person vor. (Psenner 2014a). Räume, die einträglich genutzt werden sollten, mussten also jedenfalls genügend Volumen bieten und damit besonders hoch sein.

Pawlatsche und dem gesundheitsökonomischen Credo der „hohen Räume“ dafür, dass das Wiener Stadthaus als konstruktiv einfaches jedoch hocheffizientes Regelregal gestaltet wurde. Denn quasi im Nebeneffekt stellte sich diese Architektur im Laufe der Zeit als Chance für die gesamte Stadtstruktur heraus, sie erwies sich als höchst flexibel und zugleich bzw. gerade deshalb auch als resilient, da sie an neue Lebensweisen und -formen adaptiert werden kann.

NEUBAUTEN UND NEUE STADTENTWICKLUNGSGEBIETE

Neubauten

Zwischen- und Nachkriegsbauten, welche nicht der geschlossenen Blockbebauung folgen, werden in dieser EG-fokussierten Betrachtung ausgeklammert. Denn dort, wo die grundlegende architektonische Gesinnung den städtebaulichen Nutzen und die Sinnhaftigkeit eines gefassten Straßenraums negiert, entstehen keine herkömmlichen urbanen Erdgeschoßzonen. Also müssen die von der Fluchtlinie zurückspringenden, sich vom öffentlichen Raum distanzierenden Punkt- und Streifenbebauungen jener Zeit grundsätzlich anders behandelt werden.

Für Neubauten innerhalb der gründerzeitlichen Rasterstrukturen gilt, dass ihre Sockelgeschoße fast durchwegs als reine Versorgerzonen ausgebildet wurden, welche in der Regel ausschließlich Nebenraum-Kategorien fassen. Dies deshalb, weil die Nebennutzungen (Lager), welche ursprünglich in den Kellern der Häuser untergebracht waren, von dort durch die zunehmende Nachfrage von Kfz-Garagen verdrängt wurden. Nebenräume kommen mit einer geringeren Raumhöhe von 2,20 m aus, sodass laut aktuellen Vorgaben der Bauordnung das gesamte Erdgeschoß aufgrund der geringeren Höhendisposition keine sinnvollen Aufgaben in Bezug auf das Wohnen und Arbeiten übernehmen kann.

Vor allem die Gebäude die in der sog. Postmoderne, also den 1980er und 1990er Jahren entstanden, verfügen im Erdgeschoß ausnahmslos über Erschließungsbereiche (Gänge, Stiegenhaus und Liftsäulen), Müllräume, eventuell auch Rad und Kinderwagenabstellräume, Garagenzu- und -ausfahrt. Der Platz, der in historischen Stadthäusern dem Verweben des Hauses mit der Stadt zukommt, wurde hier wegrationalisiert.

Die strukturelle Entwicklung der Wiener Bestandsstadt (welche sich zusammensetzt aus historischen Stadthäusern – dem seriellen Arbeiterzinshaus einerseits und dem bürgerlichen Zinshaus andererseits – sowie auch jüngeren und älteren Architekturen) führte zu folgenden für die Erdgeschoßstruktur relevante Faktoren:

- Generell muss bei Erdgeschoßen in historischen Strukturen unterschieden werden zwischen zwei unterschiedlichen Zinshaustypen: dem seriellen Arbeiterzinshaus (vornehmlich in den äußeren Bezirken) und dem bürgerlichen Zinshaus (innere Bezirke, sowie außerhalb des Gürtels an wichtigen Ausfalls- oder Versorgerstraßen und an den Baublockecken).
- Die Typen besitzen unterschiedliche baustrukturelle Charakteristika (Raumhöhen, Fassadengestaltung, Gebäudetiefen) und transportieren verschiedene Images/Wertigkeiten.
- Die Erdgeschoßzone in Wiens gründerzeitlichen Arealen verfügt über viele kleine Einheiten, die zumeist über Ladentüren direkt mit dem öffentlichen Raum verbunden sind.
- An den Baublockecken befinden sich zumeist größere Einheiten, die durchwegs in Kontakt mit dem öffentlichen Außenraum (lichte Kreuzungssituation) stehen.
- Die relativ einfache Statik von Gründerzeitarchitekturen (vertikale Kräfte werden über die beiden Fassaden – Straße und Hof – sowie über die Mittelmauer abgetragen) erzeugt ein simples und äußerst flexibles Raumsystem. Durch Abtragen der schlanken Trennwände (plus entsprechender Aussteifungsmaßnahmen) können Räume bei Bedarf zu größeren Einheiten zusammengelegt werden und behalten, dank der großzügigen Geschoßhöhen dennoch sehr angenehme Raumproportionen bei. Genauso können größere Räume, wenn nötig, wieder in kleine Einheiten geteilt werden. Jüngere Architekturen und deren Grundrissanlagen bieten selten diese Flexibilität, nicht zuletzt, weil sie zumeist lediglich eine Raumhöhe von 2,50 m, wenn nicht sogar 2,20 m aufweisen.

Neue Stadtentwicklungsgebiete

In den vergangenen Jahren wurden zunehmend Erkenntnisse aus der Stadt- und Stadtstrukturforschung aufgenommen und in die Entwicklung neuer Stadtareale gespült. So entstehen in den jüngeren Stadtentwicklungsgebieten neuerdings wieder Erdgeschoße, welche durchaus zukunftsfähige Entwicklungsszenarien erlauben. In der Seestadt Aspern gilt z. B. eine bindende Minimalmarke von vier Metern für die lichte Höhe sämtlicher Erdgeschoße (siehe auch Best Practice Beispiele in dieser Broschüre). Jedoch werden hier nach wie vor vorzugsweise sehr große Einheiten konzipiert, welche der Nachfrage nach flexiblen, kleinteiligen Einheiten nicht entgegenkommen. Zu diesem Thema finden sich weitere Ausführungen im Good Best Practice.

Stadtparterre – das Parterre unserer Stadt.

Das Stadtparterre-Konzept erfasst die Parterrezone einer Stadt als Ganzes: Umbaute und nicht umbaute Areale, also Straße, Erdgeschoß und Hof werden als Einheit behandelt, sodass Interrelationen zum Vorschein treten. (vgl. Psenner 2014b). In dieser Sichtweise wird das Erdgeschoß also systemisch, als Teil des Stadtparterres betrachtet. Denn im realen Stadtraum stehen die Potenziale der Erdgeschoßnutzung in direkter Abhängigkeit zur Konstitution des angrenzenden Straßenraums. (Psenner 2023; die folgenden Ausführungen zum Thema Stadtparterre sind dieser Publikation entnommen)

Dichte

Wiens Stadtparterrestruktur geht auf die bahnbrechenden Entwicklungen des 19. Jahrhunderts zurück; auf die Zeit, in der sich die Grundzüge der heutigen Gestalt entfalteten. Im internationalen Vergleich weist sie eine außerordentlich dichte Bebauung auf; dies lässt sich auf den Umstand zurückführen, dass Wien in der Zeit seiner größten Expansion topografisch eingezwängt zwischen unwirtlichen Urlandschaften lag und sich eben deshalb nur langsam ausbreiten konnte und stattdessen dicht und massig in die Geländekontur einschrieb.

Aus stadtplanerischer Sicht bringt eine kompakte Struktur beste Voraussetzungen für viele der heute geforderten städtebaulichen Leitbilder mit sich: für die „Stadt der kurzen Wege“, die „gemischte Stadt“,

die „15-Minuten-Stadt“ oder die „produktive Stadt“. Auch ein nachhaltiger „Modal Split“ und alle Formen alternativer Mobilitätsplanung lassen sich in einer dichten Stadtparterrestruktur gut bewerkstelligen. Drüber hinaus bergen schlanke Straßenquerschnitte und enge Hofsituationen ob ihrer wirksameren Verschattung auch Vorteile, wenn es darum geht, ein positives Mikroklima zu erzeugen.

Das engmaschige Stadtgewebe produziert jedoch auch Mängel: z. B. dort, wo Hitzeinseln sich in der Struktur festsetzen und nicht über Luftturbulenzen und Winde durch die Gassen ausgeblasen werden. Auch der Umstand, dass historische Planungen für das gründerzeitliche Wien – jedenfalls für die Straße in Nebenlage – generell keine Baumpflanzungen vorsahen, kommt uns heute ungelegen. Das Vorhandensein von Bäumen und deren mikroklimatische Auswirkungen galt unter den Akteuren des Wiener Städtebaus offensichtlich als irrelevant und wurde vor dem Hintergrund der, per Bauordnung und in Reaktion auf die topografische Ausgangslage vorgegebenen geringen Straßenbreiten nicht diskutiert. Das größte Defizit liegt aber wohl darin, dass Wien keine Freiraum-Ressourcen hat. Berlins Gassen sind z. B. bis zu dreimal so breit; und der Wiener Gehsteig wirkt mit seinen durchschnittlich 1,70–2,20 Metern äußerst bescheiden im Vergleich zu den geräumigen Berliner Bürgersteigen oder den 4-Meter-sidewalks in New York City und den 5-Meter-Aceras in Barcelona und Valencia.

So liegt also in der ersten baulich-strukturellen Eigenschaft, der Dichte, zwar ein spezifischer Nachteil, aber eben zugleich auch ein enormes Potenzial – sofern Nutzung und Verteilung der Raumressourcen sinnvoll und gerecht verhandelt und geregelt werden (vgl. Psenner 2023).

Nutzungsoffene Architekturen

Die Stadt des 19. Jahrhunderts entwickelte sich größtenteils auf nach ökonomischen Grundsätzen parzelliertem Land. Dem akuten Bedarf nach Wohn- und Lebensraum nachkommend, erfolgte die Bebauung in rasantem Tempo und unter Anwendung industrialisierter und mechanisierter Vorgangsweisen: Basisgrundrisse kamen zum Einsatz, wurden entweder leicht verzerrt, um sie der geometrischen und topografischen Parzellenvorgabe anzupassen, oder einfach nur kopiert.



Abbildung 1: links die großzügige Erdgeschoßsituation in einem gründerzeitlichen Stadthaus (nutzungsoffene Architektur), rechts ein durchschnittliches Wohngebäude (singuläre Nutzungsdisposition); die Raumhöhe im EG beträgt, so wie hier in allen Regelgeschoßen 2,50 Meter. Birgt das EG lediglich Nebenräume, so sind auch geringere Raumhöhen möglich (2,20 m). © Kodydek, Psenner (2020)

Diese industrialisierte Raumproduktion ergab serielle, unspezifische Architekturen, welche neben verschiedenen Unzulänglichkeiten auch den Vorteil der Nutzungsoffenheit aufweisen. Die Erdgeschoße stellen ein einfaches Raummodell dar, das in seiner rigiden Klarheit wie ein Regalsystem funktioniert, welches gemäß zeitlich sich ändernder Anforderungen adaptiert werden kann. Das statische System von lastenableitender Straßen- und Hoffassade sowie tragender Mittelmauer erlaubt ein einfaches und relativ flexibles Raumfolgesystem. Darüber hinaus können Räume je nach geplanter Nutzung zusammengelegt und auch wieder getrennt werden. Die überdurchschnittlichen Raumhöhen unterstützen diesen Aspekt, da sie durchaus große und dennoch wohl proportionierte Einheiten ermöglichen. Die Erdgeschoße, allen voran jene bürgerlicher Zinshäuser, bieten damit eine breite Nutzungspalette = Nutzungsoffenheit.

Es stellt sich die Frage nach Beschaffenheit und Konsistenz der vorgefundenen Architekturen und der Bandbreite an Bespielmöglichkeiten, die sie bieten. Nutzungsneutrale Architektur definiert sich in erster Linie über ein flexibles Raummodell und angemessene Deckenhöhen. Das flexible Raummodell sichert also die Möglichkeit der Anpassung: Eine Zusammenlegung von Räumen kann jederzeit durchgeführt und genauso wieder rückgängig gemacht werden. In einigen Fällen werden Wohnungen und Lokale, wenn es die Eigentumsverhältnisse zulassen, sogar über Parzellengrenzen hinweg vereint. So können in

einem gründerzeitlichen Erdgeschoß repräsentative Büros z.B. für Rechtsanwaltskanzleien ebenso untergebracht werden wie Kindertagesstätten, Kaffeehäuser, Gemeindezentren, Yogaschulen usw.

Souterrain und Hochparterre

Auch die Halbstöcke über und unter dem Straßenniveau sind Teil der Sockelzone und bergen ein großes Potenzial, wenn es darum geht, günstige Voraussetzungen für ein funktionierendes Stadtparterre zu schaffen. Aus Ballungsräumen in denen innerstädtische Raumressourcen grundsätzlich große Wertigkeit beigemessen werden (New York City, Kopenhagen, ...) und wo Leerstand sich ökonomisch nicht durchsetzen lässt, kennen wir verschiedene ansprechende Szenarien.

Das Zusammenspiel zwischen Innen und Außen: Erdgeschoß und Straßenraum

Vernetztes Raumnutzungssystem

Relevante Teile der Wiener Erdgeschoße stellen aus historischer Sicht halböffentlichen Raum dar. Aufgrund der hohen BesucherInnenfrequenz bewirkte eine dem Straßenraum zugewandte, offene Nutzungsweise, dass die Fassade als durchlässige Schicht fungierte: Sie ermöglichte einen übergreifenden Austausch zwischen öffentlichen und halböffent-

Gemeindebezirk	Flächen basierend auf rechtlichen Bezirksgrenzen	Baulandnutzung	Grünlandnutzung	Gewässer	Verkehr	Ungebautes Land gesamt	Verkehr in % des gesamten unbebauten Landes	Verkehr in % der Gesamtfläche
Wien	41.487,1	14.916,4	18.660,1	1.909,0	6.001,6	26.570,7		14,5
1. Innere Stadt	286,9	141,6	27,3	3,1	114,9	145,3	79,1	
3. Landstraße	739,8	412,3	110,4	0,5	216,6	327,5	66,1	
4. Wieden	177,5	114,4	17,7	-	45,4	63,1	71,9	
5. Margareten	201,2	129,3	8,8	-	63,0	71,8	87,7	
6. Mariahilf	145,5	96,0	3,0	2,7	43,8	49,5	88,5	
7. Neubau	160,8	116,8	3,7	-	40,4	44,1	91,6	
8. Josefstadt	109,0	76,3	2,0	-	30,7	32,7	93,9	
9. Alsergrund	296,7	179,7	22,2	-	94,9	117,1	81,0	

Tabelle 1: Wien Flächennutzung 2021, erweiterte Tabelle; © Psenner nach Datenlage aus Statistisches Jahrbuch 2021, 15 (Tab. 1.1.2 Stadtgebiet nach Nutzungsklassen und Gemeindebezirken 2021 in ha)

lichen Sphären. EG-Fassaden waren durchlässig, die Türen der Gassenläden und der sogenannten Gewölbe⁸, aber auch die diversen Tore und Hauseinfahrten blieben tagsüber zumeist offen. Eine Situation, die wir heute aus südeuropäischen Stadtbeispielen und ihren belebten Erdgeschoßzonen kennen: Innen und Außen sind dort nicht nur visuell, mittels großer Glasscheiben, sondern real und funktional miteinander verbunden.

Ebenso waren die Wiener Innenhöfe in das Stadtparterre-System eingebunden: Hier fand das Alltagsleben der BewohnerInnen statt, es wurden Teppiche geklopft, Pflanzen gezogen, Tiere gehalten, die Kleinkinder spielten im Innenhof, sofern sie sich nicht im Straßenraum aufhielten, und natürlich wurden die Innenhöfe auch gewerblich genutzt.

Historisch gesehen stellte das Wiener Stadtparterre demnach ein einheitliches, in sich geschlossenes System dar – darüber hinaus schuf es eine essenzielle Verknüpfungsstruktur, welche die verschiedenen Sphären der Stadt untereinander verband.

Seither wurde zuerst die Nutzungs-, zuletzt auch die bauliche Struktur des Stadtparterres jedoch grundlegend verändert, worüber im Abschnitt „Nutzungsstrukturanalysen“ zu lesen ist.

In der oben festgestellten systemischen Anlage des Stadtparterres liegt ein außerordentlich relevantes

Potenzial für die zukünftige Nutzung der vorhandenen Strukturen aber darüber hinaus auch für die Planung neuer Sockelformationen.

Der Gassenraum – öffentlicher Stadtraum und seine Implikation auf das EG und dessen Nutzbarkeit

Wien ist von seiner Anlage her eine kompakte Stadt. Als solche verfügt sie über ein sehr begrenztes Maß an öffentlichen (Frei)Räumen, welche, wenn sie allen BewohnerInnen und NutzerInnen zugutekommen sollen, fair und umsichtig genutzt werden wollen.

10% der Gesamtfläche Wiens (415 km²) sind als Verkehrsflächen (41 km²) ausgewiesen. Nach Abzug des Grüngürtels (die Wiener Wald & Wiesen Carta von 2020 schreibt fest, dass 50% des Stadtgebietes grün bleiben) ergibt sich für das restliche, konsolidierte Stadtareal ein Verhältnismaß von 20% Straßenraum.

Bei Betrachtung der dichten inneren Bezirke (Innere Stadt und die Bezirke 3–9), wo letztendlich ein Großteil der Wiener Bevölkerung wohnt, lässt sich erkennen, dass über 80% der unbebauten Flächen – in der Josefstadt und in Neubau sind es gar über 90% – der Verkehrsnutzung zufallen. (Psenner 2023, 80)

Positiv anzumerken ist jedoch, dass diese Verkehrsflächen in den dichten inneren Bezirken vermehrt einer Verkehrsberuhigung zugeführt und begrünt werden. Neben Wohnstraßen und Fußgängerzonen, bekommt vor allem das Modell der Begegnungs-

⁸ Der Begriff Gewölbe oder Gwölb geht auf eine Vorgabe der ersten Wiener Bauordnung (1829) zurück, welche für die Deckenkonstruktion über dem Erdgeschoß zum Feuerschutz und aus statischen Gründen ein Gewölbe vorschrieb. Obwohl in späteren Bauordnungen nur mehr „massive Decken“ gefordert wurden, konsolidierte sich das Gwölb im allgemeinen Sprachgebrauch als Begrifflichkeit für die dem Straßenraum unmittelbar zugewandten Räume. Hofseitig geschlossen an diese Gassenlokale zuweilen Magazine an, außerdem verfügten sie zumeist über eine Herdstelle, sodass sie als Minimaleinheit für Wohnen und Arbeiten dienten. (Psenner 2019, 70 und Psenner 2024, 75)

Gemeindebezirk	Fußgängerzonen	Begegnungszonen	Wohnstraßen
1. Innere Stadt	6.769	2.195	1.363
3. Landstraße	184	114	860
4. Wieden			1.336
5. Margareten	446	151	1.948
6. Mariahilf	1.194	1.537	1.371
7. Neubau	1.306	2.363	663
8. Josefstadt		168	898
9. Alsergrund	457		895

Tabelle 2: Länge verkehrsberuhigter Straßen der Wiener Bezirke 1 und 3-9 in Meter
(Daten von data.wien.gv.at, Stand: 2023)

zone, mit Gleichberechtigung unterschiedlicher VerkehrsteilnehmerInnen, eine immer größere Bedeutung.

Das Nutzungspotenzial eines städtischen Erdgeschosses steht und fällt mit der Konstitution des zugehörigen Straßenraumes. Diverse Studien untermauern diese Beobachtung und schreiben dem vorgelagerten Gassenraum und Gehsteig eine hohe Relevanz zu, wenn es darum geht Sockelzonen zu beleben (Stadtparterre 2023). Aus diesem Grund muss an dieser Stelle das Regelwerk zur Nutzung von Straßenraum diskutiert werden.

Um das grundlegende Zugangs- und Zugriffsrecht auf öffentlichen Straßenraum für alle zu gewährleisten, gilt es die Benutzung desselben zu regeln. Die Herausforderung liegt dabei in der Sicherstellung einer ausgleichenden Ordnung: Wer darf wann Straßenraum benutzen? Wem wird ein Vorrecht zugeschrieben, wenn es darum geht, divergierende Ansprüche zu mediieren?

Der aktuell gültige Stadtentwicklungsplan STEP2025 verlangt in diesem Zusammenhang jedenfalls Folgendes:

„Der öffentliche Raum soll Alltagsbewegung fördern, Kommunikation und Begegnung unterstützen, Verweilen und Aufenthalt ermöglichen. Entsprechend qualitätsvolle, vielfältige und ausreichende öffentliche Räume sind wesentliche Bausteine der Lebens-

qualität in neuen Stadtteilen.“ (STEP2025, 49) Es geht hier um die „Stärkung der Identität des öffentlichen Raums als Lebensraum“.

Die Gestaltung und Nutzung von urbanem öffentlichem Raum wird in Österreich durch eine Vielzahl von rechtlichen Direktiven und steuerlichen Maßnahmen organisiert. Dieses Mosaik an unterschiedlichen Lenkungen wirkt dabei direkt und indirekt auf das Nutzungsverhalten im Straßenraum ein.

Der Gehsteig

Der einfach und direkt zugängliche Gehsteig ist der wichtigste Aufenthaltsort im öffentlichen Raum, der Ort, an dem Menschen aufeinandertreffen, wo sie einander begegnen oder einfach nur beobachten können. Es ist nicht zuletzt auch ein Ort, an dem Minderheiten und Mehrheiten einer diversifizierten Gesellschaft sich interaktiv integrieren können. Es sollte möglich sein, diesen seinen vielfältigen Funktionen entsprechend geräumigen städtischen Ort auf unterschiedlichste Art und Weise zu bespielen.

Ab einer Mindestbreite von 4 Metern wird urbanes Stadtleben gefördert, denn eine geeignete Gehsteigbreite ist Voraussetzung dafür, sich in angenehmer Distanz zu begegnen und sich in Gruppen aufhalten zu können.

Dieses social gathering führt dann wiederum dazu, dass öffentlicher Raum vorteilhaft wahrgenommen werden kann. (Psenner 2023, 94)

Derzeit jedoch werden die durchschnittlich gerade mal 1,70–2,20 Meter zwischen Hauswand und parkenden Autos dem Verkehrsfluss vorbehalten (s. Kapitel „Dichte“). Sinnvollerweise ist das per §78 StVO formulierte Verbot „den Fußgängerverkehr durch unbegründetes Stehenbleiben zu behindern“ im Herbst 2023 gefallen. Jedoch ist die Benützung von Gehsteigen „zu anderen Zwecken als zu solchen des Straßenverkehrs“ nach wie vor bewilligungspflichtig, da sie als „Teil des Straßenraums“ betrachtet werden und damit auch hier eine Bewilligungspflicht für die „Benützung von Straßen zu verkehrsfremden Zwecken“ vorliegt (§82 StVO). Eine Bewilligung kann nur dann erteilt werden, wenn die „Beeinträchtigung der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs“ (§ 83 Abs. 1) ausgeschlossen werden kann. Es gilt hier den Gehsteig als Vorbereich zum Erdgeschoß zu lesen und zu behandeln und damit den

Lebensraum Stadtparterre in seiner Gesamtheit zu planen.

Die Fassade

Die Erdgeschoßfassaden von historischen Stadthäusern waren ob ihrer besonderen Funktion speziell gestaltet: Vorgesetzte Holz-Glas-Konstruktionen, sogenannte Portale, inszenierten den Austausch zwischen innen und außen, individuell justierbare Sonnenschutzplachen sorgten bei direkter Sonneneinstrahlung für ein angenehm kühles Mikroklima im und vor dem Lokal. Aufgrund der hohen BesucherInnenfrequenz bewirkte die spezielle, dem Straßenraum zugewandte, offene Nutzungsweise, dass die Fassade als Permeable, als Zone der Durchlässigkeit, fungierte. Sie ermöglichte einen übergreifenden Austausch zwischen der öffentlichen und der halböffentlichen Sphäre der Stadt.

Die Konstitution von öffentlichem Raum bzw. die aktuell gültige Form seiner Bespielung führt, in Anlehnung an das in Studien festgestellte Potenzial der öffentlichen Raumstruktur und ihrer Übergänge (EG-Fassade), zu folgenden für die Erdgeschoßstruktur relevanten Faktoren:

- Der zur Verfügung stehende Raum in Wiens schmalen Gassen ist begrenzt, mögliche Nutzungsdispositionen stehen unter großem Druck. Eine faire und sinnvolle Nutzungsverteilung wird aber besonders dort wichtig, wo Mangel herrscht.
- Der durchschnittliche Wiener Gehsteig ist mit 1,70-2,20 Metern außerordentlich schmal bemessen. In der aktuellen Form dient er ausschließlich dem FußgängerInnen-Verkehr. Gehsteige sind jedoch der Vorraum zum Erdgeschoß, als solcher müssen sie nicht nur ansprechend gestaltet, sondern in erster Linie geräumig sein. Der Berliner Bürgersteig, der New Yorker Sidewalk oder der Pavimento in Valencia und Barcelona können hierfür Vorbild sein.
- Gut funktionierende Stadtparterre etablieren sich dort, wo Erdgeschoßfassaden durchlässig gestaltet sind; wo sie nicht nur transparent (mit großen Fensterfronten) sondern mit tatsächlichen Ladentüren, Durchlässen, oder im Ganzen verschiebbaren Fassadenteilen versehen werden.
- Die historisch traditionsreiche Form des Gassenverkaufs kann zur Belebung des Stadtparterres beitragen. Dabei können kleinste Raumeinheiten für den Verkauf genützt werden. Zudem verhindert das Zulassen von Gassenverkauf nicht zuletzt auch eine Nachteilige Verhüttelung von öffentlichem Raum (ein Übermaß an Verkaufsständen).

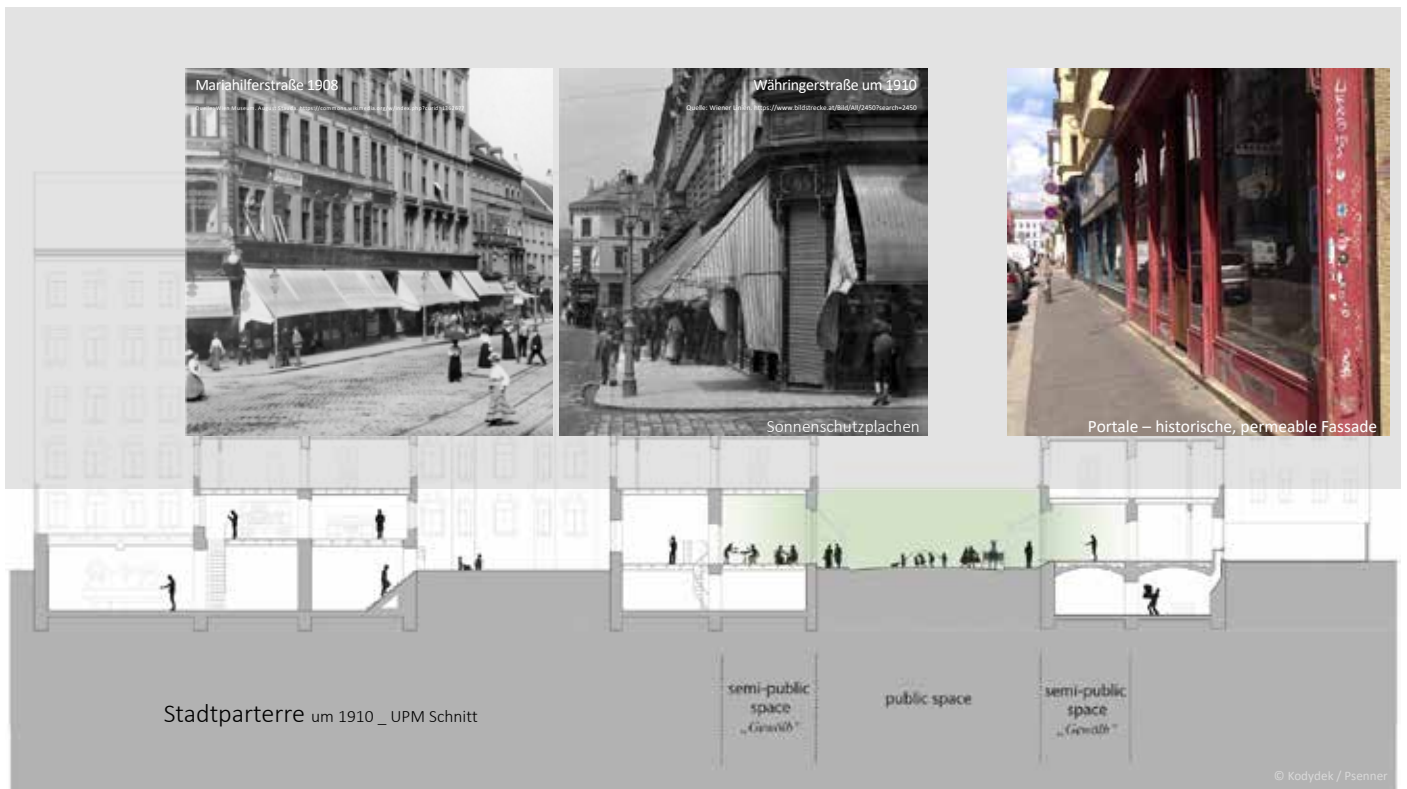


Abbildung 2: Fassadengestaltung um 1910: offen, transparent, durchlässig, die sogenannten Sonnenschutzplachen ermöglichten eine flexible Beschattung von Gehsteigen und Innenräumen. Aktuell werden EG-Fassaden zunehmend geschlossen, Fenster und Ladentüren werden verklebt und zugemauert. Ein Austausch zwischen Öffentlich und (Halb)Privat wird damit unterbunden, das System zerfällt in seine Einzelteile. (Psenner 2023, 154)

3 ERDGESCHOSS- NUTZUNGEN

Das Nutzungspotenzial im Bestand

Um die Transformation der Wiener Stadtparterre-Struktur zu erfassen, wurde diese im Rahmen eines mehrjährigen Forschungsprojekts anhand der Analyse exemplarischer Quartiere sowohl in Innenstadtlage als auch in Stadtrandlage untersucht. Bei dieser Gegenüberstellung von historisch dokumentierten Nutzungen zu aktuell feststellbaren lag der Fokus klar auf den Stadterweiterungsgebieten des 19. Jahrhunderts. Die Erkenntnisse daraus lassen sich jedoch durchaus auf die Gesamtstadt übertragen. Fakten und Ergebnisse aus dieser umfassenden Studie werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

Nutzungsstrukturanalysen

Detaillierte Strukturanalysen belegen den ursprünglich halböffentlichen Nutzungscharakter relevanter Teile des Wiener Erdgeschoßes. In den Einreichplänen wurden diese Räumlichkeiten relativ unspezifisch als „Lokal“ oder „Gewölbe“ ausgewiesen, um für die Zukunft eine möglichst breite Nutzungsoffenheit zu disponieren.

Gerade diese Raumeinheiten und ihre Beschaffenheit – dem Straßenraum zugewandte, kleinteilige

Einheiten mit durchlässiger Fassadengestaltung und einer großen Anzahl von Öffnungen (Ladentüren) – stellen einen entscheidenden Faktor dar, wenn es darum geht funktionierende Stadtquartiere einzurichten.

Die Relevanz ihrer Funktion erschließt sich besonders aus der Gegenüberstellung der historischen bzw. aktuellen Nutzungsstruktur, vor allem wenn diese unter Berücksichtigung des Gesamtsystems Stadtparterre erfolgt. Grundsätzlich lässt sich hier ein Zerfall des Systems feststellen, welches mit einer augenfälligen Transformation in der baulichen Gestaltung einhergeht.

Innerhalb des Gürtels

Wenn wir die Gesamtformation des städtischen Parterres, also Erdgeschoß, Straßenraum und Innenhof als systemische Einheit betrachten und dessen Entwicklung über die Zeit verfolgen, werden die Wechselbeziehungen einzelner Bereiche augenscheinlich. Bezogen auf den ca. ein Kilometer langen, innerhalb des Gürtels liegenden Straßenzug A ließen sich für den Betrachtungszeitraum 1910–2020 folgende numerisch ausgedrückten Zusammenhänge feststellen:



Abbildung 3: Nutzungsstrukturanalyse: Zusammenhängende Grundrissaufnahme zur Forschungsstraße A (innerhalb des Gürtels; anonymisiert), Darstellung der unterschiedlichen Nutzungen, links: um 1910, rechts: aktuell. (Psenner 2023, 118 und 119)

Nehmen wir das Gewerbe als Gesamtgruppe, also das produzierende gemeinsam mit Dienstleistung und Handel, erkennen wir im heutigen Stadtparterre einen deutlichen Rückgang dieser Nutzungsform: Während um 1910 nahezu die Hälfte aller bebauten Flächen einer gewerblichen Nutzung zufielen, ergibt das aktuelle Mapping eine diesbezügliche Auslastung von 38,6 %. Betrachten wir die unterschiedlichen Gewerbeformen im Einzelnen, so fällt besonders der Rückgang des produzierenden Gewerbes ins Auge: Dieses beanspruchte vor gut 100 Jahren noch 26,2 % der überbauten STP-Fläche⁹ (bzw. 10,63 % der STP-Gesamtfläche¹⁰), wobei die zumeist gewerbliche, jedoch über die zugängliche Datenlage schwer nachweisbare Nutzung der Innenhöfe nicht berücksichtigt ist. Heute stellt das produzierende Gewerbe lediglich 5,3 % der gesamten überbauten Fläche (bzw. 2,40 % der gesamten Stadtparterre-Fläche) und gehört damit mit den halböffentlichen Räumen – hier ein Rückgang von fast 30 % auf knapp 9,3 % (bzw. von fast 12 % auf knapp 4 %) – zu den großen Verlierern der Nutzungsumverteilung. Ebenso ging die Gastronomie stark zurück, während der Handel – ein lediglich vermeintlicher Großnutzer – mit einstmalig 9,3 % (3,75 %) bzw. aktuell 9,1 % (4,10 %) relativ unverändert geblieben ist. Einen besonders starken Rückgang ver-

zeichnet auch die ebenerdige Wohnnutzung: von einst 33,2 % auf aktuell 17,9 % (bzw. 13,4 % auf 8,1 %). Die gewichtigste Nutzung des Gesamt-Stadtparterres stellt heute jedenfalls das Auto dar, nahezu ein Drittel der Fläche – 24,6 % im öffentlichen Raum (öR) und 6,3 % im überbauten Raum (üR) – wird derzeit für die alleinige Verwendung durch Fahrzeuge freigestellt. 1910 erreichte der für Fahrwerke reservierte Raum (also für Parken im öR und für Stallungen auf der Parzelle) nicht einmal die Ein-Prozent-Marke (0,01 % im öR und 0,51 % im üR), denn auch die Fahrspur selbst stand damals allen NutzerInnen frei zur Verfügung und durfte nicht verparkt werden.

Aus dieser Perspektive erklären sich Leerstand und Unternutzung von städtischem Raum nicht ausschließlich aus ökosozialen Kausalitäten, sondern vor allem auch als Sekundärfolge der beschriebenen Nutzungsverschiebung zugunsten privater Kraftfahrzeuge und der „Lagerung“ derselben – was im Übrigen nichts mit der Sicherstellung von Mobilität zu tun hat. Dementsprechend erklärt sich der dringende Bedarf nach einer sinnzusammenhängenden, systemischen Regelung der Nutzung von öffentlichem Raum.

⁹ Die Zahlen beziehen sich auf jene Teilfläche des Stadtparterres, welche überbaut ist, also den bebauten Bereich der Parzellen. Die Aussagen bezüglich Veränderung betreffen den Betrachtungszeitraum 1910–2020 im jeweils ausgewählten Forschungsbereich

¹⁰ Die in Klammer gesetzten Zahlen beziehen sich auf die Gesamtfläche des Stadtparterres – also Straßenraum inklusive angrenzender gründerzeitlicher Bebauung und Innenhöfe

Außerhalb des Gürtels

Neben dem öffentlichen Raum, der zugunsten des motorisierten Individualverkehrs (MIV), und zwar vor allem des ruhenden MIV gravierend beschnitten wurde (-73%), zählt insbesondere die Gewerbenutzung zu den größten Verlierern im Stadtparterre. Das produzierende und dienstleistende Gewerbe, welches um 1930 noch mehr als die Hälfte der Gesamtfläche belegte (prod. Gew.: 51 %; Dienstl.: 2 %), verlor über 90 % der ursprünglichen Räumlichkeiten. Drastischer sind die Verschiebungen nur noch im Handel, der nahezu zur Gänze verschwand (-94 %), wobei hier unbedingt wieder betont werden muss, dass der Handel – wie andernorts in der Stadt – mit ursprünglich gerade mal 10 % der Gesamtfläche kein Hauptnutzer war. Diesen stellt vielmehr neben dem zuvor erwähnten produzierenden Gewerbe an dieser Stelle (es handelt sich hier um eine Gasse in Nebenlage, außerhalb des Gürtels) das Wohnen dar, welches ursprünglich mehr als ein Viertel der Stadtparterrefläche einnahm und heute interessanterweise noch weiter zugenommen hat und damit auf 39 % angestiegen ist. Halböffentlich genutzte gassennahe Räume standen in diesem Straßenzug nicht so sehr im Vordergrund, sie nahmen ursprünglich fast 16 % des Stadtparterres ein. Heute ist diese aus urbanistischer Perspektive erwiesenermaßen besonders heikle Sphäre auf gerade einmal 4,8 % geschrumpft. Auch hier zählen der subjektive Leer-

stand und die Erdgeschossgaragen zu den absoluten Gewinnern der über Jahrzehnte relativ unauffällig vollzogenen Nutzungsumverteilung zählen. Während wir um 1930 gerade einmal 5 % Lagernutzung verzeichnen, so ist es heute nahezu ein Drittel des Stadtparterres, das entweder leer steht oder zur Lagerung von Gütern verwendet wird. Dies bedeutet einen Anstieg von 554 %! So auch die Garagennutzung, welche sich vervierfachte. In diesem Teil der Stadt wurden die Ausmaße der unverbauten Innenhöfe ebenfalls dezimiert, ihre Fläche verringerte sich um -13 %; darüber hinaus wurden auch ursprüngliche Lichtschächte im Erdgeschoßbereich zunehmend verbaut (-52 %).

Die Grafiken (Abbildung 4) schlüsseln die aktuelle Nutzungsstruktur detailliert auf und stellen sie den verschiedenen historischen Nutzungsformen gegenüber.

Die Nutzungsstrukturanalysen zeigen deutlich den intensiven Wandel auf, den das Stadtparterre in seiner Gesamtheit in den letzten hundert Jahren durchlaufen hat. Gleichzeitig werden auch die Wechselwirkungen zwischen den unterschiedlichen Bereichen des Stadtparterres und den dazugehörigen Nutzungen deutlich – treten Veränderungen in einer der Sphären auf, stößt dies automatisch Wandlungsprozesse in den benachbarten Sphären an.



4 ERDGESCHOSSGLOSSAR

Um die komplexe Verflechtung verschiedener Themen im Zusammenhang mit der Erdgeschoßzone zu entwirren, die Vielfalt von unterschiedlichen Facetten dieses Raums darzustellen und die Fachterminologie sowie unterschiedliche Handlungskonzepte zu erläutern, wird an dieser Stelle ein Glossar bereitgestellt. Die Begrifflichkeiten sind zur besseren Übersicht in die Kategorien Nutzung, Räumliche Struktur, Reglementierung und Methode unterteilt.

Die Legende

Nutzung

Räumliche Struktur

Reglementierung

Methode

Austausch

Der Austausch zwischen Erdgeschoßnutzungen und dem direkt vorgesetzten öffentlichen Raum ist eine essenzielle Funktion im Stadtparterre, um diese sicherzustellen sind Fassadengestaltung und Ausformulierung des Straßenraums, sowie die realen Nutzungen beider Sphären von höchster Relevanz.

Befristung

Viele Flächen werden in Form von befristeten Verträgen zur Miete angeboten, üblicherweise mit Vertragslaufzeiten von 3 oder 5 Jahren. Gerade Geschäftslokale werden häufig nicht in ähnlich fertigem Zustand wie Wohnungen, sondern im Neubau als sogenannter Edeldrohbau, im Altbau in sanierungs- oder adaptionsbedürftigem Zustand übergeben. Dies verursacht für MieterInnen Investitionskosten bevor die Flächen tatsächlich benutzbar werden. Aus diesem Grund, und weil Standorte sich zumeist erst mit der Zeit etablieren, stellen knapp befristete Mietverträge für Raumsuchende keinen gangbaren Weg dar. Dieser Umstand spricht für unbefristete Mietverträge, nicht zuletzt, um Leerstand zu vermeiden.

Beteiligungsprozesse

Je nachdem aus welcher Richtung der Anstoß zu Beteiligungsprozessen kommt, können diese entweder als Bottom Up oder Top Down Prozesse kategorisiert werden, siehe „Bottom Up“ bzw. „Top Down“.

Bottom Up

Als Bottom Up Prozesse werden im Kontext der Stadtentwicklung Initiativen bezeichnet, die von der Basis, also der Gemeinschaft in Form von NutzerInnen, AnrainerInnen oder Interessierten, ausgehen. Im Gegensatz zu Top-Down Ansätzen werden diese Prozesse nicht von übergeordneten Instanzen angestoßen und Entscheidungen auch nicht auf höchster Ebene getroffen, stattdessen werden aktive Beteiligung und Mitbestimmung gelebt, was zu einer bedürfnisorientierten Entwicklung des Stadtraums führen soll.

Business Improvement District

In einem Business Improvement District (BID) schließen sich EigentümerInnen und Gewerbetreibende zusammen, um gemeinsam den Standort zu fördern und zu attraktiveren. Entsprechende, gemeinsam beschlossene Verbesserungsmaßnahmen werden über selbst auferlegte, verpflichtende

Abgaben finanziert. Da die Errichtung von BIDs von EigentümerInnen und Gewerbetreibenden ausgeht sind sie als Bottom-Up Methode zu kategorisieren. In Österreich gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die notwendige Rechtsgrundlage zur Errichtung von BIDs. Dennoch finden sich bereits Zusammenschlüsse, die sich erfolgreich in ähnlicher Weise organisieren: z. B. Herrengasse, 1010 Wien. (vgl. URL1 und URL2).

Caritative Einrichtungen

Caritative Einrichtungen gehören zu den häufig übersehenen, aber umso wichtigeren Nutzungen in der Erdgeschoßzone. Gerade bei der Attraktivierung von Geschäftslokalen und dem korrelierenden öffentlichen Raum, darf auch die damit einhergehende, drohende Gentrifizierung dieser Sphären nicht aus den Augen verloren, ökonomisch schwächere Gruppen dabei nicht übersehen werden. Ein lebendiges Stadtleben ist nur möglich, wenn das Stadtparterre auch inklusiv ist und allen Teilhabe am Leben in der Stadt ermöglicht. Caritative Einrichtungen bieten eben jenen Menschen einen Anlaufpunkt, für die rein konsumorientierte Räume kein Angebot darstellen.

Co-Working Space

Durch Entwicklungen und Veränderungen der Arbeitswelten sind manche Menschen nicht mehr an fixe Arbeitsplätze gebunden. Galt dies früher nur für Selbständige, müssen mittlerweile auch viele Personen im Angestelltenverhältnis nicht notwendigerweise täglich physisch am Arbeitsplatz erscheinen. Während Home-Office, also das Arbeiten von zuhause aus, seit Anfang der 2000er Jahre stetig zunimmt, wünschen sich viele Menschen dennoch einen Ort außerhalb der eigenen vier Wände. Co-Working Spaces stellen hier einen gangbaren Weg dar: sie bieten Arbeitsräumlichkeiten in welche man sich – je nach Konzept – stunden- bzw. tageweise oder aber permanent einmieten kann. Neben der eigentlichen Arbeitsfläche (meist ein Tisch) gibt es gemeinschaftlich genutzte Infrastruktur: Meetingräume, kleine Räume für ruhige Telefonate und häufig auch eine Bar oder ein Café. Co-Working Spaces haben besonders aufgrund unserer jüngsten Pandemie-Erfahrung, und der damit einhergehenden Zuwendung zu Home-Office und Remote Work, einen regen Anlauf erfahren und sind nunmehr aus dem Stadtbild nicht mehr wegzudenken.

Dark Kitchen

Ein Unternehmen, das vor Ort kein eigenes Service anbietet, sondern auf Basis von Online-Bestellungen und Lieferservice arbeitet, wird als Dark Kitchen bezeichnet; auch die Begriffe Virtual Kitchen oder Ghost Kitchen sind in diesem Zusammenhang gebräuchlich. Gekocht wird häufig nicht unter einem einzigen Restaurantnamen, sondern vielmehr für eine Vielzahl an virtuellen Restaurants. Da dieses Konzept ohne Bewirtschaftungsräumlichkeiten auskommt, werden auf relativ kleinen Flächen meist signifikant hohe Umsätze erwirtschaftet. Der ausbleibende Kundenverkehr wirkt sich zwar nicht vorteilhaft für die betreffende Erdgeschoßzone aus, doch finden sich Dark Kitchens oft in ansonsten ungenutzten, leerstehenden Souterrainlokalen und tragen damit grundsätzlich zur Belebung bei.

Dark Store

Dark Stores stellen eine Form von Lebensmittel- oder Einzelhandelsgeschäft dar, welches gänzlich ohne KundInnenverkehr auskommt. Bestellungen werden ausschließlich online empfangen und abgewickelt, im Dark Store werden die Waren zusammengestellt und anschließend per Lieferservice zeitnah zugestellt. Dark Stores werden nahezu rund um die Uhr betrieben und verursachen so ein reges Verkehrsaufkommen. Weshalb in manchen Städten – allen voran Amsterdam und Paris – das Betreiben von Dark Stores in innerstädtischen Wohnvierteln verboten wurde. Auch das Problem der im öffentlichen Raum auf Aufträge wartenden Kurierere gilt derzeit als nicht gelöst.

Dark Stores können eine sinnvolle Nutzung im EG- oder Souterrain-Bereich darstellen und Leerstände so verringern, jedoch ist durch die geschlossene Fassade keine kommunikative Außenwirkung möglich.

Down to Earth Strategie

Die Nachfrage nach Erdgeschoßlokalen unterliegt gewissen Schwankungen. In der Vergangenheit war hier ein klarer Abwärtstrend bemerkbar, seit 2022 lässt sich eine leichte Trendumkehr verzeichnen. Die Down to Earth Strategie stellt eine Methode dar, Nutzungen in der Erdgeschoßzone auch in Zeiten geringer Nachfrage zu forcieren. Dabei wird über geeignete Imagebildungs-Maßnahmen bewusst das Image der EG-Zone manipuliert, zugleich werden Anreize geschaffen um gewerbliche MieterInnen, welche sich tendenziell auf obere Regelgeschoße konzentrie-

ren, die Entscheidung für die Bespielung eines EG-Leerstand nahezulegen. Dabei können Aspekte wie KundInnen-Nähe und Barrierefreiheit für besondere Nutzungen, wie Anwaltskanzleien oder Arztpraxen in den Vordergrund gehoben werden.

Einkaufsstraße

Siehe Geschäftsstraße

Erdgeschoß

Mit dem Begriff Erdgeschoß wird üblicherweise jenes Geschoß bezeichnet, dessen Fußboden sich in etwa auf Höhe des Außenniveaus befindet. Bezieht man jedoch die Wahrnehmung – hierbei vor allem das Blickfeld – von PassantInnen mit ein, muss das hohe Augenmerk, das dem Erdgeschoß und seiner Gestaltung und Nutzung zukommt, auch auf das Souterrain und das Hochparterre ausgeweitet werden.

Erdgeschoßlokal

Siehe Geschäftslokal

Erschließung

Die Erschließung eines Gebäudes trägt nicht nur maßgeblich zu seinem Erscheinungsbild bei, sondern legt auch zu einem hohen Grad fest, wie die Räumlichkeiten wahrgenommen und genutzt werden. Erdgeschoßlokale in historischen Gründerzeit-Gebäuden können direkt vom Straßenraum aus durch die Geschäftsportale betreten werden. Eine Nutzung der Haupteingänge des Gebäudes ist nicht notwendig, damit werden öffentliche Nutzungen von weniger öffentlichen getrennt. Heute liegen auch gewerbliche Nutzungen mit Kundenverkehr häufig in den Obergeschoßen – im Sinne einer direkten Erschließung, Sichtbarkeit und Barrierefreiheit könnten diese von einer Umsiedlung ins Erdgeschoß profitieren.

Fassade

Die Fassade stellt die Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum der Straße, und dem halböffentlichen oder privaten, umbauten Raum dar. Als solche kommt ihr die essenzielle Aufgabe zu, die Beziehung zwischen diese beiden Sphären zu definieren. Das historische Stadtparterre funktionierte als einheitliche, in sich verbundene Struktur, ermöglicht wurde dies durch hohe Permeabilität der Erdgeschoßfassade. Eine Vielzahl an Fassadenöffnungen sorgen für visuelle und haptische Durchlässigkeit, so können Innen- und Außenräume miteinander in Kommunika-

tion treten. Schottet die Fassade das Gebäude vom Straßenraum ab, beispielsweise durch fehlende, zugemauerte oder abgeklebte Öffnungen oder Garageneinbauten, wird diese Zone seiner städtebaulichen Funktion und ihrer urbanen Elemente, letztendlich auch ihrer Attraktivität beraubt.

Förderungen

Unterschiedliche Hebel bieten sich an um die Entwicklung der Erdgeschoßzone, ihrer baulichen Struktur und ihrer Nutzungen zu steuern. Während einige Aspekte hauptsächlich über Reglementierungen wie Gesetze und Normen geleitet werden um gewisse Standards sicherzustellen, können Förderungen Anreize bieten, um zusätzlich gewünschte Entwicklung zu unterstützen: Beispielsweise in Form einer finanziellen Unterstützung bei planerischen oder baulichen Interventionen, oder steuerliche Vorteile für ImmobilienbesitzerInnen und Gewerbetreibende, die darauf abzielen, eine vielfältige und lebendige Nutzung der Erdgeschoßzone in städtischen Gebieten zu fördern.

Freiräume

Während mit dem Begriff Freiraum hauptsächlich städtische Parks und Plätze in Verbindung gebracht werden, ist es vor allem der öffentliche Raum direkt vor der Türe – also der Straßenraum – der von entscheidender Bedeutung für die Lebensqualität in Städten ist. Dass die Qualität dieses stadtweiten Netzwerks aus wohnungsnahen, frei zugänglichen Räumen lange Zeit nicht im Fokus der Stadtentwicklung lag, wurde spätestens in den Monaten der jüngsten Pandemiewelle offenkundig. Ein Großteil dieser Fläche ist dem motorisierten Individualverkehr (MIV) vorbehalten, andere VerkehrsteilnehmerInnen wie RadfahrerInnen oder zu Fuß Gehende haben lediglich auf einen kleinen Prozentsatz dieses Bereiches Anspruch. Funktionierende urbane Freiräume, die sowohl funktional als auch sozial und ökologisch nachhaltig sind, stellen die Grundvoraussetzung für eine funktionierende Erdgeschoßzone und in weiterer Folge für lebenswerte Städte dar.

Gastronomie

Die Präsenz von Gastronomie, sei es in Form von Restaurants, Bars oder Cafés, prägt das Erscheinungsbild der Erdgeschoßzone wie kaum eine andere Funktion. Aufgrund des regen Kundenverkehrs, der langen Verweildauer und des Hinauswachstums

in den öffentlichen Raum mittels Schanigärten wird diese Nutzung als besonders aktiv wahrgenommen. Sie symbolisiert geradezu das urbane Leben selbst – nicht umsonst stehen Straßencafés für das Lebensgefühl in Paris.

Trotz ihrer belebenden Wirkung auf das Straßenbild wird die Vermietung von Erdgeschoßflächen zur Nutzung als Gastronomiebetrieb von EigentümerInnen oft kritisch betrachtet, es besteht häufig die Befürchtung AnrainerInnen könnten sich durch Lärm oder Gerüche belästigt fühlen. Jedoch lassen sich durch moderne Bau- und Anlagenstandards Konfliktpotenziale durchaus vermeiden, und letzten Endes kann ein gastronomischer Betrieb eine Bereicherung für alle darstellen.

Garage

Mit zunehmender Leistbarkeit von Autos und daher ansteigendem Automobilbesitz fand ein Stadtumbau großen Ausmaßes statt, der sich nicht zuletzt auch im städtischen Parterre zeigt: die Integration von Garageneinfahrten in Gebäudefassaden ist im Stadtbild mittlerweile weit verbreitet.

Die Stellplatzverordnung schreibt bei Neu-, Zu- und Umbauten die Errichtung von Parkplätzen auf Privatgrund vor. Ersatzmaßnahmen, wie die Ausgleichsabgabe oder das Anmieten eines Stellplatzes im Umkreis sind theoretisch zwar möglich, werden aber mitunter nicht ausgeschöpft. Hier gilt es die Sinnhaftigkeit der rigiden Stellplatzvorgabe – zumindest für dicht verbaute, öffentlich gut erschlossene Ballungsräume – zu überdenken. Denn der nachträgliche Einbau von Klein(st)garagen und Stapelparkern in historische Gründerzeitgebäude verändert die Fassade und wirkt sich auf die Funktionsweise des gesamten Gassenzuges aus.

Garagengesetz

Siehe Stellplatzverordnung

Gehsteig

Als Fläche des öffentlichen Raums an der Kante zu privaten Grundstücken ist der Gehsteig die wichtigste Zone des Austauschs zwischen dem umbauten Raum des Erdgeschoßes, und dem korrelierenden öffentlichen Straßenraum. Er ist als Fläche direkt zugänglich und ermöglicht soziale Interaktion und Teilnahme, damit stellt er den wichtigsten Aufent-

haltsraum im Innerstädtischen Bereich dar. Laut Straßenverkehrsordnung ist der Gehsteig jedoch Bestandteil der Straße und damit dem Verkehr vorbehalten. Laut § 78 war es sogar bis vor Kurzem verboten „den Fußgängerverkehr durch unbegründetes Stehenbleiben zu behindern“ – dieser Wortlaut wurde erst 2022 entschärft, nun ist es lediglich untersagt „den Fußgängerverkehr mutwillig zu behindern“. Jede Benützung des Gehsteigs „zu anderen Zwecken als zu solchen des Straßenverkehrs“ bleibt aber nach wie vor Bewilligungspflichtig. Die in Wien gültige Mindestbreite von 2 Metern für Gehsteige (2,5 Meter bei Schräg- und Senkrechtparkordnung) wird in vielen Straßen der Stadt nicht erreicht. Der zur Verfügung stehende Raum ermöglicht kaum die adäquate Nutzung als Verkehrsfläche – Stehenbleiben und Aufenthalt sind rein technisch schwer möglich. Gehsteigbreiten ab vier Meter fördern das städtische Leben, sie ermöglichen Begegnungen und Aufenthalt in der Gruppe und fördern damit die positive Wahrnehmung des Stadtparterres. Auch das Hinauswachsen der Erdgeschoßnutzungen in Form von Sitzgelegenheiten, Gastgärten oder zum Bewerben der Waren, sowie Aneignungsprozesse von Anrainern und zusätzliche Begrünungen werden erst ab einer großzügigen Gehsteigbreite ermöglicht.

Geschäftslokal

Die gemeinhin als Geschäftslokal bezeichneten Flächen in der Erdgeschoßzone umfassen eine Vielzahl an unterschiedlichen Funktionen und Nutzungen, wie Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe mit und ohne KundInnenverkehr, Büros, Gastronomiebetriebe sowie produzierendes Gewerbe.

Geschäftsportal

Siehe Portal

Geschäftsstraße

Bei Geschäftsstraßen handelt es sich abseits der alltäglichen Definition um einen Begriff aus der Flächenwidmung beziehungsweise dem Bebauungsplan. Im Flächenwidmungsplan wird durch den Zusatz „Geschäftsviertel“ in den Widmungskategorien „Wohngebiet“ und „Gemischtes Baugebiet“ die Höhe der Fußbodenoberkante von Wohnungen mit mehr als 3,5 Meter über dem anschließenden Gelände festgelegt – und damit für das Erdgeschoß selbst abgeschlossen. Dadurch sollen sich gewerbliche Nutzungen in der Erdgeschoßzone etablieren. In manchen

Fällen bedeutet der rigide Ausschluss von Wohnnutzung in dieser Widmungskategorie jedoch bei mangelnder Nachfrage für Erdgeschoßlokale auch das in Kauf nehmen von Leerstand.

Gewerbe

Historisch betrachtet stellen Gewerbe aller Art den Großteil der Funktionen in der städtischen Erdgeschoßzone dar. Im Gegensatz zu heutigen Nutzungsstrukturen beschränkten sich gewerbliche Nutzungen nicht nur auf Geschäftsstraßen, vielmehr waren die Erdgeschoße von Nebenstraßen, die das Großstädtische Straßen ausmachen ebenfalls mit einer Vielzahl an Gewerbebetrieben geprägt (siehe Nutzungsstrukturanalysen).

Generell kann in produzierendes Gewerbe, wie Industrie, Industrie 4.0 und Handwerk, Handel sowie dienstleistende Unternehmen unterschieden werden.

Grätzl/Grätzel

Das Grätzl stellt als sozialräumliche Einheit die unmittelbare Nachbarschaft und damit die wichtigste Identifikationseinheit dar. Ursprünglich auf historische Stadtteile zurückzuführen ordnet sich dieser Bereich häufig um ein lokales Zentrum herum an. Für die Etablierung eines Gewerbes stellt das Grätzl, seine Attraktivität und sein Image nicht selten einen relevanten Ansiedlungsfaktor dar.

In neu errichteten Stadtteilen wird analog meist der Begriff Quartier verwendet, obgleich dieser auch Errichtungsabschnitte oder Vermarktungseinheiten bezeichnen kann.

Halböffentliche Nutzung

Halböffentliche Nutzungen stellen Funktionen oder Räumlichkeiten dar, welche nicht im Eigentum der Allgemeinheit stehen, aber dennoch allgemein zugänglich sind. Orte wie Cafés, Restaurants, Einzelhandels- oder Dienstleistungsunternehmen, Museen oder Bibliotheken sind neben den Besitzverhältnissen aufgrund unterschiedlicher Faktoren wie Konsumzweck oder Öffnungszeiten nicht mit echten öffentlichen Räumen gleichzusetzen. Da sie aber ein deutlich höheres Maß an Öffentlichkeit aufweisen als beispielsweise Wohnnutzungen, eignen sie sich besonders für die Anordnung in der Erdgeschoßzone.

Handel

Während in historischen Städten Handel hauptsächlich auf Märkten stattfand, und die Erdgeschoßzonen von produziertem Gewerbe geprägt waren, macht der Einzelhandel heutzutage einen großen Anteil der gewerblich genutzten Erdgeschoßflächen aus. In den letzten Jahren ist jedoch ein steter Rückgang der vom Einzelhandel genutzten Flächen zu verzeichnen, was nicht zuletzt auf den erstarkenden Onlinehandel zurückzuführen sein dürfte. Andere Nutzungen, allen voran Dienstleistungsunternehmen aber auch produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe, beginnen allmählich, die von Handelseinrichtungen freigewordenen Flächen zu übernehmen.

Individualverkehr

Der Vormarsch des motorisierten Individualverkehrs (MIV) hat die Nutzung der Straße grundlegend verändert, seine NutzerInnen werden nun in den unterschiedlichen Zonen des Straßenraums angeordnet: FußgängerInnen und RadfahrerInnen wird, obwohl sie zahlenmäßig überlegen sind, deutlich weniger Platz zugestanden als dem fließenden und ruhenden motorisierten Individualverkehr. Gemeinsam mit der Straße haben sich auch die angrenzenden Erdgeschoßzonen in ihrer Nutzung verändert, wie sich anhand von Nutzungsanalysen vor und nach der massenhaften Verbreitung von privaten Pkws illustrieren lässt.

Initiativen

Die Aktivierung von Leerstand kann von unterschiedlichen Richtungen angegangen werden, während zweifelsohne die Gesetzeslage und die Förderlandschaft relevant für die Belebung der Erdgeschoßzone sind, ist auch die Rolle, die Initiativen von BürgerInnen in diesem Prozess einnehmen von großer Bedeutung. Initiativen, die sich zur Leerstandaktivierung bilden haben neben dem positiven Effekt auf die jeweiligen Räumlichkeiten und dem Einfluss auf die unmittelbare Umgebung auch eine Wirkung auf die Wahrnehmung von Leerständen in der Öffentlichkeit und tragen so zur Bewusstseinsbildung bei.

Kleinteiliges Gewerbe

In der historischen Stadt sind nicht nur Geschäfts- oder Versorgerstraßen mit kleinteiligen gewerblichen Strukturen durchzogen, sondern ebenso Straßen in Nebenlagen, die genauso, sowohl Handel als auch produzierendes Gewerbe umfassen.

Dies schaffte die notwendigen Voraussetzungen für eine Stadt der kurzen Wege (bzw. 15 Minuten Stadt), denn dadurch war es möglich Besorgungen des täglichen Lebens in akzeptabler Zeit, fußläufig zu erledigen. Heute weisen Städte eine zentralisierte Form von wirtschaftlichen Aktivitäten auf: individuelle Gewerbeflächen wurden zunehmend größer, gleichzeitig wurde die Anzahl der Standorte verringert, sodass sich nunmehr statt kleiner Nahversorger in jeder Gasse, Filialen großer Ketten an wenigen ausgewählten Standorten finden. Gewerbparks und Shoppingzentren am Stadtrand wurden als Fortschritt verstanden, der damit einhergehenden Verkehrszunahme und der Absiedelung von Gewerbe und Handel aus den zentralen Lagen und der gleichzeitigen Verödung der dortigen Erdgeschoßflächen wurde lange kaum Beachtung geschenkt. Das Verschwinden der kleinteiligen halböffentlichen Nutzungen im Parterre leitet den Beginn einer Entflechtung der einzelnen Sphären des Stadtparterres ein, bis dessen systemische Einheit aufbricht und ein Funktionieren des Stadtraums nicht mehr sichergestellt werden kann. (siehe auch Kapitel Nutzungsstrukturanalysen)

Eine derzeit deutlich zunehmende Nachfrage nach kleinen Erdgeschoßflächen zeigt die Rückkehr von kleinteiligen wirtschaftlichen Strukturen in urbanen Lagen an. Diese sind zwar hauptsächlich im Dienstleistungsbereich angesiedelt, jedoch lässt sich auch eine – vorerst noch etwas – zaghafte Zunahme von kleinteiligem produzierendem Gewerbe verzeichnen.

Kultureinrichtungen

Obgleich Kultureinrichtungen insgesamt keinen hohen Flächenanteil aufweisen, stellen sie eine wichtige Erdgeschoßnutzung dar. Ihre Präsenz bietet Möglichkeiten zur sozialen Interaktion und trägt maßgeblich zur kulturellen Identität eines Quartiers und damit zu seiner Attraktivität bei.

Lager

Aufgrund von wirksamen Veränderungen gewerblicher Strukturen in Städten, und der damit einhergehenden sinkenden Nachfrage nach Erdgeschoßlokalen, steigt die Anzahl der als Lager genutzten Erdgeschoßflächen (siehe auch Kapitel Nutzungsstrukturanalysen). Vor dem Hintergrund der großen Anzahl von ungenutzten Lokalen ist eine Lagernutzung bisweilen vorzuziehen. Da Lagerflächen je-

doch eine nach innen gerichtete Funktion darstellen, welche weder PassantInnen anspricht, noch in einer befriedigenden Weise in Interaktion mit dem Außenraum tritt, sondern sich dagegen vielmehr häufig mit verklebten oder gänzlich geschlossenen Fenstern abschottet, fehlt hier der Mehrwert für die Umgebung – für das System Stadtparterre. So gesehen sind halböffentliche Funktionen als Erdgeschoßnutzungen vorzuziehen.

Leerstandsabgabe

Sind Leerstände auf Spekulation oder mangelnden Vermietungswillen zurückzuführen, könnten Abgaben eine Möglichkeit zur Eindämmung dieser Unternutzung darstellen. Das Ziel sollte sein, spekulativen Leerstand zu mobilisieren, d.h. eine Motivation für EigentümerInnen zu schaffen, um deren Objekte auf den Markt zu bringen. Spekulativer Leerstand tritt auf, wenn Immobilien, die grundsätzlich nutzbar wären, von Investierenden oder EigentümerInnen bewusst zurückgehalten werden, um potentielle zukünftige Zuwächse der Mietrendite abzuwarten. Andererseits ist festzuhalten, dass nicht jeder Leerstand einen spekulativen Leerstand darstellt, – so dies aus kaufmännischer Sicht überhaupt ein realistisches Szenario ist – sondern aus einer Vielzahl von anderen Gründen vorliegen kann. Ein Leerstand von Lokalen ist oftmals gar nicht gewollt (zB wird über einen längeren Zeitraum kein Mieter gefunden, länger andauernde Sanierungsarbeiten, mietrechtliche Beschränkungen) bzw. nicht definiert. Eine Einschränkung einer Abgabe auf die Vermeidung der „spekulativen Nichtnutzung“ wird praktisch schwer umsetzbar sein und kann eine zielgerichtete Wirkung einer Leerstandsabgabe somit nicht sichergestellt werden. Die komplexe Thematik des Entstehens von Leerständen kann daher wohl nicht durch eine pauschale Einführung einer Abgabe gelöst werden. Es könnten viel eher andere Problemstellungen daraus entstehen.

Leerstandserhebung

Eine Erhebung des tatsächlichen Leerstands im Stadtparterre ist erste Grundvoraussetzung um ein genaues Bild der aktuellen Situation zu erhalten. Jedoch gibt es – wie in dieser Broschüre ausgeführt – verschiedene Formen des Leerstand, die es zu erfassen gilt. Darüber hinaus muss diese Erhebung auf aktuellstem Stand gehalten werden, wenn es darum geht gezielte Maßnahmen zu formulieren

und in Folge deren Implementierung und Effektivität zu überwachen. Seit 2020 werden seitens der Wirtschaftskammer Wien derartige Erhebungen in 56 Wiener Geschäftsstraßen durchgeführt, welche in den nächsten Jahren adaptiert werden sollen.

Für eine Leerstandserhebung eignen sich Kombinationen von Erhebungsmethoden: Zu Beginn steht eine Gesamterhebung, die auf Basis von statistischen Quellen beruht und die dann, in einem zweiten Schritt, durch eine Detailerhebung für bestimmte Bezirksteile oder Straßenzüge ergänzt wird. Der hohe logistische, wie formale und zeitliche Aufwand einer genauen Leerstandserhebung ist also nicht zu unterschätzen.

Management

Zur koordinierten Vergabe von Geschäftsflächen in Stadtentwicklungsgebieten wird vermehrt auf die Methode des Nutzungsmanagement zurückgegriffen. Ein, speziell für diesen Zweck gegründetes Management-Unternehmen koordiniert die Vergabe aller gewerblichen Erdgeschoßflächen, indem sie diese zuerst anmietet und danach anhand eines zuvor festgelegten Branchenmixes an relevante InteressentInnen vergibt.

Mobilität

Mobilität stellt die flächenintensivste Nutzung im öffentlichen Raum dar und hat damit einen direkten, wirkstarken Effekt auf den Straßenraum, die angrenzende Erdgeschoßzone, und damit auf die Attraktivität des Stadtparterres. Die Mobilitätsformen (Verkehrs-Modi) des sogenannten Umweltverbundes, also Zufußgehen, Radverkehr und öffentlicher Verkehr tragen im Gegensatz zum motorisierten Individualverkehr zu einer Belebung der Erdgeschoßzone bei.

Die in Wissenschaft und Praxis nachweislich widerlegte Annahme, KundInnen im Einzelhandel würden hauptsächlich mit dem Auto anreisen und Parkplätze vor Geschäftslokalen seien daher eine wirtschaftliche Notwendigkeit ist nach wie vor präsent. Jedoch wissen wir – nicht zuletzt seit dem Umbau der Mariahilfer Straße in Wien: Verkehrsberuhigung führt jedenfalls zu einer höheren Personenfrequenz.

Möblierung im öffentlichen Raum

Über die Möblierung im öffentlichen Straßenraum lassen sich Straßen und Gehsteige – und damit auch deren Nutzung gestalten. Diese Möblierung muss eine

Vielzahl von Funktionen erfüllen, darunter: Sicherheit und Verkehrsführung; Komfort und Bequemlichkeit; Funktionalität und Vielseitigkeit; Inklusivität und Barrierefreiheit, sowie Ästhetik und Stadtbild.

Die Möblierung kann die Aufenthaltsqualität von Gehsteigen positiv beeinflussen (Grundvoraussetzung hierfür ist eine angemessene, großzügige Gehsteigbreite) und damit auf die Nutzungsdisposition des Erdgeschoßes einwirken. Siehe auch: Parklet, Schanigarten, Gehsteig.

Nebenräume

Speziell in Neubauten finden sich in der Erdgeschoßzone häufig Nebenräume wie Einlagerungsräume, Rad- und Kinderwagenabstellräume, Müllräume und Haustechnikräume, die nicht mit dem öffentlichen Raum in Kommunikation treten. Da für diese Nutzungen eine niedrige Mindestraumhöhe (2,20 Meter) gefordert ist, bleibt eine spätere Umnutzung grundsätzlich ausgeschlossen, sodass sie sich für ein funktionierendes Stadtparterre irrelevant, wenn nicht sogar hinderlich erweisen.

Nutzungsoffen / Nutzungsneutral

Als nutzungsoffen beziehungsweise nutzungsneutral werden Architekturen bezeichnet, deren (bauliche) Gestaltung eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht. Um Nutzungsoffenheit als Disposition erfolgreich zu implementieren ist das Berücksichtigen von spezifischen räumlichen Anforderungen für möglichst verschiedene zukünftige Nutzungen entscheidend. In der baulichen Umsetzung müssen Maßnahmen gesetzt werden, welche den Funktionen mit den höchsten Nutzungsansprüchen entgegenkommen.

Nutzungsmischung

Ein kleinteiliger Mix unterschiedlicher Nutzungen ist eines der wichtigsten Prinzipien einer kompakten Stadt der kurzen Wege und für die Nachhaltigkeit und Resilienz des Lebensraums Stadt unerlässlich. Ein vielfältiges urbanes Leben kann sich nur bei Vorhandensein von unterschiedlichsten Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, produzierendem Gewerbe, Dienstleistungsunternehmen, Kultur- und Sozialeinrichtungen, sowie Wohnen bilden.

Öffentlicher Raum

Im Unterschied zum privaten oder halböffentlichen

Raum ist der öffentliche Raum Gemeingut. Er umfasst alle Stadträume, die für die Allgemeinheit zugänglich sind und erfüllt eine Vielzahl wichtiger Funktionen in der Stadt. Er weist keine Zutrittsvoraussetzungen auf und dient so dem ungehinderten sozialen und kulturellen Austausch, sowie dem konsumfreien Aufenthalt. Zusätzlich erfüllt er politische, sowie ökologische Funktionen. Er steht in Wechselwirkung mit den angrenzenden halböffentlichen und privaten Räumen und stellt die Basis für das funktionierende Zusammenspiel zwischen den Sphären dar.

Parklet

Die „verkehrsfremde“ Nutzung von Straßenraum oder Gehsteigen ist in Wien als Schanigarten für Gastronomiebetriebe schon länger bekannt. Mit dem sogenannten Parklet gibt es seit 2015 darüber hinaus nun die Möglichkeit der Errichtung eines Begegnungs- und Aufenthaltsbereichs im Parkstreifen. Ein Parklet kann – im Gegensatz zum Schanigarten – maximal nur zwei Parkplätze einnehmen, unterliegt abgesehen davon aber den gleichen Gestaltungsrichtlinien. Die Errichtung ausgewählter Parklets wird über die Aktion Grätzeloase des Vereins Lokale Agenda 21 gefördert.

Parterre

Als Parterre (von französisch par terre, „auf der Erde“) bezeichnet man in der Architektur und im Städtebau das „zu ebener Erde“ liegende Geschoss eines Gebäudes. Siehe Erdgeschoß, siehe Stadtparterre.

Partizipation

Partizipation, also die Einbindung der Bevölkerung in Form von NutzerInnen und AnrainerInnen, kommt zunehmend mehr in Stadtplanungs- und Umgestaltungsprozessen zur Anwendung. Über bewusst geleitete Partizipationsprozesse können die Bedürfnisse unterschiedlicher lokaler Gruppen erfasst und von Beginn der Planung an in den Gestaltungsprozess eingebunden werden.

Permeabilität

Siehe Durchlässigkeit

Pioniernutzung

Pioniernutzungen stellen Nutzungen dar, die oft innovativen und experimentellen Charakter haben. Brachflächen, leerstehende Gebäude oder Geschäftslokale werden so etwa für Gemeinschafts-

gärten, Pop-Ups, kreative Projekte, soziale Initiativen oder kulturelle Veranstaltungen genutzt. Diese Nutzungen dienen häufig als Experimentierfelder, stoßen positive Veränderungen an und tragen so zur Entwicklung und Transformation von Gebieten bei. Da sie zumeist temporär angelegt sind, werden sie auch als Zwischennutzungen bezeichnet.

Produzierendes Gewerbe

Obleich heute primär Gastronomie und Handelsunternehmen als potenzielle ErdgeschoßnutzerInnen wahrgenommen werden, waren in der Sockelzone historischer Stadthäuser auch viele kleinteilige produzierende Gewerbe vorzufinden (siehe Kapitel Nutzungsstrukturanalyse). Mit den Veränderungen von Produktionsbedingungen und der damit einhergehenden Bündelung von Produktion fand eine Auslagerung in periphere Lagen statt. In jüngster Vergangenheit kehren kleine Handwerks- und Produktionsbetriebe (Industrie 4.0) jedoch vermehrt in die Innenstädte zurück.

Portal

Die Fassade eines Hauses wird nicht umsonst häufig als seine Visitenkarte bezeichnet: ist sie gepflegt lässt sie das ganze Haus in einem guten Licht erscheinen, ist sie jedoch nicht gut betreut, wird diese Vernachlässigung auch für die Räumlichkeiten dahinter vorweggenommen. Dies gilt umso mehr Ausmaß ebenerdige Geschäftsportale, welche sich im direkten Gesichtsfeld der PassantInnen befinden. Offen und gut strukturiert gestaltet ermöglichen sie eine intensive Kommunikation von innen und außen, und werden von StraßennutzerInnen positiv wahrgenommen. Historische Geschäftsportale fallen durch ihre besondere Formensprache auf, es handelt sich hierbei meist um, der Fassade vorgelagerte filigrane Holz-Glas-Konstruktionen. Sie dienen als Markenzeichen für das Lokal, sowie der Warenpräsentation, je nach Entstehungsphase sind sie mit detailverliebten Verzierungen gestaltet, sowie mit Schildern ausgestattet, die den Namen und die Produkte des Lokals (Handel oder Gewerbe) anpreisen. An ihrer Gestaltung lässt sich die ursprüngliche Funktion der Portale im räumlichen Gefüge zwischen Erdgeschoß und Straßenraum ablesen: sie fungieren als Schnittstelle und Kommunikationsfläche zwischen den halböffentlichen Erdgeschoßfunktionen und dem öffentlichen Raum davor.

Public Private Partnership

Bei Public Private Partnerships (PPP) handelt es sich um Kooperationsmodelle der öffentlichen Hand mit dem privatwirtschaftlichen Sektor, dabei werden Aspekte wie Finanzierung, von hoheitlichen Leistungen nicht von der öffentlichen Hand durchgeführt, sondern von Privaten übernommen. Im Kontext der Erdgeschoßzone kommt dies besonders häufig in Verbindung mit Infrastrukturprojekten wie Straßen(um)bau zur Anwendung. Zum Beispiel investieren Geschäftstreibende in die Gestaltung und Ausstattung des öffentlichen Raums mit hochwertigen Belägen, Sitzgelegenheiten, Begrünung und Verschattung, und erhoffen sich im Gegenzug eine Steigerung der Einnahmen aufgrund der Aufbesserung des Images der Straße oder des Quartiers und der damit einhergehende Steigerung an PassantInnen.

Quartier

Siehe Grätzel

Raumpartnerschaft

Die Mehrheit der Gewerbetreibenden und GründerInnen sucht Erdgeschoßlokale mit einer Fläche zwischen 57 und 156 Quadratmetern, zur Miete angebotene Lokale weisen jedoch im Durchschnitt 262 Quadratmeter Fläche auf. Eine gemeinschaftliche Raumnutzung – also Raumpartnerschaft – kann diese Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage überbrücken. Bei gemeinschaftlicher Anmietung eines Lokals können nicht nur Kosten wie Miete und Betriebskosten geteilt werden, sondern auch weitere Synergien, Ansprechen zusätzlicher Zielgruppen und mehr Laufkundschaft genutzt werden, oder sogar inhaltliche Kooperationen eingegangen werden. Raumpartnerschaften ermöglichen so die Nutzung von Flächen, für die wenig Nachfrage besteht, dadurch wird nicht zuletzt auch Leerstand verringert. (vgl. WKW-Standortservice)

Schanigarten

Der in Wien geläufige Begriff bezeichnet einen kleinen Gastgarten unmittelbar vor einem Gastronomiebetrieb auf öffentlichem Grund, der je nach Situation auf Plätzen, bei ausreichender Breite auf Gehsteigen oder im Parkstreifen angeordnet wird. Schanigärten unterliegen diversen Gestaltungsregeln, sind mit der Fassadenlänge des Lokals begrenzt und müssen beim Magistratischen Bezirksamt zur Bewilligung eingereicht werden. Die Anordnung von Schanigärten

ermöglicht das Hinauswachsen von Nutzungen aus dem Erdgeschoß in den öffentlichen Raum und fördert den längeren Aufenthalt, was wiederum zu einer Belebung des öffentlichen Raums beiträgt.

Self-Storage

Bei Self-Storages handelt es sich um kleine Lagerabteile, die von Privatpersonen oder Unternehmen meist monatlich angemietet werden. Speziell in den letzten Jahren wurde diese Nutzung vermehrt in der Erdgeschoßzone angesiedelt.

Sonnenschutz

Die historischen Sonnenschutzplachen, welche sich auf jedem Schwarz-Weiß-Foto Wiens finden lassen, sind aktuell aus dem Stadtbild nahezu verschwunden. Dabei ist gerade unter den aktuellen Entwicklungen im Bereich Klimaveränderung hier ein Nachrüsten notwendig. Die Wiener Sonnenplache stellte eine technisch einfache und mühelos zu bedienende Konstruktion dar, die ein flexibles Beschatten des Portals zuließ. Sie sorgte damit nicht nur für kühle Räume innerhalb des jeweiligen Lokals, sondern auch für eine angenehme Aufenthaltsqualität im Gehsteigbereich. (siehe auch Verschattung).

Souterrain

In historischen Stadthäusern beschränkten sich gewerbliche Nutzungen nicht nur auf das Erdgeschoß, vielmehr waren sie auch im Souterrain anzutreffen. Souterrainlokale sind auch heute noch in Städten mit einem großen Raumnutzungsdruck anzutreffen: z. B. Kopenhagen oder New York City. Sie sind mit Ladenfronten und unmittelbaren, etwas abgesetzten Straßeneingängen ausgestattet und erlauben so einen direkten KundInnenverkehr. In Wien stellen diese historischen Souterrainlokale heute lediglich Lager oder Leerstände dar. Wobei auch hier wieder zunehmend neue Nutzungen zu finden sind: kleine Büros oder Ateliers für Schaffende in der Kreativ-Szene.

Stadtentwicklungsgebiet

Stadtentwicklungsgebieten kommt eine erhebliche mediale und gesellschaftliche Aufmerksamkeit zu, Behörden und PlanerInnen diverser Disziplinen erarbeiten die dafür erforderlichen Entwicklungskonzepte. Missstände aus bestehenden Quartieren sollen dabei tunlichst vermieden werden, gleichzeitig gilt es neue Maßstäbe zu setzen die den aktuellen

Anforderungen genügen, aber auch eine hohe Flexibilität für künftige Entwicklungen aufweisen. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Erdgeschoßzone und dem Straßenraum, da diese Bereiche entscheidend für die Entwicklung von Urbanität sind.

Dabei muss nicht nur die räumliche Umsetzung geplant werden, sondern auch eine Vielzahl an Prozessen mitgedacht werden, die für das Funktionieren des komplexen Gefüges Stadt notwendig sind. So muss beispielsweise die Ansiedlung von Gewerben und AnwohnerInnen koordiniert werden, denn der Standort ist für beide Seiten nur interessant, wenn die andere Seite bereits vor Ort ist. Dies gelingt durch die Ausarbeitung von Entwicklungs- und Ansiedlungskonzepten und wird häufig durch ein Standortmanagement unterstützt.

Staffelmieten

Zur Vermeidung von Leerstand können EigentümerInnen auf unterschiedliche Mittel zurückgreifen, die MieterInnen entgegenkommen: Durch das Anbieten von Staffelmieten wird MieterInnen über Teilerlässe der Miete (z.B. 50% im ersten Jahr, 25% im zweiten Jahr) eine Erleichterung in Form einer Anschubfinanzierung geboten. Diese Form der „Geburtshilfe“ unterstützt die UnternehmerInnen dabei ihr Gewerbe am Standort zu etablieren und anfängliche Investitionen zu tätigen. Die volle Miethöhe ist erst zu zahlen, wenn das Unternehmen am Standort gefestigt und entsprechend wirtschaftlich erfolgreich ist.

Stellplatzverordnung

Die Stellplatzverordnung des Wiener Garagengesetzes schreibt bei Neu- und Zubauten sowie bei Änderung der Widmung die Schaffung von Parkplätzen am Bauplatz vor, derzeit muss je 100 Quadratmeter zusätzlicher Nutzfläche ein Stellplatz errichtet werden. In der jüngsten Novelle des Garagengesetzes wurde ein Zonenplan deklariert, der eine Reduktion der zu schaffenden Stellplätze ermöglicht: In sehr gut ans öffentliche Verkehrsnetz angebotenen Gebieten (Zone 1) sind nur noch 70% der Stellplätze zu schaffen, in gut angebotenen Gebieten (Zone 2) sind 80% der Stellplätze zu errichten.

Speziell bei Zubauten im Dachgeschoßbereich ergibt sich dennoch häufig eine Garage in Form von Stapelparkanlagen in der Erdgeschoßzone, die davor liegende Fassade wird visuell geschlossen und eine Gehsteigüberfahrt errichtet. Das Erdgeschoß ver-

liert dadurch nicht nur Fläche für potenziell aktive Nutzungen und die Permeabilität der Fassade, für PassantInnen (vor allem für Kinder) entstehen durch die Gehsteigüberfahrt auch zusätzliche Gefahrenpotenziale.

Straßenraum

Der Straßenraum ist als flächenmäßig größter öffentlicher Raum von übergeordneter Bedeutung für das urbane Leben, jede Person hat unmittelbaren Zugang zum Gassenraum, der sich als Netzwerk über die gesamte Stadt spannt. Als Teil des Stadtparterres ist er mit den Erdgeschoßzonen der Gebäude und den dahinterliegenden Höfen als eine Einheit zu verstehen, in der aktuellen Gesetzeslage wird er jedoch meist nur als Verkehrsraum behandelt (siehe Straßenverkehrsordnung – StVO).

Straßenverkehrsordnung (StVO)

Die Nutzungsmöglichkeiten des Straßenraums werden in der Straßenverkehrsordnung (StVO) festgelegt. Sie schreibt den Straßenraum im Wesentlichen als Verkehrsfläche fest, und macht jegliche Benützung zu verkehrsfremden Zwecken Bewilligungspflichtig (siehe Gehsteig).

Top Down

Der Begriff Top Down bezieht sich auf einen Ansatz, bei dem Veränderungen von der Regierung, der Stadtverwaltung oder anderen zentralen Akteuren und übergeordneten Instanzen angestoßen werden. Sämtliche Entwicklungs- und Planungsentscheidungen werden unabhängig getroffen und nach unten durchgesetzt. Während bei diesem Ansatz die Gefahr besteht, dass die Interessen von NutzerInnen nicht ausreichend miteinbezogen werden, bietet er sich trotzdem an, um Lenkeffekte für übergeordnete Ziele zu erreichen.

Unternutzung

Seit dem Abzug des Kleingewerbes aus den urbanen Gebieten werden ehemalige Erdgeschoßlokale häufig für Nebenfunktionen wie beispielsweise Lager genutzt, auch bei baulichen Veränderungen wie Dachgeschoßausbauten wird für die notwendigen neuen Stellplätze auf die Erdgeschoßfläche zurückgegriffen. Dies führt zu desolaten, von Fehl- und Unternutzung geprägten Straßenzügen, deren Funktionalität der Erdgeschoßzone grob eingeschränkt ist.

Beschattung

Vor dem Hintergrund der globalen Klimaerwärmung rückt auch das Thema der urbanen Hitzeinseln immer mehr in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung. Der Schutz vor Sonneneinstrahlung im öffentlichen und halböffentlichen Raum mithilfe von Bäumen, Sonnensegeln oder Markisen wird in künftigen Planungsaufgaben ein entscheidender Aspekt werden. Neu ist dieser Aspekt jedoch nicht, historische Stadthäuser wiesen bereits individuell verstellbare Sonnenschutzplachen auf, die den Straßenraum vor dem Geschäft und die Innenräume vor der Sonne schützten und so für ein verbessertes Mikroklima sorgten. (siehe auch Sonnenschutz)

Wohnen im Erdgeschoß

Anhand von Nutzungsstrukturanalysen historischer Situationen ist ablesbar, dass ebenerdige Wohnnutzung ursprünglich ein relevantes Vorkommen in der Wiener Erdgeschoßzone darstellte. Selbst in gewerblich genutzten Lokalen wurde in den hofseitigen Räumlichkeiten zumeist auch gewohnt. Jedenfalls fand sich in gründerzeitlichen Gassen, vor allem in jenen in Nebenlagen, zumeist ein Mix aus produzierendem Gewerbe, Handel und Wohnen.

Heute wird zur Förderung einer aktiven Erdgeschoßzone meist die Ansiedelung von halböffentlichen Funktionen mit Kundenverkehr, wie Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben oder Gastronomie angestrebt. Angelehnt an das Berliner Beispiel – wo geschäftsmäßige Nutzungen sich gerne an Straßeneinkreuzungen häufen und der restliche Gassenzug eine Mischung aus Wohnen und Läden aufweist – kann Wohnen, abseits reiner Geschäftsstraßen eine relevante Alternativnutzung darstellen.

Widmung

Die Flächenwidmung setzt zu einem hohen Maße die möglichen Nutzungen in einem Gebiet oder auf einem Grundstück fest – ob auf einer Fläche ein monofunktionales Industrie- oder Wohngebiet, oder doch eine Nutzungsgemischte Struktur entsteht, die Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit und Konsum miteinander vereinen kann, wird bereits im Flächenwidmungsplan bestimmt.

Zwischennutzung

Siehe Pioniernutzung

5 LEERSTAND

Definition

Die Erfassung des komplexen Phänomens Leerstand gestaltet sich schwierig und scheitert nicht zuletzt auch an einer eindeutigen, allgemeingültigen Definition von Leerstand, daher gibt es kaum belastbare Zahlen über den Leerstand in Wien.

Gemäß einer Minimaldefinition werden nur all jene Lokale als Leerstand angesehen, die zwar auf dem Markt angeboten werden aber keine AbnehmerInnen finden. Diese Definition wird üblicherweise von Immobilienwirtschaft und Gewerbetreibenden in Abhandlungen zum Thema Leerstand herangezogen. Auf der Vermittlungsseite der Wirtschaftskammer ([freielokale.at](https://www.freielokale.at)) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt etwa 400 Lokale zur Vermietung registriert. Laut einer Studie von Standort+Markt lag der Mittelwert für die Leerstandsquote von 24 ausgewählten Wiener Geschäftsstraßen im Jahr 2022 bei 7,9 %.

Offizielle Stellen bemühen sich jedoch immer wieder um eine Erfassung des Leerstands, die nicht nur jene Flächen umfasst, die derzeit am Markt verfü-

bar sind, sondern auch solche inkludiert, die nicht angeboten, aber auch nicht genutzt werden. Da die Nutzungen von Flächen in der Erdgeschoßzone jedoch bei keiner offiziellen Stelle registriert werden, gestaltet sich die Erfassung von Daten zu vorhandenen Nutzungen und Leerständen schwierig.

In der Stadtforschung wird meist mit dem Begriff „subjektiver Leerstand“ gearbeitet, da dieser das reale Nutzungsverhalten abbildet und sich für die Erdgeschoßzone vergleichsweise einfach feststellen lässt. Als subjektiv leerstehend gelten dabei all jene Lokale, die unterentwickelt sind: Sie werden entweder gar nicht genutzt oder stark unter- oder fehlgenutzt.

Gründe für Leerstand

Die Gründe für Leerstand sind sehr vielfältig, sie lassen sich jedoch grob in fünf Gruppen einteilen:

Konjunktureller Leerstand

Geraume Zeit bevor sich der Vormarsch des Online-Handels ankündigte, sorgte eine starke Konzentra-

tion von Gewerben und die damit einhergehende Vergrößerung der individuellen Gewerbefläche für einen Rückgang von Kleingewerbe als Erdgeschoßfunktion. Der Rückzug von Gewerbe aus dem städtischen Gefüge und die Ansiedelung in Einkaufszentren und Gewerbestrassen lässt die urbane Erdgeschoßzone häufig verödet zurück. Dieser Vorgang der Aushöhlung der Zentren zugunsten peripherer Entwicklungen ist bekannt unter dem Begriff Donut Effekt. Während solche Entwicklungen auch in Großstädten wie Wien zu beobachten sind, sorgen sie speziell in Kleinstädten und in dörflichen Kontexten für einen gravierenden Rückgang von lokalen Gewerben zugunsten großer Ketten und zu einem Erliegen des öffentlichen Lebens.

Veränderung der Gewerbestruktur zeichnen sich auch in unterschiedlichen Nachfragesituationen ab. Bei etwa 60 % (oder über 350.000) aller Unternehmen in Österreich handelt es sich um Einzelunternehmen (vgl. URL4), mit einer stetig steigenden Tendenz, allein gegenüber dem Jahr 2021 bedeutet das einen Anstieg von 3,1 %. Analog zum hohen Anteil an Einzelunternehmen sind viele Geschäftstreibende auf der Suche nach entsprechend kleinen Flächen zwischen 57 und 156m², häufig werden jedoch sehr große Geschäftslokale angeboten. Der Flächen-durchschnitt bei freien Geschäftslokalen liegt aktuell bei rund 262m² und damit um ein Vielfaches zu hoch. (vgl. WKW-Standortservice)

Die Anforderungen an die Ausstattung der Geschäftslokale selbst unterliegen ebenfalls gewissen Veränderungen, so sind beispielsweise für produzierendes Gewerbe andere Ausstattungsmerkmale relevant als für Dienstleistungsanbieter. Die zu einer Zeit nachgefragten Ausstattungsmerkmale spiegeln sich nicht unbedingt in den angebotenen Immobilien wider, da sich die räumliche Adaption von gewerblichen Flächen teilweise komplex gestaltet und relativ viel Vorlaufzeit benötigt. Steigender Leerstand ist die Folge dieser Diskrepanz zwischen angebotenen und nachgefragten Flächen.

Ein weiterer Grund für Leerstand ist die gesamtwirtschaftliche Situation, nimmt beispielsweise die Nachfrage in Zeiten der Rezession ab, während jedoch die in Zeiten des Aufschwungs begonnenen Bauprojekte noch fertig gestellt werden, entsteht in der Folge ein Überangebot am Markt. Konjunkturel-

ler Leerstand ist demnach ein Phänomen, das durch wirtschaftliche Schwankungen bedingt ist.

Struktureller Leerstand

Abgesehen von allgemeinen Trends und Entwicklungen gibt es eine Vielzahl von gebäudespezifischen Gründen für leerstehende Lokale. Angefangen von starker Abnutzung und daraus resultierend notwendigen Renovierungsarbeiten, die rechtlich komplex sind oder als nicht wirtschaftlich erachtet werden bis hin zu schwierigen Besitzverhältnissen, die einer Vermietung im Weg stehen. Auch wirtschaftliche Gründe werden angeführt, so werden manche Erdgeschoßnutzungen von BesitzerInnen als schädigend für den Wert der restlichen Immobilie empfunden, oder die Vermietung des Erdgeschoßes stellt keine wirtschaftliche Notwendigkeit dar, da eine Querfinanzierung der Erdgeschoßflächen über die anderen Mietparteien eingerichtet wurde.

Gleichzeitig gibt es auch eine Reihe an rechtlichen Rahmenbedingungen, die eine adäquate Nutzung des Erdgeschoßes erschweren, beispielsweise schließen manche Widmungsgruppen eine Wohnnutzung im Erdgeschoß aus. Während dies in Lagen, wo viele gewerbliche NutzerInnen nach Flächen suchen hilfreich sein kann, um Geschäftsstraßen mit einer durchgehenden halböffentlichen Erdgeschoßnutzung zu etablieren, führt es in anderen Gebieten, wo die Nachfrage nach gewerblichen Flächen hinter dem Angebot zurückbleibt zu Leerstand. Reglementierungen aus Bauordnung, Brand- und Denkmalschutz erschweren teilweise die Aktivierung von Leerstand, da bisweilen hohe Investitionskosten für die Erfüllung sämtlicher Auflagen anfallen, so werden zwar Langzeitentwicklungen zielgerichtet gesteuert, kurzfristige Verbesserungen lassen sich aber häufig nicht wirtschaftlich erzielen.

Eine Bautätigkeit im Neubau, die die aktuelle Nachfrage nicht widerspiegelt – weil beispielsweise zu große Gewerbeflächen vorgesehen werden – kann ebenso in dieser Kategorie von Leerstand eingeordnet werden.

Erst wenn sich diese und weitere spezifische Gründe längerfristig auswirken, also die Fläche über einen längeren Zeitraum – üblicherweise 3 Monate – leer steht, spricht man von strukturellem Leerstand.

Fluktuationsbedingter Leerstand

Beim Wechsel von MieterInnen entstehen, sofern nicht innerhalb der Kündigungsfrist bereits neu vermietet wird, fluktuationsbedingte Leerstände. Wenn diese über einen kurzen Zeitraum von wenigen Wochen auftreten, sind sie als Teil von normalen Vorgängen anzusehen und nicht weiter bedenklich. Um die Flexibilität am Immobilienmarkt zu gewährleisten, wird die Quote der kurzfristig leerstehenden Lokale bei Mieterwechsel, die sogenannte Fluktuationsreserve, mit etwa 3% angegeben.

Spekulativer Leerstand

Eine andere Form des Leerstands ist der sogenannte spekulative Leerstand, dieser ist häufig zu beobachten in Erdgeschoßlokalen oder ganzen Gebäuden, die nur zu Anlagezwecken gebaut oder erworben werden.

Da in diesen Fällen die Wertsteigerung und die dadurch zu erzielenden Gewinne im Fokus stehen und nicht die Nutzung oder Vermietung der Flächen, wird häufig aus Gründen von Aufwandvermeidung und größerer Flexibilität beim Wiederverkauf von Nutzung oder Vermietung abgesehen und es kommt zu Leerstand.

Latenter Leerstand

Flächen die vermietet sind, deren MieterInnen diese jedoch trotz aufrechtem Mietverhältnis nicht nutzen, werden als latenter Leerstand bezeichnet. Über die Gründe für diese Art des Leerstands ist wenig bekannt, vermuten lässt sich hier aber Reservehaltung von Flächen, die trotz permanent anfallender Miete aufgrund von alten Mietverträgen bisweilen günstiger kommt als die Räumlichkeiten zurückzugeben und bei Bedarf neue Flächen anzumieten. Theoretisch ließe sich durch latenten Leerstand auch eine gezielte Angebotsverknappung am Mietmarkt herbeiführen, ob dies jedoch auch real vorkommt, ist nicht bekannt.

Tatsächlich werden auch bei Vergaben von Erdgeschoßflächen in Stadtentwicklungsgebieten durch ein Management latente Leerstände verursacht, da zuerst die Gesamtheit der Erdgeschoßflächen von einer für das Management eingerichteten Institution (üblicherweise eine GmbH) angemietet wird, um sie

danach als einzelne Lokale nach gewissen Prinzipien an NutzerInnen weiterzuvermieten. Gelingt dies nicht unmittelbar oder nicht vollständig, sind auch hier latente Leerstände zu verzeichnen.

Folgen von Leerstand

Je nach Ursache und Dauer des Leerstands sind auch die Folgen davon sehr unterschiedlich, grundsätzlich kann in folgende Folgen unterschieden werden:

Gesellschaftlich-soziale Folgen

Das gesellschaftliche Leben spielt sich zu einem großen Teil im öffentlichen und halböffentlichen Bereich des Stadtparterres ab. Die erhebliche Einschränkung der Funktionsfähigkeit dieses städtischen Raums durch Unternutzung und Leerstand führt in weiterer Folge zu spürbaren sozialen und gesellschaftlichen Konsequenzen. Die vorhandenen Nutzungen im Erdgeschoß stellen immer auch ein soziales Abbild eines Quartiers da, sind sie von Leerstand und Unternutzung geprägt, gibt dies Auskunft über ein mangelndes gesellschaftliches Leben einer Gegend.

Ein hoher subjektiver Leerstand in der Erdgeschosszone mindert die Attraktivität der Umgebung, was sich wiederum auf die Qualität des öffentlichen Raums als Ort für soziale Interaktion auswirkt. Gleichzeitig beeinträchtigt dieser Umstand das Image eines Quartiers, was nicht nur dem Wiederaufstreben im Wege steht, sondern auch dazu führt, dass sich Menschen nicht mehr mit dem Viertel identifizieren können oder wollen.

Die sogenannte Broken-Windows Theorie geht weiters davon aus, dass eine große Anzahl an Leerständen Vandalismus in Form von eingeschlagenen Fenstern, Graffiti und Vermüllung und in weiterer Folge sogar die Kriminalität fördert. Für selbstverständliche Sicherheit im Straßenraum sorgt laut Jane Jacobs das Prinzip „Eyes on the Street“ also die Aufmerksamkeit vieler Menschen auf die Geschehnisse im öffentlichen Raum, die nur durch Teilnehmen am öffentlichen Leben und Beobachten einer lebendigen Straße mit aktiver Erdgeschoßzone entsteht.

Wirtschaftliche Implikationen

Unternutzung oder Leerstand haben sowohl unmittelbare als auch längerfristige finanzielle Folgen für ImmobilienbesitzerInnen. EigentümerInnen, die ihre Immobilie vermieten möchten, sehen sich nicht nur mit dem Verlust von Mieteinnahmen während des Leerstands konfrontiert, sondern müssen unter Umständen auch beträchtliche Investitionen für Renovierungen oder Adaptionen tätigen, um die Immobilie vermietbar zu machen oder den aktuellen Marktanforderungen anzupassen.

Gleichzeitig haben langanhaltende Leerstände negative Auswirkungen auf das Gebäude selbst. Durch Unternutzung können Schäden am gesamten Gebäude auftreten, beispielsweise aufgrund thermischer Unterschiede zwischen genutzten und ungenutzten Einheiten. Darüber hinaus können Verfall und Vandalismus zu einer Verminderung der Attraktivität führen und potenzielle MieterInnen abschrecken. Dieser Effekt beeinflusst auch die in Zukunft realistischere zu erwartenden Mietpreise eines Objekts, dies gilt analog für eine generell hohe Leerstandsquote innerhalb eines Gebäudes oder in der Umgebung.

Spekulativer Leerstand hat meist keine negativen wirtschaftlichen Folgen für die EigentümerInnen selbst.

Die Kosten, die durch Leerstand für die Allgemeinheit entstehen, sind zwar unmöglich exakt zu beziffern, die allgemeinen wirtschaftlichen Auswirkungen sind jedoch erheblich und bringen eine Vielzahl an weiteren Problemen mit sich. Am offensichtlichsten sind fehlende Steuereinnahmen, die sich durch das Ausbleiben von zu versteuernden Mieteinnahmen sowie sinkende Immobilienwerte manifestieren. Diese finanziellen Einbußen haben unmittelbare Auswirkungen auf die öffentliche Hand und ihre Fähigkeit Investitionen im Sinne der Gemeinschaft zu tätigen.

Darüber hinaus führt der Verlust von Wirtschaftsaktivitäten in der Erdgeschoßzone zu fehlenden Umsätzen, Arbeitsplätzen und Investitionen, was sich nicht nur negativ auf das betroffene Gebäude, sondern die gesamte Umgebung auswirkt. Leerstand trägt auch dazu bei, dass vorhandene Ressourcen brachliegen, was die Effizienz von städtischer Infrastruktur beeinträchtigen kann.

Nicht zuletzt erfordern das Verhindern von Leerstand und die Aktivierung von bereits leerstehenden Immobilien gezielte Maßnahmen und Investitionen: Förderungen für Adaptionen, finanzielle Unterstützungen für UnternehmerInnen und diverse Beratungsprogramme verursachen Kosten, die von der öffentlichen Hand, also der Allgemeinheit getragen werden.

Leerstand geht somit nicht nur mit unmittelbaren wirtschaftlichen Verlusten einher, sondern beeinträchtigt die Entwicklungsfähigkeit der Wirtschaft und der Umgebung. Daher ist es von hoher Bedeutung effektive Maßnahmen zur Beseitigung dieses weitverbreiteten urbanen Problems zu ergreifen.

Folgen für die Bautätigkeit

In Bestandsgebäuden stellen Einnahmen aus Vermietungen häufig die Grundlage für Erhaltung sowie notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten dar, dementsprechend führt Leerstand, und der damit verbundene wirtschaftliche Verlust häufig zu einem Unterlassen dieser Maßnahmen. Speziell bei Technologiesprüngen für die Wärme- und Kälteversorgung oder von Mess- und Steuertechniken sind jedoch größere Investitionen erforderlich damit Flächen für neue MieterInnen überhaupt in Frage kommen. Das Zusammenspiel aus Leerstand und ausbleibender Bautätigkeit macht eine Reaktivierung von Flächen oftmals schwierig.

Im Neubaubereich wird unter anderem aus Angst vor Leerstand häufig komplett auf Geschäftslokale verzichtet, eine gängige Praxis ist beispielsweise die Anordnung von Nebenräumen, wie Einlagerungsräumen, Fahrrad- und Kinderwagenraum, im Erdgeschoß. Da diese Nebenräume eine deutlich niedrigere Mindestraumhöhe aufweisen als gewerbliche Einheiten, ist auch eine spätere Umnutzung meist ausgeschlossen. Im Sinne einer klimafitten und resilienten Stadt sind derartige Einschränkungen der zukünftigen Nutzbarkeit von gebautem Raum nicht tragbar.

Daher gilt es auch Lehren aus den aktuellen Leerständen zu ziehen und sämtliche aktuelle und künftige Bautätigkeit nicht zuletzt im Sinne der Prävention von Leerstand Nutzungsoffen und Adaptierbar zu gestalten.

6

HERAUSFORDERUNGEN UND LÖSUNGSANSÄTZE

Herausforderungen

Leerstand tritt in einer Vielzahl von Formen in Erscheinung, die sich nach Art, Ursachen, Dauer, und Folgen unterscheiden. Ohne eine solide Datenbasis zur Nutzung von Erdgeschoßlokalen und vorhandenen Leerständen gestaltet sich die Verringerung von bestehenden und Prävention von weiteren Leerständen schwierig. Ein positives Beispiel in dieser Hinsicht ist die Stadt Amsterdam, hier müssen Leerstände von EigentümerInnen gemeldet werden. Stehen Immobilien mehr als 6 Monate leer ist dies Meldepflichtig, bei Unterlassung droht eine Verwaltungsstrafe.

Aufgrund der Vielzahl an Gründen, die zu Leerständen führen, stellt die Reduktion von bestehenden Leerständen und die Prävention künftiger Leerstände ein komplexes Unterfangen dar, für das keine einheitliche Lösung existiert. Mit EigentümerInnen, potenziellen MieterInnen, AnrainerInnen, KundInnen und Verwaltungsbehörden sind auch zahlreiche Stakeholder mit unterschiedlichsten Bedürfnissen und Interessen involviert. Um spezifisch auf alle Beteilig-

ten und das jeweilige konkrete Problem eingehen zu können ist die Wahl eines passenden Lösungsansatzes oder Maßnahmenbündels und eine Adaption auf die jeweiligen Gegebenheiten entscheidend.

Individuelle Lösungsansätze

Umnutzung

Der naheliegendste Ansatz bei drohendem oder bestehendem Leerstand ist die Umnutzung. Viele Nutzungsänderungen lassen sich kurzfristig und ohne räumliche Adaptionen umsetzen. Häufig genügen Änderungen in der Anzeige oder die Schaltung von Inseraten in unterschiedlichen Kanälen um einen größeren InteressentInnenkreis anzusprechen.

Entgegenkommen von EigentümerInnen

Längerfristiger Leerstand von Räumlichkeiten oder häufiger MieterInnenwechsel verursachen wirtschaftliche Einbußen für EigentümerInnen. Gleichzeitig fallen für MieterInnen häufig gleich zu Beginn Investitionskosten an, auch die Mieten selbst, die auch bei anfangs noch niedrigen Umsätzen bereits

in voller Höhe zu begleichen sind, erschweren die Gründung und Etablierung eines Gewerbes. Um UnternehmerInnen vor allem in der Anfangsphase zu unterstützen, können Vereinbarungen wie Mietreduktion, Staffelmieten sowie teilweise oder vollständige Übernahme von Renovierungskosten sinnvoll sein. Durch derartige Maßnahmen können langfristige Mietverhältnisse im beiderseitigen Einverständnis entstehen, was sich für alle Beteiligten vorteilhaft darstellt.

Um mögliche Maßnahmen näher zu beleuchten, ist es in einem ersten Schritt wichtig die verschiedenen gesetzlichen Grundlagen des Bestandrechts sowie jene zur Mietzinsbildung aufzuzeigen. Grundsätzlich ist in drei Kategorien zu unterscheiden. Bestandgegenstände können entweder im Vollanwendungsbereich des MRG (Mietrechtsgesetz), im Teilanwendungsbereich des MRG oder im Vollaussnahmebereich des MRG liegen und kommen in diesem Fall nur die rechtlichen Vorschriften des ABGB (Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch) zur Anwendung.

Generell wird der Hauptmietzins von Geschäftslokalen im Vollanwendungsbereich des MRG an der Lage, Größe, Art, Beschaffenheit, Erhaltungs- und Ausstattungszustand bemessen. Sind diese Beschränkungen nicht anwendbar (zB Vollaussnahme und Teilanwendungsbereich des MRG), kann der Mietzins frei, dh nur begrenzt durch die allgemeinen zivilrechtlichen Grenzen zB der Sittenwidrigkeit, vereinbart werden. Staffelmieten sind solange die Mietzinsobergrenzen damit nicht überschritten werden zulässig und bilden keinen Verstoß gegen die Mietzinsbildungsvorschriften.

Staffelmieten sind nicht zwingend vorgesehen und wäre eine zwingende gesetzliche Regelung, etwa nur für Geschäftslokale oder nur für Erdgeschosslokale, aus Gleichheitserwägungen auch nicht unproblematisch. Eine Einarbeitung/Implementierung von Staffelmieten könnte etwa bei BID bzw. PPP-Modellen angedacht werden. Für die Laufzeit des Projektes könnten dementsprechend gestaffelte Mieten festgelegt werden.

Außerdem könnte ein steuerlicher Anreiz für VermieterInnen eine Motivation für den Abschluss von unbefristeten Mietverträgen bzw. Mietverträgen mit Staffelmiete sein.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass Staffelmieten ohne zwingenden Rechtsrahmen auf pri-

vatautonomer Basis durchaus sinnvoll erscheinen, um Unternehmen vor allem in der Anfangszeit den Start zu erleichtern und das Fußfassen zu ermöglichen. Vor allem im Rahmen von BID bzw. PPP-Modelle wäre dies ein guter Ansatz.

Pioniernutzungen/Zwischennutzungen

Wenn Immobilien aus verschiedenen Gründen nicht sofort einer langfristigen Nutzung zugeführt werden können, bietet sich die Möglichkeit einer temporären Pioniernutzung an.

Pioniernutzungen verhindern die Abwertung, die mit längerem Leerstand einhergeht, sind jedoch keinesfalls als temporärer Lückenfüller zu verstehen. Sie tragen wesentlich zur Attraktivität der Räumlichkeiten bei und können sogar zu einer Aufwertung der Immobilie führen. Aus städtebaulicher Perspektive sorgen diese Nutzungen, die meist einen kreativen, kulturellen oder sozialen Hintergrund haben für eine zusätzliche Nutzungsmischung. Die Schaffung einer aktiven Erdgeschosszone durch Zwischennutzungen trägt zu einer höheren Urbanität im Vergleich zu Leerstand oder Unternutzung bei und kann urbane Transformationsprozesse fördern. (vgl. URL5)

Adaption von Erdgeschoßflächen

Im Neubaubereich spiegelt die Bautätigkeit die langanhaltende Nachfrage nach kleinen Geschäfts- oder Büroflächen nicht wider. Oftmals werden stattdessen deutlich überdimensionierte Einheiten in geringer Anzahl vorgesehen. Auch im Bestand sind viele Flächen aufgrund ihrer Größe oder Ausstattung nicht für die angestrebten Nutzungen geeignet und stehen daher leer.

Die Adaption von Flächen entsprechend den Bedürfnissen von MieterInnen, verbunden mit der Erhaltung oder Förderung von räumlicher Flexibilität für künftige Änderungen, trägt nicht nur momentan zur Vermeidung von Leerstand und zur Aktivierung der Flächen bei, sondern stellt auch eine zukunftsweisende Initiative zur Weiterentwicklung städtischen Lebens dar.

Gemeinschaftliche Raumnutzung

Flächen, die aufgrund ihrer Größe, der Ausstattung oder der Lage nicht der aktuellen Nachfrage entsprechen, können durch Umnutzung wieder aktiviert werden. Kooperative Konzepte, wie gemeinschaftliche Raumnutzungen, bieten die Möglichkeit auch Flächen,



©Christian Steinbrenner

die für den individuellen Bedarf zu groß sind, zu nutzen. NutzerInnen etablieren gemeinschaftliche und flexible Arbeitsweisen und stellen einige Tische für Co-Worker zur Verfügung oder vergeben ihre Praxis- oder Büroräumlichkeiten außerhalb der eigenen Arbeits- oder Öffnungszeiten an Zweit- oder DrittnutzerInnen. Sie treten gemeinschaftlich Mietverträge für Individuell nicht finanzierbare Räumlichkeiten an, tragen solidarisch zur Anschaffung von teurer Ausstattung oder Finanzierung kleiner Umbauten bei.

Besonders NutzerInnen aus der Kreativbranche zeigen sich oft flexibel was Ausstattung und Lage betrifft. Sie adaptieren und aktivieren Flächen, die für andere Nutzungen nicht geeignet erscheinen, wodurch diese aufgewertet werden. Dieser grundsätzlich positive Effekt der Belebung von unterentwickelten Gebäuden oder Quartieren in Verbindung mit der Förderung von kultureller Vielfalt birgt jedoch auch die Gefahr der Gentrifizierung. Jene die zur Aufwertung beigetragen haben werden denn gemeinsam mit anderen, ökonomisch schwachen NutzerInnen verdrängt und nur diejenigen die sich die steigenden Kosten leisten können verbleiben, der anfänglichen Belebung durch soziale und funktionelle Durchmischung folgt eine Angleichung der Funktionen und NutzerInnen und damit schlussendlich eine erneute Abwertung des Gebiets. Dieser Prozess ist bekannt aus dem New Yorker Stadtteil Soho, der schließlich auch Namensgeber für den „Soho Effekt“ wurde.

Kommunale Lösungsansätze

Bauliche Reglementierung

Lösungsansätze die Gesetzgebungen in Bezug auf bauliche Maßnahmen ins Visier nehmen, fokussieren sich üblicherweise hauptsächlich auf folgende Ansätze:

In Hinblick auf die Regelungen für die Errichtung von Neubauten liegen die Schwerpunkte vor allem auf Mindestraumhöhen in der Erdgeschoßzone, der Anordnung von Erschließungen und der Gestaltung von Fassaden hinsichtlich der Materialität, sowie der Anzahl und Größe der Öffnungen und der Anordnung von Verschattungselementen. Dabei wird darauf geachtet, Räumlichkeiten so Nutzungsoffen und leicht adaptierbar wie möglich zu gestalten.

Im Bestand sind die Möglichkeiten zur Reglementierung diffiziler, hohe Anforderungen aus Bauordnung und Brandschutz sowie der Arbeitsstättenverordnung erschweren bereits die Adaptierung und Aktivierung von Leerständen im Bestand. Der Schutz von bestehenden Qualitäten – also etwa Verbote für das Zumauern von Fassadenöffnungen oder das Entfernen von Geschäftsportalen, beziehungsweise den Erhalt der im Bestand häufig vorhandenen Nutzungsoffenheit – wäre zielführend und leicht umsetzbar. Die Implementierung zusätzlicher Qualitäten im Bestand wird international häufig mithilfe eines Anreizsystems umgesetzt.

Festlegung von Mindeststandards für Geschäftslokale

Oft stellen nicht ausgestattete Geschäftsräumlichkeiten UnternehmerInnen vor große Herausforderungen, da bereits vor Aufnahme der Geschäftstätigkeit viele Investitionen getätigt werden müssen, um das Geschäftslokal in betriebsbereiten Zustand zu setzen. Um Unternehmen den Start in die Unternehmenswelt zu erleichtern, könnte eine Einführung von gewissen Mindeststandards, die ein Geschäftsraum aufweisen muss, um in Bestand gegeben werden zu können, angedacht werden.

Grundsätzlich gibt es im Gegensatz zu Wohnraum bis dato keine Ausstattungsstandards für Objekte der Geschäftsraummiete. Bei Wohnungen gibt es im Bereich des Vollanwendungsbereichs gemäß § 15a MRG gewisse Mindeststandards, die vorliegen müssen, um eine bestimmte Kategorie zu erreichen. In Hinblick auf die schlechteste Kategorie D wird unterschieden, ob das Mietobjekt brauchbar oder unbrauchbar ist. Der Begriff der Brauchbarkeit könnte im Sinne einer Mindestausstattung auch für Geschäftslokale herangezogen werden.

Eine Verpflichtung, nur brauchbare Mietobjekte vermieten zu dürfen, wäre allerdings ein Eingriff in die Vertragsfreiheit, der in dieser Form auch bei Wohnungen nicht existiert und müsste auf unbedingt notwendige Anforderungen wie Wasseranschlüsse, Heizung udgl beschränkt bleiben, da auch ein niedriges Preissegment erhalten bleiben soll.

Reglementierung von Nutzungen

Die grundsätzlichen Nutzungsmöglichkeiten von Gebäuden sind im Flächenwidmungsplan festgeschrieben. So sollen langfristig wesentliche Entwicklungen gesteuert werden, wie etwa die örtliche Ansiedelung von Industriegebieten oder die Entstehung von Einkaufsstrassen. Für kurz- oder mittelfristige Veränderungen, beispielsweise in Reaktion auf die schwankende Nachfrage nach Gewerbeflächen ist dieses Werkzeug jedoch nicht geeignet.

Gleichzeitig werden Nutzungen in grobe Kategorien wie Wohnen und Gewerbe unterteilt, so sind beispielsweise in Geschäftsviertel Wohnnutzungen im Erdgeschoß verboten, eine Nutzung als Lager, das eine deutlich niedrigere Interaktion mit dem öffentlichen Raum aufweist, ist aber möglich. Treffsichere und genauere Regelungen zur Nutzung von Erdge-

schoßlokalen wären jedoch ohne weiteres denkbar. Auch die Stellplatzverpflichtung im Wiener Garagen-gesetz hat weitreichende Auswirkungen auf die Erdgeschoßnutzung, mit einer kürzlichen Novellierung wurde die grundsätzliche Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtstellplätze geschaffen, im Bebauungsplan kann diese auf bis nur 10% gesenkt werden. Während dadurch potenziell mehr Flächen für aktivere Nutzungen frei werden, bleibt die Errichtung von Garageneinfahrten in der Erdgeschoßfassade nach wie vor ein Erfordernis.

Einer Veränderung der Straßenverkehrsordnung, die die mögliche Nutzung des Straßenraums an die mancherorts gelebte Realität anpasst und die Nutzung des Gehsteigs zu anderen als Verkehrszwecken ermöglicht, wäre ebenfalls ein Ansatzpunkt für eine lebendigere Erdgeschoßzone.

Anreizsysteme

Die Steuerung von baulichen Aspekten und Nutzungen kann auch über ein Anreizsystem angelegt werden. Die gewünschten Maßnahmen sind dabei nicht verpflichtend umzusetzen, bei Erfüllung oder Unterlass werden aber positive oder negative Anreize schlagend. Diese können direkt finanzieller Natur sein (z.B. Ausgleichsabgaben) oder über objektbezogene Aspekte wie Zuschlägen oder Abschlägen bei der erlaubten Fläche oder dem erlaubten Bauvolumen geltend gemacht werden.

Förderungen und Abgaben

Förderungen für notwendige Adaptionen von Lokalen können die Investitionskosten bei Anmietung niedrig halten. So kann es unter Umständen sogar attraktiver sein einen langfristigen Leerstand zu reaktivieren als eine Fläche anzumieten, die erst kürzlich vermietet war und daher die Förderkriterien nicht erfüllt. So werden Immobilien mit geringer Nachfrage wieder fit für den Mietmarkt gemacht, und Nachfragedruck auf ganz bestimmte Flächen reduziert.

Im Zusammenhang mit Abgaben mit lenkender Wirkung wird immer wieder die Leerstandsabgabe genannt. Zwar kann eine solche Abgabe eine lenkende Wirkung entfalten, jedoch ist ihre tatsächliche Zielgerichtetheit umstritten. Hinzutritt, dass eine solche Maßnahme einen starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit im ohnehin schon stark regulierten Bereich des Mietrechts darstellt.

Eine allfällige Leerstandsabgabe ist demnach differenziert zu betrachten und sollte daher, wenn überhaupt, auf strukturelle, bewusste Leerstände abzielen und ausschließlich im Zusammenhang mit Geschäftslokalen zur Anwendung kommen. Bei bestimmten Ausgangssituationen könnte eine Abgabe möglicherweise wirksam sein (zB institutionelle Investoren, die auf „bessere MieterInnen“ warten), in anderen Bereichen würde auch eine Leerstandsabgabe keine schnellere Vermietung bewirken können (zB bei mangelnder Nachfrage in Randlagen) und daher unbillige Folgen für die betroffenen EigentümerInnen nach sich ziehen.

Des Weiteren könnte der Druck einer Abgabe zu einem raschen Mieterwechsel führen, da ungeeignete MieterInnen übereilt akzeptiert werden. Durch häufige Mieterwechsel könnte es wiederum zu einem Imageverlust solcher Standorte kommen und diese unattraktiv erscheinen lassen. Als weitere negative Folge könnten EigentümerInnen um Leerstand zu vermeiden auch angetrieben werden, unvermietete Bestandflächen in Garagen umzuwandeln. Vor allem Garagen sollten aber im Bereich der Erdgeschoßzone tunlichst vermieden werden.

Darüber hinaus ergeben sich auch Fragen hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Zulässigkeit einer Einführung auf Landesebene und wären diese im Vorfeld zu prüfen (siehe Aufhebung der Wiener Leerstandsabgabe für Wohnungen durch den VfGH 1985 und den derzeitigen Initiativantrag zur verfassungsrechtlichen Anpassung der Kompetenzen iZm dem Volkswohnwesen). Bei einer Einführung einer Abgabe müssten außerdem noch weitere Details zur Sicherzustellen einer Zweckwidmung des generierten Abgabenaufkommens (zB für die Verbesserung des öffentlichen Raumes) ausgearbeitet werden, damit diese nicht im allgemeinen Budget aufgehen.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass nicht sichergestellt werden kann, dass diese Maßnahme eine ausreichende zielgerichtete Wirkung entfalten würde. Viel eher wurde aufgezeigt, dass sich weitere Probleme ergeben könnten, die wiederum gegen das gesetzte Ziel wirken. Leerstand ist eine hoch komplexe Thematik, die wohl nicht durch die pauschale Einführung einer weiteren Abgabe gelöst werden kann.

Als eine denkbare weniger invasive Alternative würde – wie bereits eingangs erwähnt – die Einführung einer Meldeverpflichtung bei sonstiger Verwaltungsstrafe für Geschäftslokale, die mehr als sechs Monate leer stehen, darstellen. So könnte der tatsächliche Leerstand gut abgebildet werden und suchende UnternehmerInnen würden eine vollständige Übersicht über mögliche Standorte erhalten.

Umsatzsteuerpflicht der Geschäftsraummieten

Mieter deren Umsätze einer Umsatzsteuerbefreiung unterliegen (vor allem KleinunternehmerInnen, aber auch ÄrztInnen, PhysiotherapeutInnen) werden oft nicht als Mieter akzeptiert, da dies zu umsatzsteuerlichen Nachteilen für den Vermieter führen kann, wenn dieser in das Gebäude investiert, hat:

Mit dem Stabilitätsgesetz 2012 trat diese Regelung in Kraft, wonach der Vorsteuerabzug des Vermieters davon abhängt, ob sein Mieter umsatzsteuerpflichtig ist oder nicht. Diese Regelung stellt bei Vermietung von Geschäftsräumen an steuerbefreite Kleinunternehmer oder Ärzte für den Vermieter einen Nachteil dar, weil Vorsteuern aus Investitionen in das Mietobjekt in das Lokal anteilig zurückzuzahlen sind. In der Folge werden solche Mieter in vielen Fällen nicht mehr akzeptiert. Gerade Neugründungen starten aber oft als Kleinunternehmer, sind oft auf gut sichtbare Standorte angewiesen und können daher zur Belegung der Erdgeschosszonen beitragen, weshalb durch eine entsprechende Änderung im Umsatzsteuergesetz die Akzeptanz solcher Mieter unmittelbar und wesentlich erhöht werden könnte.

Nutzungsmanagement

Soll die Ansiedelung von Nutzungen nicht dem freien Markt, den individuellen Interessen der EigentümerInnen und schlussendlich dem Zufall überlassen werden, empfiehlt sich die Einrichtung eines Nutzungsmanagements. Durch die Anmietung aller gewerblichen Flächen durch das Management für einen definierten Zeitraum entfällt für EigentümerInnen erstmal das Risiko des Leerstands und der Aufwand der Suche nach passenden MieterInnen. Die Erdgeschoßflächen eines Quartiers werden so gemäß vordefinierten Parametern, wie beispielsweise einem Branchemix und einer Mietpreisstaffelung, zu gleichen Konditionen beworben und vermarktet.

7 GOOD PRACTICE BEISPIELE

Aufgrund der bereits dargelegten Vielzahl an räumlich-qualitativen, sozialen, funktionellen und wirtschaftlichen Aspekten, die für das Funktionieren des urbanen Erdgeschoßes relevant sind, gibt es eine ebenso große Anzahl an unterschiedlichen Ansätzen zum Umgang mit diesem komplexen Raum. Einige davon werden im folgenden Kapitel als Good Practice Beispiele vorgestellt.

Directives

REGLEMENTIERUNGEN

Seestadt Aspern

Die Entwicklung von einer lebendigen Erdgeschoßzone ist in einer historisch gewachsenen Stadt üblicherweise ein längerer Prozess, der auch maßgeblich von ImmobilienbesitzerInnen, Gewerbetreibenden, NutzerInnen und im Hintergrund wechselwirkenden ökonomischen Prinzipien beeinflusst wird. Dieser Umstand stellt Stadtentwicklungsgebiete wie die Seestadt, die auf der sprichwörtlichen Grünen Wiese entstehen vor die große Aufgabe eine lebendige Erd-

geschoßzone zu etablieren, während die ersten BewohnerInnen der Seestadt erst zuzogen. Wie schafft man also gleichzeitig die Ansiedelung von Gewerbetreibenden und die von BewohnerInnen diese in Anspruch nehmen? Wie schafft man gleichzeitig Angebot und Nachfrage?

Diese vermeintliche Unvereinbarkeit – Gewerbe ist abhängig von einer potenziell interessierten Kundenschaft (reger Personenverkehr), jedoch ziehen Menschen jene Gebiete und Quartiere vor, die über ein ausformuliertes Angebot verfügen – gilt es mittels ausgefeiltem Aktivierungssystem zu bewältigen.

Die überragende Relevanz der Sockelzone wird als solche erkannt, und je nach Zone und angrenzendem Straßenraum in unterschiedlichen Typen ausgestaltet. Ortsspezifische Regelungen zur Gestaltung, Raumhöhe und Funktion der Sockelzone wurden anhand unterschiedlicher Typen festgelegt.

Darunter fallen beispielsweise die Verpflichtung vier Meter lichte Raumhöhe in der Erdgeschoßzone zu

schaffen, die eine Vielzahl an möglichen Nutzungen sicherstellen soll. Gehsteige wurden mit einer Breite von 2,5 Metern angelegt um FußgängerInnen genügend Platz für Bewegung, Aufenthalt und Begegnung zu bieten. (vgl. URL6 und URL7)

San Francisco

Die Stadt San Francisco ist in direkte Zusammenarbeit mit Interessensgruppen und NGOs getreten, hat die Ergebnisse nicht in Form von Richtlinien veröffentlicht, sondern bereits verbindliche Gesetze formuliert. In den vergangenen Jahren wurden relevante Bereiche im Baugesetz entsprechend überarbeitet, womit ein Paradigmenwechsel in Richtung „fußgängerfreundliche Viertel mit aktiver Erdgeschoßzone“ sowohl in der Planungs- also auch in der Baupraxis gelingen soll.

Die Mindesthöhe für Erdgeschoße wurde allgemein auf bisweilen gar über fünf Meter erhöht; in verkehrstechnisch gut erschlossenen Gebieten (öffentlicher Verkehr) wird für das Erdgeschoß ein zusätzlicher Höhenbonus von 1,5 Metern gewährt. Bis zu einer Gebäudetiefe von 7,5 Meter dürfen ausschließlich aktive Nutzungen angesiedelt werden.

Nutzungstrennende Flächenwidmung, welche Menschen ursprünglich vor schädlichen Industrie-Emissionen schützen sollten, haben zu einer weiträumigen Separation von urbanen Funktionsverwebungen geführt, welche jedoch – wie wir mittlerweile wissen – die Grundlage einer Stadt der kurzen Wege darstellt. Während städtische Produktion einen großen Wandel hin zu kleinteiligen, nahezu emissionsfreien Produktionsbetrieben erfuhr und Produktion und Verkauf heute wieder vereint, das heißt eben nicht mehr strikt getrennt auftreten, bevorzugen rechtliche Rahmenbedingungen zumeist unverändert die ursprünglich angedachte Nutzungstrennung.

San Franciscos Stadtverwaltung ließ diese Regelung der klassischen Moderne überarbeiten um erneut größere Flexibilität in Bezug auf Widmungsmixturen zuzulassen. Gewerbegebiete (Commercial Zone), welche zuvor nur große Handelsbetriebe vorsahen, lassen nunmehr auch kleinteiliges produzierendes Gewerbe zu. Ebenso ist in Produktionsgebieten (Production, Distribution and Repair Zone) auch der Direktverkauf an die Endkundschaft vorgesehen.

Eine weitere Erfolgsgeschichte stellen die neuen Parkierungsbestimmungen dar, welche die Probleme welche der ruhende Verkehr im Stadtparterre-System verursacht entschärfen soll. In gut verkehrstechnisch über den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Bezirken wurde die verpflichtende Schaffung von Stellplätzen auf Eigengrund gänzlich außer Kraft gesetzt. Dies ermöglicht eine Platzierung der Gebäude direkt an der Baulinie und damit eine adäquatere Nutzung der Erdgeschoße. Werden dennoch Stellplätze errichtet, so müssen sie zur Straßenfront eine Entfernung von mindestens 7,5 Meter einhalten. Parkflächen in oberirdischen Geschossen, (wie bei Hochgaragen) müssen eine Reihe von Auflagen erfüllen (z. B. Mindestraumhöhen), welche eine spätere Umnutzung dieser Flächen ermöglicht. (vgl. URL8)

Paris

In zu entwickelnden Arealen sind für die Erdgeschoßzone mancher Straßenzüge lediglich bestimmte Nutzungen zugelassen, nämlich Einzelhandel und Handwerksbetriebe. Diese Nutzungsvorgaben sind auch für die Zukunft bindend, sodass eine spätere Veränderung ausgeschlossen wird. Ausgenommen davon sind Bildungseinrichtungen, Gesundheits- und Sozialdienste, Kunst- und Kulturstätten sowie Sportstätten.

Diese Regelung wird mit der kommenden Novelle des Stadtentwicklungsplans PLU (plan local d'urbanisme) 2024 weiter nachgeschärft, um negativ konnotierte Nutzungen der Erdgeschoßzone gänzlich zu verhindern. So wird z. B. eine reine (gewerbliche) Lagernutzung von Erdgeschoßlokalen als für das städtische Gewebe inadäquat deklariert (z. B. Self-Storages).

Ebenso soll dem unregelmäßigen Aufkommen von sog. Dark Stores und Dark Kitchens Einhalt geboten werden. Es handelt sich dabei um Unternehmen, die ausschließlich Onlinehandel betreiben und daher lediglich für LieferdienstmitarbeiterInnen zugänglich sind. Die zugehörigen Fassaden bzw. Fensterflächen werden zumeist mit Folien – üblicherweise Werbeträgern – verklebt, eine Einsehbarkeit der Räumlichkeiten bzw. eine Interaktion mit dem städtischen Außenraum ist selten erwünscht. Da dieses Geschäftsmodell ohne Erschließungsflächen, Konsumations- und Kassenraum auskommt sind auf kleinsten Einheiten überdurchschnittlich hohe Um-

sätze erzielbaren. Daraus ergibt sich ein ökonomischer Vorteil, welcher es vermag konventionelle Geschäfte und Lokale zu verdrängen und gleichzeitig die Attraktivität der betroffenen Erdgeschoße – sofern in der Gestaltung unregelt – negativ zu verändern.

Neben speziellen Nutzungsvorgaben für das Erdgeschoß, werden in gewissen Gebieten auch manche generellen Nutzungen untersagt. So soll mit der Novelle beispielsweise das Betreiben touristisch genutzter Apartments auf sämtlichen Wohn-gewidmeten Grundstücken untersagt werden. Diese Regelung wirkt sich letzten Endes indirekt auch auf die Gestaltung der Erdgeschoßzone aus, da die lokale Bevölkerung, ihre Bedürfnisse und ihre alltäglichen Abläufe die Nutzung des Erdgeschoßes maßgeblich definieren und formen. (vgl. URL9 und URL10)

Amsterdam

Amsterdams Stadtverwaltung hat aufgrund der geltenden Meldepflicht für Leerstand einen guten Überblick über die brachliegenden Raumressourcen in der Stadt. Zudem vermag sie auf das Eigentumsrecht Einfluss zu nehmen und EigentümerInnen von Gewerbeflächen bestimmte Nutzungen zuzuweisen. Diese gesetzlichen Rahmenbedingungen ermöglichen ein umfassendes Leerstandsmanagement. Damit ist ein erhöhter Anreiz für EigentümerInnen gegeben, sich im Vorfeld bereits selbst um eine geeignete Vermietung zu kümmern, bevor die Gemeinde tätig wird. (vgl. Fraeser und MA18 2013)

ANREIZSYSTEME

New York City

Um ein lebendiges Stadtparterre zu schaffen und die entsprechenden Qualitäten in der Erdgeschoßzone zu erreichen arbeitet New York City hauptsächlich mit Anreizsystemen, welche in unterschiedlichen Programmen organisiert werden.

Seit 1961 kennt die Stadt ein sogenanntes Incentive Zoning, ein Anreizsystem der Flächenwidmungsplanung. Hierbei werden im Austausch für die Schaffung von Qualitäten/Charakteristika von öffentlichem Interesse zusätzliche Rechte erworben. So werden oft Sozialwohnungen oder öffentlich nutzbare Flächen gegen z. B. gegen größeres Gebäudevolumen „verrechnet“. Das für Manhattan typische Bild von schlanken, hohen Baukörpern, neben kleinen öffent-

lich nutzbaren Plätzen – sogenannte Plaza – ist unter anderem auf dieses Anreizsystem zurückzuführen. Diese öffentlich nutzbaren Flächen kommen auch im Innenraum, zum Beispiel in Form von Einkaufspassagen vor. Im Austausch für diese öffentlich nutzbaren Flächen können bis zu 20% mehr Geschoßfläche errichtet werden. Diese Privately Owned Public Spaces POPS (also öffentlich genutzte Flächen im Privatbesitz) sorgen aber abgesehen von ihrem unbestreitbaren Nutzen für die Öffentlichkeit, auch für eine Reihe besorgniserregender Entwicklungen: Da sie in Privatbesitz sind gelten hier die Nutzungsrichtlinien der EigentümerInnen, so sind neben Rollerskaten, Skateboarden und Ballspielen meist auch Rauchen und Herumlungern, manchmal sogar das Verzehren von mitgebrachten Speisen verboten. Mit diesen Verboten, die mithilfe von privaten Sicherheitsfirmen durchgesetzt werden, tragen diese Flächen letztendlich zur Entdemokratisierung öffentlicher Räume bei.

Ein weiterer, relevanter Faktor ist, dass diese Gebäude meist vom Straßenrand abgesetzt sind, sie bilden keine geschlossene EG-Struktur. Häufig erfordert ihre spezielle Architektur einen hohen Anteil an logistischen Nutzungen: massive Erschließungskerne, Infrastruktur, Müllentsorgung und Garageneinfahrten. Aktive Nutzungen können, sofern sie überhaupt Platz finden, also nicht direkt an den Straßenraum anknüpfen, wodurch das Gebäude nicht in Kommunikation mit dem öffentlichen Raum treten kann. (vgl. URL11 und URL12)

Das 1987 initiierte Quality Housing Program ist ebenso eine Form des Incentive Zoning, leitete als Konzept aber eine diametral verschiedene Entwicklung ein. Es regelt die Neubauten, die sich in den Charakter von bestehenden Gebieten einfügen. Obwohl diese Richtlinien in einigen Gebieten von New York City verpflichtend sind, werden sie flächendeckend jedoch nur auf freiwilliger Basis angewandt.

Das Programm fördert die Blockrandbebauung, und damit also Gebäude, welche die Grundstücksfläche ausnutzen und direkt an der Gehsteigkante anschließen. Dabei werden qualitative Parameter, wie die Höhe und Nutzung des Erdgeschoßes festgelegt. Demnach muss das erste Obergeschoß mindestens vier Meter über Gehsteigniveau liegen. Während eine Wohnnutzung des EG nicht vorgesehen ist, gilt für die erlaubten Erdgeschoßfunktionen, wie Geschäfte und Gewerbe ist eine Mindestraumtiefe von neun Metern.



Der Anteil der transparenten Fassadenfläche im Erdgeschoß, wie Fenster und Ladentüren ist mit mindestens 50% vorgeschrieben. Nebenfunktionen wie die Einfahrten zu Parkflächen und der Eingangsbereich für die darüberliegenden Wohnungen darf nur den zwingend notwendigen Anteil der Fassadenfläche einnehmen. Sind an weiten Teilen der Fassade aus technischen Gründen keine Öffnungen möglich, so sind diese je nach Situation mit künstlerischen Elementen, strukturierten Fassadenelementen, Pflanzen, Bänken und Fahrradständern auszustatten. Auch für das Gebäudeinnere sind qualitative Vorgaben vorgesehen, so können etwa natürlich belichtete Gänge und Stiegenhäuser, eine geringe Anzahl an Apartments pro Erschließungseinheit, gemeinschaftliche Waschküchen und Müllräume geltend gemacht werden. Für jeden der erfüllten Punkte werden geringfügige Abzüge bei der berechneten Geschoßfläche angewandt, effektiv werden auf diese Weise also größere Nutzflächen erreicht. (vgl. URL13 und URL14)

Paris

In Paris gibt es, ähnlich wie in New York City, in einigen Zonen der Stadt Vorschriften für die Gestaltung der Erdgeschoßzone deren Erfüllung mit dem Bauvolumen gegengerechnet wird. Jedoch handelt es sich nicht um ein System auf Basis von Anreizen, sondern um ein Zwingendes, das bei Nichterfüllung Abschläge vorsieht.

So ist etwa die Höhe des Erdgeschoßes mit mindestens 3,2 Meter vorzusehen, andernfalls wird die zulässige Gebäudehöhe um einen Meter reduziert.

Die Angaben zur Gestaltung der Erdgeschoßzone sind in Paris vergleichsweise vage, so ist beispielsweise die Fassade so offen wie möglich zu gestalten, die Verwendung von hochqualitativen Materialien vorzuziehen, sowie eine Gestaltung im Einklang mit

der architektonischen Komposition des Gebäudes und der Umgebung gefordert, eine konkretere Anleitung zur Umsetzung dieser Qualitäten bleibt allerdings aus. (vgl. URL9 und URL10)

FÖRDERUNGEN UND ABGABEN

Wien

Die Wirtschaftsagentur Wien stellt mit der Förderung für Geschäftsbelebung eine ähnlich angelegte Hilfestellung für Leerstandsaktivierung zur Verfügung. Gefördert werden bauliche Maßnahmen von UnternehmerInnen oder Vereinen zur Aktivierung und Attraktivierung von Leerstehenden Immobilien mit einer Förderquote von 50% bis zu einer maximalen Fördersumme von 35.000 Euro.

Diese Förderung gilt jedoch nur für Flächen, die zuvor unvermietet waren, Adaptionen von Lokalen die bisher zwar ungenutzt, aber offiziell vermietet waren können nicht zu Förderung eingereicht werden. Dadurch scheiden etwa Flächen, die in Stadtentwicklungsgebieten mit Nutzungsmanagement liegen aus, da hier die gesamten Lokale zuerst von der Organisation angemietet, und dann an UnternehmerInnen weitervergeben werden. (vgl. URL16)

Belfast

Die Stadt Belfast bietet unter dem Namen „Vacant to Vibrant“ eine Förderschiene für die Aktivierung von leerstehenden Flächen im Stadtzentrum an. Gefördert werden EigentümerInnen, Start-Ups, Einzelhandel, Sozialunternehmen sowie Vereine bei der Renovierung und Umnutzung von leerstehenden Flächen mit bis zu 90% der dadurch entstehenden Kosten. Der Fokus liegt dabei auf der Reaktivierung von Flächen die bereits längerfristig – also mindestens ein Jahr – leer stehen und sich in der Erdgeschoßzone befinden. Priorisiert werden Flächen, die sich in



Geschäftszonen oder in Gegenden mit besonders hohen Leerstandsquoten befinden und eine besonders hohe Relevanz für den angrenzenden Straßenraum aufweisen. (vgl. URL15)

MANAGEMENT

Seestadt Aspern

Da für eine erfolgreiche urbane Erdgeschoßzone die Nutzung der Sockelzone bauplatzübergreifend gedacht werden muss, wurde in der Seestadt Aspern ein übergeordnetes Management etabliert. Dieses soll für einen Mix an kleinstrukturiertem Gewerbe – Einzelhandel und Dienstleistern – sorgen und Leerstände vermeiden. Dies gilt für alle Gebäude in der sogenannten „roten Zone“, also der zentralen Einkaufsstraße. Neben der gesteuerten Vergabe wird dies über eine entsprechende Mietpreisstaffelung sichergestellt. Eine Vermietungsgarantie über zwölf Jahre wird durch die Anmietung aller Flächen durch das Nutzungsmanagement, die Aspern Seestadt Einkaufsstraßen GmbH sichergestellt, die die Flächen dann an UnternehmerInnen weitervermietet.

Die benachbarte „blaue Zone“ abseits der Einkaufsstraße wird allerdings nicht mitverwaltet, hier können Bauträger direkt an MieterInnen vergeben, ausgenommen hiervon sind jedoch jene Gewerbe die durch den festgelegten Branchenmix bereits in der „roten Zone“ vertreten sind. Eine wesentliche nachträgliche Ergänzung war die „grüne Zone“ die für „sozio-kulturelle Impulsräume“ vorgesehen ist und dem Kulturbetrieb in Aspern Auftrieb verleihen soll. Zu bedenken ist, dass bei einem derartigen top down Management, bottom up Bewegungen ausgebremst werden könnten. Diesbezüglich wird sich wohl erst in den nächsten Jahren zeigen, ob die Seestadt Aspern mit ihrem verbindlichen System auch eine Flexibilität im Sinne ihrer NutzerInnen ermöglichen kann.

Mittlerweile gilt das Konzept der Seestadt jeden-

falls als Role Model für diverse weitere großvolumige Stadtentwicklungsprojekte. Im Nordbahnhofviertel und dem Sonnwendviertel wurden bereits einige der Konzepte der Seestadt weiterentwickelt zur Anwendung gebracht. (vgl. URL6 und URL7)

Recipes

Guidelines zu Nutzung und Gestaltung San Jose

Design Guidelines als Entwicklungstool und Hilfestellung für die Gestaltung einer erfolgreichen Erdgeschoßzone werden international eingesetzt. Ein Beispiel dafür findet sich in den USA in San Jose, das bisher zwar für erfolgreiche Tech Startups, aber eher nicht für qualitative öffentliche Räume und Erdgeschoßlokale bekannt ist.

Bereits im Jahr 2011 kündigte die Stadt in ambitionierten Plänen an, neue Entwicklungen in sogenannten „Urban Villages“ also Nutzungsgemischten, Fußgängerfreundlichen Nachbarschaften mit guter Anbindung zum öffentlichen Verkehr zu konzentrieren. Während bereits viele Grundlagen in diesen Plänen und den vorhandenen Gesetzen gelegt sind, mangelte es an konkreten Mechanismen zur Umsetzung und Durchsetzung dieser Vorgaben. Die NGO SPUR (San Francisco Bay Area Planning and Urban Research Association) hat gemeinsam mit EntwicklerInnen, VertreterInnen der Wirtschaft, PlanerInnen und VertreterInnen der Stadt San Jose einen Leitfaden dazu erarbeitet. In sieben Punkten wird der Weg zu einer kompakten, Nutzungsgemischten, fußgängerInnenfreundlichen Entwicklung der Stadt vorgezeigt, dabei sind sowohl großmaßstäbliche Elemente wie Blockgrößen und Straßenbreiten, aber auch kleinteilige Gestaltung von Erdgeschoßfassaden, Geschäftsbeschilderung, Beschattung und Beleuchtung von Gehsteigen enthalten. (vgl. URL19)

New York

Die Organisation „Design Trust for Public Space“ hat gemeinsam mit der für Wohnbau zuständigen Behörde der Stadt New York (NYC-Department of Housing Preservation and Development) in Gestaltungsrichtlinien für halböffentliche Erdgeschoßnutzungen in gemischt genutzten Stadthäusern einen ähnlichen Weg eingeschlagen. In unterschiedlichen Kategorien werden Fassadengestaltung und Beschilderung, Gestaltung der Straßenfront, Zugänglichkeit vom Straßenraum, Innenraumgestaltung, sowie Anforderungen an Haustechnik und Sicherheit abgehandelt und in Diagrammen und Planungsbeispielen die Umsetzung dargelegt. (vgl. URL20)

CITY BRANDING

Seestadt Aspern

Parallel zum Planungs- und Bauprozess am ehemaligen Flughafen Aspern fand bereits ein offensives Marketing der Marke Seestadt statt. Das sogenannte City oder Place Branding wird immer häufiger an-

gewandt um einem Gebiet bereits bevor die ersten BewohnerInnen oder Gewerbetreibenden ansiedeln das gewünschte Image zu geben. In der Seestadt wurde dieses Branding sehr stark mit dem Masterplan verflochten, die Quartiere wurden als Ensemble konzipiert und erhielten eigene Namen, die jeweils mit der Lage, dem Mobilitätskonzept und dem Wirtschaftsstandort verflochten wurden. (vgl. URL6)

BERATUNG UND VERMITTLUNG

Wien

Auch in Wien gibt es eine Vielzahl an unterschiedlichen Programmen, die zum Thema Leerstandaktivierung beraten oder zwischen StakeholderInnen vermitteln, eines davon ist WieNeu+. Das Programm der Stadt Wien untersucht Immobilien auf Sanierungs- und Modernisierungsmöglichkeiten und schlägt konkrete Verbesserungsmaßnahmen, beispielsweise für die thermische Verbesserung der Gebäudehülle vor. Im Zuge des Forschungsprojekts Stadtkern_PLUS werden in Kooperation mit der TU



Wien, der MA25, der Social Business morgenjungs GmbH und der Volkshilfe Wien Reallabore initialisiert, die durch co-kreative Prozesse den Leerstand in der Erdgeschoßzone zurückdrängen. (vgl. URL22 und URL23)

Das Ziel des Freie Lokale Service der Wirtschaftskammer Wien ist, das Geschäftslokale so kurz wie möglich leer stehen. Hauptaugenmerk liegt hier bei einer langfristigen und nachhaltigen Nutzung dem jeweiligen Standort entsprechend. Das Service unterstützt GründerInnen und Unternehmen bei der Standortsuche in Wien und Immobilienunternehmen bei der Findung potentieller NutzerInnen von Geschäftslokalen. Neben der einzigen Immobilienplattform für freie Geschäftslokale (www.freielokale.at) in Wien werden persönliche Standortberatungen und Standortanalysen angeboten. Auf der Plattform werden Informationen zu aktuell freien Geschäftslokalen abgebildet, im Hintergrund dazu wird ein Leerflächenmanagementsystem betrieben. Das System beinhaltet rd. 20.100 Datensätze zu Geschäftslokalen und ermöglicht die Beobachtung von Angebot und Nachfrage.

San Francisco

Eine Brücke zwischen potenziellen NutzerInnen, den ImmobilienbesitzerInnen und der Stadt beziehungsweise den Behörden schlägt in San Francisco die Initiative „Vacant to Vibrant“. Hier können sich Menschen mit Ideen für Zwischennutzungen und Pop-ups melden, die Initiative berät dann hinsichtlich der Optionen und Durchführbarkeit der Projektidee. Die Kontaktaufnahme und Verhandlung mit EigentümerInnen, die bürokratische Abwicklung mit den Behörden, sowie die Beantragung von Förderungen werden dann von der Initiative übernommen. In einer ersten Runde im Jahr 2023 wurden so insgesamt 17 Pop-Ups umgesetzt. Finanziert wird das Programm von der Stadt San Francisco sowie gewerblichen und privaten SpenderInnen. (vgl. URL21)

Hands On

Pioniernutzung/Zwischennutzung Wien

Eine Anlaufstelle für Zwischennutzung und Leerstandsaktivierung ist die Servicestelle „Kreative Räume Wien“. Im Auftrag der Stadt Wien begleitet sie die

Öffnung von Leerständen für längerfristige oder temporäre Nutzungen und vernetzt Raumsuchende mit Raumhabenden. Im Zuge dieser Vernetzungsarbeit wurden schon einige kreative Zwischennutzungsprojekte realisiert, wie beispielsweise der Creative Cluster Margareten, die Garage Grande, der West Space in der alten WU und das Kulturzentrum in der Semmelweislinik. (vgl. URL27)

Berlin

ZwischennutzerInnen erkundeten als kreative Raumpioniere über mehrere Jahre die potenziellen Nutzungen des Tempelhofer Felds. Temporäre Nutzungsideen mit experimentellem Charakter konnten von interessierten Bürgern, Anrainern und Vereinen eingebracht und direkt selbst erprobt werden. In unterschiedlichen Feldern wurden Nutzungsschwerpunkte vorgegeben, aus denen ohne weitere Vorgaben Nutzungscluster entstehen sollten. Dieses geleitete, aber anderenfalls in hohem Maße freien Bottom-Up Konzept sorgte neben der Aktivierung der Fläche gleichzeitig für die Vernetzung der benachbarten Stadtteile.

Die anfängliche Zwischennutzung führte schließlich zur Gründung einer Initiative, die sich für eine Verhinderung der geplanten Bebauung stark gemacht hat, dies wurde 2014 mit dem Volksentscheid für den Erhalt des Tempelhofer Felds besiegelt. (vgl. URL25 und URL26)

INITIATIVEN ZU LEERSTANDSAKTIVIERUNG UND RAUM-SHARING

Wien

Bottom-Up Initiativen sind äußerst wirksame AkteurInnen im Kampf gegen Leerstand. Sie stellen eine direkte Möglichkeit dar, an einer Gestaltung der Umgebung mitzuwirken, die den lokalen Interessen und Bedürfnisse der Menschen vor Ort entspricht. Die Plattform „Im Grätzl Wien“ (imgraetzl.at) unterstützt Initiativen zur Leerstandsaktivierung und zum Sharing von Räumlichkeiten von Privatpersonen, UnternehmerInnen und Vereinen. Auf der Webseite können direkt Räumlichkeiten zum Teilen inseriert oder gesucht werden, darüber hinaus ermöglicht das Crowdfunding auf der Plattform die Sammlung finanzieller Mittel für die Aktivierung von Leerstand. (vgl. URL28)

8

ANHANG

LITERATURVERZEICHNIS

- Fraeser, Nina und Wien Magistratsabteilung 18, S.L. (2013) Perspektive Leerstand: zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-Practice-Analyse. Wien: MA 18
- Hösl, Wolfgang / Pirhofer, Gottfried. (1988) Wohnen in Wien: 1848 - 1938; Studien zur Konstitution des Massenwohnens, erschienen in der Reihe: Forschungen und Beiträge zur Wiener Stadtgeschichte, Band 19. Wien: Deuticke
- Psenner, Angelika. 2014a. „Don't Even Think of Parking Here. Wiener Straßenraum: Verhandlung von Nutzungsrechten und Nutzungsansprüchen“ in: Warnke, Ingo H./Busse, Beatrix (eds.) Place-Making in urbanen Diskursen – Interdisziplinäre Beiträge zur Stadtforschung (Diskursmuster, Bd. 7), Boston/Berlin/München, 121–147
- Psenner, Angelika. 2014b. Das Wiener Gründerzeit-Parterre – eine analytische Bestandsaufnahme. Pilotstudie (Final Report of the Study, financed by the Austrian Economic Chambers WKO and the City of Wien Hochschuljubiläumsstiftung), Wien: Dept. of Urban Design. Abrufbar unter: http://publik.tuwien.ac.at/files/PubDat_240533.pdf (16.01.2024)
- Psenner, Angelika. (2018a) „The Viennese ‘Gewölb’: a highly decisive factor for the functioning of public space.“ In: Getzner, Michael (ed.) Der öffentliche Sektor – The Public Sector 2018.1; Assessing the spatial and policy contribution of economic (e)valuation. Impacts of economic valuation on policies and spatial planning, Vol. 44 (1), 35–45. Abrufbar unter: <http://oes.tuwien.ac.at/sektoer/periodical/titleinfo/2543457> (16.01.2024)
- Psenner, Angelika. (2018b) „‘Wiener Null’ - Levelling the City of Vienna“ In: Rob Atkinson (ed) Urban Research & Practice, Journal of the European Urban Research Association EURA, 1-26. Abrufbar unter: <http://dx.doi.org/10.1080/17535069.2018.1510025> (16.01.2024)
- Psenner, Angelika. (2019) „Wenn der Laden zum Lager wird: Kritische Anmerkungen zum Boom von Selfstorages im urbanen Erdgeschoß“, in: Nußbaumer Martina/Pichler, Klaus/Wien Museum (eds.): Wo die Dinge wohnen. Das Phänomen Selfstorage. Zürich: Park Books, 68–73
- Psenner, Angelika (2023) Stadtparterre. Erdgeschoß, Straße, Hof und deren Übergänge. Berlin: Jovis
- Psenner, Angelika (2024) „Urbane Mischung historisch betrachtet. der Wiener Zinshaustypus als Ermöglicher und Treiber für städtische Mixturen“ in: Peer, Christian and Psenner, Angelika (eds.) Urban Mixturen. Urbane MIXTUREN. Städtebau und Stadtplanung als relationales Handlungsfeld. Bielefeld: transcript, S. 58-85. Zum Download im Netz: <https://www.transcript-verlag.de/978-3-8376-6236-8/urbane-mixturen/?c=313000090>

QUELLEN

- URL1: <https://oes.tuwien.ac.at/article/276/galley/276/view/>
- URL2: <https://unipub.uni-graz.at/obvugrhs/content/titleinfo/1793306/full.pdf>
- URL4: <https://www.wko.at/oe/epu/epu-factsheet-2023.pdf>
- URL5: <https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/3692>
- URL6: <https://www.planung-neu-denken.de/1-2021-new-urban-quarters/neue-wege-der-quartiersentwicklung-aspersn-seestadt-als-role-model/>
- URL7: <https://www.bauwelt.de/das-heft/heftarchiv/Shoppen-nach-Plan-Seestadt-Aspern-Wien-Erdgeschosszonen-3599654.html>
- URL8: <https://www.spur.org/publications/urbanist-article/2014-06-03/designing-ground-level>
- URL9: <https://cdn.paris.fr/paris/2020/02/26/16107d9c38a049046444a7b6301df1aa.ai>
- URL10: <https://www.bclplaw.com/en-US/events-insights-news/paris-future-bioclimatic-local-urban-planning-scheme-where-do-we-stand.html>
- URL11: <https://urbanomnibus.net/2010/08/studio-report-reimagining-towers-in-the-park/>
- URL12: <https://cbmanhattan.cityofnewyork.us/cb4/wp-content/uploads/sites/10/2020/02/DONE-11.4.19-Land-Use-101-and-102-Presentation.pdf>
- URL13: <https://www.nyc.gov/site/planning/zoning/glossary.page>
- URL14: https://up.codes/viewer/new_york_city/nyc-zoning-resolution/chapter/III/commercial-district-regulations#III
- URL15: <https://www.belfastcity.gov.uk/vacanttovibrant>
- URL16: <https://wirtschaftsagentur.at/aktuelle-foerderungen-der-wirtschaftsagentur-wien/foerderung-geschaeftsbelegung/>
- URL17: <https://sftreasurer.org/business/taxes-fees/commercial-vacancy-tax-cvt-0#:~:text=For%202023%2C%20the%20tax%20rate,in%20the%202022%20tax%20year.>
- URL18: <https://www.jdsupra.com/legalnews/san-francisco-s-commercial-vacancy-tax-6555211/>
- URL19: <https://www.spur.org/publications/spur-report/2013-12-12/getting-great-places>
- URL20: <https://www.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/laying-the-groundwork-retail-design-guidelines.pdf>
- URL21: <https://www.vibrantsf.org/>
- URL22: <https://wieneuplus.wien.gv.at/graetzl20plus2>
- URL23: <https://www.tuwien.at/ar/rechtswissenschaften/forschung/laufende-projekte/stadtkern-plus>
- URL24: <https://www.gbstern.at/>
- URL25: <https://www.bauwelt.de/themen/Pioniernutzungen-als-Modell-Tempelhofer-Feld-Entwicklung-Masterplan-2118018.html#:~:text=Zun%C3%A4chst%20sind%20es%20insgesamt%20acht,Fl%C3%A4chen%20%E2%80%9Ege%C3%B6ffnet%E2%80%9C%20werden%20k%C3%B6nnten.>
- URL26: https://www.raumlabor.net/wp-content/uploads/2009/02/pplan_pionierfelder.pdf
- URL27: <https://www.kreativeraeumewien.at>
- URL28: <https://www.imgraetzl.at/>



Ich gehe mutig meinen Weg. Erfolgreich und selbständig. Und wenn ich Unterstützung brauche, weiß ich, wer für mich da ist. **Meine Wirtschaftskammer Wien.**

- Informationsvorsprung
- Online-Tools
- Beratung
- Neue Geschäftschancen
- Hilfe in Ausnahmesituationen

» Ich nutze dabei das **WKO Servicepaket** zur Lösung meiner unternehmerischen Herausforderungen auf wko.at/wien/servicepaket.

Einfach informieren, Kontakt aufnehmen, Termin vereinbaren!