

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).



Masterarbeit

# **[Re-]Capturing Space: Introducing ConnAct**

## **Eine neue Herangehensweise zur [Re-]Aktivierung ungenutzter Raumressourcen in den Wiener Erdgeschoßzonen**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von Univ.Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Scheuven

280/4 Fachbereich örtliche Raumplanung  
Department für Raumentwicklung, Infrastruktur und Umweltplanung

eingereicht an der Technische Universität Wien  
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Christina Simon

Matr. Nr. 0525718

Enenkelstraße 22/21, 1160 Wien

[christinasimon@gmx.at](mailto:christinasimon@gmx.at)

Wien, am 03.10.2012

## Abstract

Within this thesis the author aims at developing a new approach towards reactivating (hitherto) unused spatial resources in Vienna's ground floor zones. This search for a new path of development is based on existing vacant business premises in Vienna's ground floor zone and, related to that, an apparent lack of approaches for tackling this issue in order to facilitate strategic use of these resources in the future.

A complex set of legal, physical-material and economic frameworks as well as the sheer multitude of diverse, sometimes conflicting interests lead to perplexity on how to, firstly, grasp, and secondly, resolve this complexity. Therefore, not only clarification of relevant terms but also detailed contemplation of influential developments on superordinate level are of crucial importance. The findings of an empirical analysis of vacancies in Vienna are deployed for projecting the discourse on a concrete spatial scale and lead over to the introduction of a new approach for dealing with vacancies in Vienna's ground floor zones, titled *ConnAct*. This approach is fundamentally based on the concept of *'Städtische Kreativität'* as well as on the planning approach of *'Perspektivischer Inkrementalismus'*, through which it is clearly distinguished from traditional planning approaches of managing vacancies. *ConnAct* aims at creating a creative working environment beyond established administrative structures and traditional fields of action in order to positively influence the development of new ways of problem solving. For reaching that goal it is not only necessary to take over responsibility for Vienna's ground floor zones, to facilitate communication and to strategically support innovative processes but also to organize and distribute tasks systematically. All this asks for a clear commitment: Ground floor zones require concrete (political) attention in order to understand them as opportunities for Vienna's urban development.

## Kurzbeschreibung

Im Rahmen dieser Arbeit steht die Entwicklung eines neuen Lösungsansatzes zur *[Re-]Aktivierung ungenutzter Raumressourcen in den Wiener Erdgeschoßzonen* im Vordergrund. Zurückzuführen ist die Suche nach neuen Entwicklungspfaden für Wien auf zahlreiche leerstehende Geschäftslokale, dadurch resultierende Herausforderungen und auf bestehende Strategien und Programme, die in ihrer derzeitigen, isolierten Form nur begrenzt wirksam sind.

Bedingt durch komplexe rechtliche, bauliche oder auch ökonomische Rahmenbedingungen sowie vielfältige, mitunter konfliktreiche Interessenslagen entsteht Ratlosigkeit, wie diese Komplexität greifbar gemacht und anschließend aufgelöst werden kann. Aus diesem Grund widmet sich diese Arbeit sowohl der Klärung bedeutsamer Begriffe als auch der detaillierten Betrachtung relevanter, übergeordneter Entwicklungen. Dargestellte Ergebnisse einer empirischen Untersuchung zum Leerstandsaufkommen in Wien dienen hingegen dazu, den Diskurs auf eine konkrete räumliche Ebene zu projizieren und bilden den Übergang zur anschließend dargestellten, neuen Herangehensweise *ConnAct*. Dieser Lösungsansatz orientiert sich grundlegend sowohl am Konzept *„Städtische Kreativität“* als auch an dem Planungsansatz *„Perspektivischer Inkrementalismus“* und grenzt sich dadurch bewusst von klassischem Leerstandsmanagement ab. *ConnAct* zielt darauf ab, abseits gewohnter Verwaltungs- und Handlungsstrukturen, ein kreatives Arbeitsumfeld zu schaffen und damit die Entwicklung neuer Lösungspfade positiv zu beeinflussen. Um dies erreichen zu können, gilt es zukünftig nicht nur Verantwortung für die Wiener Erdgeschoßzonen zu übernehmen, Kommunikation zu ermöglichen und Innovationsprozesse strategisch zu fördern, sondern auch die Aufgabenfelder gezielt zu verteilen. Dem zugrunde liegen muss jedoch ein klares Bekenntnis: Den Wiener Erdgeschoßzonen muss künftig gezielt (politische) Aufmerksamkeit geschenkt werden um dieses Aufgabenfeld als Chance für die Wiener Stadtentwicklung begreifen zu können.

**Herzlich bedanken möchte ich mich...**

bei Univ.Prof. Dipl.-Ing. Rudolf Scheuven für die wertvolle Kritik im Zuge der Betreuung meiner Masterarbeit,  
bei Barbara, Christina, Johanna, Marlene und Marlies für das Korrekturlesen und die vielen Anregungen,  
bei meiner Familie für jegliche Unterstützung während des gesamten Studiums,  
bei meinen engsten StudienfreundInnen für eine spannende Studienzeit,  
bei Dirk für sämtliche kreativen Einflüsse und vieles mehr!

## Vorwort

Das Erdgeschoß, in Wien auch liebevoll Parterre oder Geschoß zu ebener Erde genannt. Fast jede/r fährt, geht, eilt, läuft oder schlendert täglich daran vorbei. Viele verbringen einen Großteil ihrer Zeit arbeitsbedingt in einem der zu ebener Erde liegenden Räumlichkeiten. Wiederum andere nennen das Erdgeschoß ihr Zuhause. Ergänzende Wohnnutzungen wie Müllräume, Fahrradabstellräume, Waschräume oder Einlagerungsräume erobern immer öfters dieses Geschoß und auch der motorisierte Individualverkehr greift sich das Recht heraus, im Inneren der Gebäude zu ruhen. Die Vielzahl dieser unterschiedlichen Gebräuche verdeutlicht die Breite an Nutzungsmöglichkeiten des Parterres. Dem gegenüber steht eine vielleicht sogar noch größere Anzahl an potenziellen NutzerInnen welche trotz vieler leerstehender Erdgeschoßräume bisher noch nicht in den Genuss gekommen sind, einen der zahlreichen Erdgeschoßräume nutzen zu können.

Doch warum kann diesen Herausforderungen nur schwer begegnet werden? Ein Rundumblick zeigt, dass die Erdgeschoßzonen nicht nur aus den Erdgeschoßräumen und Flächen im Inneren bestehen, sondern erst durch den umschließenden, öffentlichen Raum zu einem Gesamtkonzept vereint werden. Die daraus resultierende Individualität jedes einzelnen Stücks Erdgeschoßzone führt zu einer enormen Vielfalt, welche wiederum nach vielseitigen strategischen Handlungsansätzen verlangt. Trotz vorhandener und implementierter Strategien und Programme in Wien, scheinen die Wiener Erdgeschoßzonen noch immer von bisher verkannten bzw. nicht wahrgenommenen Potenzialen zu strotzen. Um diese zukünftig benennen und damit neue Handlungsspielräume eröffnen zu können, bedarf es anscheinend außergewöhnlicher, von alltäglichen Routinen losgelöster, Situationen - einem Ausnahmezustand!

# Übersicht

1 Einführung	1
2 Die Wiener Erdgeschoßzonen	11
3 Spannungsfelder	19
4 Ungenutzte Raumressourcen - oder wie eine Stadt in sich selbst wachsen könnte...	57
5 Reflecting approaches - introducing ConnAct	81
6 Verzeichnisse	93
Anhang	105

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Einführung und Zielsetzung der Arbeit	2
1.1.1	Thematische Einführung und Fragestellungen	2
1.1.2	Ziele und Grenzen der Arbeit	3
1.1.3	Begriffliche Festlegungen	3
1.2	Methodik	4
1.2.1	Populärdiskus: Mediale Berichterstattung	4
1.2.2	Empirische Analyse ungenutzter Raumressourcen	7
1.2.3	Stimmungsbild: Von der Assoziation zur Vielfalt der Wahrnehmungen	8
1.3	Aufbau der Arbeit	9
<b>2</b>	<b>Die Wiener Erdgeschoßzonen</b>	<b>11</b>
2.1	Das Erdgeschoß - eine Legende?	14
2.1.1	Die Grenzen des Erdgeschoßes	14
2.1.2	Wahrnehmung über die Grenzen hinaus	14
2.2	Die Erdgeschoßzone - eine Typologie?	15
2.2.1	Erdgeschoßzone - definitionsleerer Raum?	15
2.2.2	Erdgeschoßzone - Mosaik der Assoziationen abseits formaler Grenzen	16
2.3	Die Erdgeschoßzonen aus rechtlicher Sicht	17
2.4	Das Nutzungspotenzial gründerzeitlicher Erdgeschoßflächen	17

<b>3</b>	<b>Spannungsfelder</b>	<b>19</b>
3.1	Vom Greißler zum Konzern - und wieder zurück?!?	21
3.1.1	Bedeutung kleinteiliger Unternehmensstruktur	25
3.1.2	Konzerne erobern das Erdgeschoß	26
3.1.3	Konsum und Stadtraum: Zusammenhänge zwischen Angebot, Einkaufsverhalten und alltäglicher Praxis im Stadtraum	29
3.1.4	Ausblick	30
3.2	Versorgungseinkauf vs. Erlebnishopping & die Ausdifferenzierung von Lagewerten	31
3.2.1	Einkaufen in und um Wien - von der Gründerzeit bis heute	34
3.2.2	Was macht die Lage aus? Zu den Faktoren der Lagebewertung	36
3.2.3	Zu den Konsequenzen der Lagebewertung	39
3.2.4	Ausblick	40
3.3	Wandel der Mobilität - über die autogerechte Stadt & daraus resultierende Konfliktpotenziale	41
3.3.1	Mobilität: Damals und heute	43
3.3.2	Die autogerechte Stadt und Auswirkungen des geänderten Mobilitätsverhaltens	44
3.3.3	Ausblick	48
3.4	Ein Blick hinter die Rollläden: Kleingaragen in den Wiener Erdgeschoßzonen	49
3.4.1	Halten, Parken, Abstellen - das Auto als prägendes Element im Stadtraum	52
3.4.2	Halten und Parken verboten, verpönt, gewollt? Zu den Auswirkungen der Kleingaragen in den Wiener Erdgeschoßzonen	54
3.4.3	Ausblick	55
<b>4</b>	<b>Ungenutzte Raumressourcen - oder wie eine Stadt in sich selbst wachsen könnte...</b>	<b>57</b>
4.1	Der Leerstand - eine Ressource?	62
4.1.1	Von der Leere und ihrer (Be-)Deutung	62
4.1.2	Wie Leerstand entstand und woran er sich labt	63
4.1.3	Leerstand über die Grenzen hinaus gedacht: Was Leerstand sein kann...	64
4.2	Ein Blick hinter die Kulissen: Analyse ungenutzter Erdgeschoßlokale	65
4.2.1	Leerstand konkret: Aufkommen, Vorkommen und Dynamik	66
4.2.2	Ausstattungsmerkmale ungenutzter Erdgeschoßlokale	68
4.2.3	Singles im Vormarsch? Nicht vermittelte Lokale auf der Suche nach Nutzung	73

4.3	Reichtum Leerstand - ungenutzte Raumressourcen zwischen Problem und Chance	74
4.3.1	Was man sollte, was man müsste, was man könnte: Wege zur Reduzierung von Leerstand	74
4.3.2	Inventur! Ein Blick auf bestehende Institutionen, Projekte und Initiativen in Wien	77
4.3.3	Ausblick	79
<b>5</b>	<b>Reflecting approaches - introducing ConnAct</b>	<b>81</b>
5.1	Basics: ConnAct stellt sich vor	83
5.2	Principles: Wie, wodurch und warum ConnAct interveniert	84
5.3	Elements: Was ConnAct braucht	87
5.4	Steps: Von hier an Aufmerksamkeit	89
5.5	Process: Ausnahmezustand im Erdgeschoß	90
5.6	Limits: Zu den Potenzialen und Grenzen von ConnAct	91
<b>6</b>	<b>Verzeichnisse</b>	<b>93</b>
6.1	Literaturverzeichnis	94
6.2	Datengrundlagen	97
6.3	Zeitungsartikel	98
6.4	Abbildungsverzeichnis	103
	<b>Anhang</b>	<b>105</b>

Abbildung 1: Geschäftslokale zu vermieten!  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011) und Darstellung



# 1 Einführung

## 1.1 Einführung und Zielsetzung der Arbeit

### 1.1.1 Thematische Einführung und Fragestellungen

Ungenutzte bzw. scheinbar ungenutzte Erdgeschoßlokale im Wiener Stadtraum, deren Unterscheidung anhand des Erscheinungsbildes vielfach nicht möglich ist, treten zunehmend als Symbol versiegender Potenziale in den Vordergrund. Diese materialisierten Zeugnisse sich wandelnder struktureller ökonomischer, politischer und sozialer Rahmenbedingungen und geänderten Angebots- und Nachfrageverhaltens stellen den Ausgangspunkt der vorliegenden Arbeit dar. Ausgehend von dieser Beobachtung drängen sich folgende Fragen auf: Warum kommt es zu Leerstand? Worauf lässt sich die unterschiedliche Ausprägung und räumliche Konzentration ungenutzter Erdgeschoßlokale zurückzuführen? Besonderer Stellenwert wird auch der Frage beigemessen, warum Leerstand trotz diverser Versuche diesen zu reduzieren, noch immer derart präsent im Stadtraum ist und wie zukünftig dieser Herausforderung begegnet werden kann. Diese Phänomene begründeten diese Arbeit - nicht nur professionell, sondern auch im alltäglichen Erfahren von Stadt. Deshalb wird im Rahmen dieser Arbeit systematisch folgender Fragestellung inklusive dazugehöriger Unterfragen nachgegangen:

**Warum sind die Wiener Erdgeschoßzonen scheinbar stark durch Leerstand geprägt und wie kann dieser Herausforderung aus Sicht der Stadtplanung begegnet werden?**

*Worauf ist Leerstand zurückzuführen?*

*Wo liegen die Stärken und Schwächen aktueller Strategien und Programme im Umgang mit Leerstand?*

*Wie kann ein neuer Handlungsansatz aussehen und welche Anforderungen muss dieser erfüllen?*

Aufbauend auf diesen Forschungsfragen wird folgende Hypothese formuliert:

Leerstehende Erdgeschoßlokale sind nicht nur Zeichen wirtschaftlicher Wandlungsprozesse und veränderter Nutzungsansprüche, sondern auch Ausdruck fehlender, adäquater Lösungsansätze. Es fehlt an gebündeltem, zugänglichem Wissen um mit komplexen Herausforderungen umgehen zu können.

### 1.1.2 Ziele und Grenzen der Arbeit

In dieser Arbeit steht, aufbauend auf Begriffsdefinitionen, der Analyse von Gründen für Leerstand sowie bereits implementierter Strategien und der Untersuchung bestehender Spannungsfelder, die Entwicklung eines neuen Arbeitsprinzips im Vordergrund, durch dessen Anwendung zukünftig eine integrierte Herangehensweise an leerstehende Erdgeschoßlokale angeregt werden soll. Das Ausbrechen aus festgefahrenen Denk- und Handlungsmustern zählt zu den wesentlichsten Grundzügen der neuen Herangehensweise *ConnAct* und soll durch Einsatz des Konzepts *„Städtische Kreativität“* sowie des Planungsansatzes *„Perspektivischer Inkrementalismus“* ermöglicht werden. Da Planung im Schnittpunkt vieler unterschiedlicher Materien angesiedelt ist, muss sie zukünftig dazu beitragen, derzeit fehlende Kommunikations- und Vernetzungsbestrebungen gezielt zu fördern, da erst dadurch bestehende, teilweise sektoral isolierte Arbeits- und Betrachtungsweisen optimiert werden können. Wesentliche Aufgabe von Planung wird es zudem sein die Politik (verstanden als Stadtregierung/-verwaltung) von der Notwendigkeit zu überzeugen, *Mut zu Innovation* aufzubringen, da nur dadurch das Ziel *ungenutzte Erdgeschoßlokale zu [re-]aktivieren*, erreicht werden kann.

In dieser Arbeit wird der Fokus gezielt auf leerstehende Geschäftslokale in *Bestandsgebieten* Wiens gelegt und

demzufolge der Diskurs zum Erdgeschoß im Neubau ausgeklammert. Zudem stehen Flächen für gewerbliche Nutzungen im Vordergrund, weshalb die Thematik *Wohnen im Erdgeschoß* nicht näher beleuchtet wird. In dieser Arbeit werden gewerbliche aber auch nicht-gewinn-orientierte Nutzungsformen im Erdgeschoß als Knotenpunkte alltäglichen Austausches und Interaktion verstanden, die im städtischen - vor allem lokalen - Kontext von elementarer sozioökonomischer und soziokultureller Bedeutung sind.

### 1.1.3 Begriffliche Festlegungen

Der Ausdruck *ungenutzte Raumressourcen* wird bewusst, so oft als möglich, anstelle des negativ behafteten Begriffs *Leerstand* benutzt. Dies soll gezielt zur Umdeutung dienen und auf die Potenziale für Stadt(raum)entwicklung hinweisen. Zudem werden die Begriffe *Erdgeschoßlokale* und *Geschäftslokal* gleichbedeutend mit *ungenutzten Erdgeschoßflächen* verwendet.

Der Begriff *Alltagswelt* bezeichnet eine „Welt wie sie für den Alltag typisch ist“ (Duden, 2012a: online; Stichwort Alltag). Im wissenschaftlichen Diskurs zur Stadtforschung wird in den letzten Jahrzehnten zunehmend der Bedeutung alltäglicher Praktiken für Raumproduktion Rechnung getragen (vgl. etwa Selle, 2011: online). Aufgrund im täglichen Leben stattfindender Routinen und Handlungen verfügen Menschen

über vielfältige Erfahrungen und ein Wissensspektrum, welches es unter anderem auch für Belangen der Stadtplanung und -erneuerung zu nutzen gilt. Da grundsätzlich keine Lebenswelt der eines anderen Menschen gleichen kann, wird in dieser Arbeit ausschließlich von **Alltagswelten** gesprochen.

## 1.2 Methodik

Zur Beantwortung gestellter Fragen und zur Bestätigung bzw. Widerlegung der formulierten Hypothese wurden unterschiedliche methodische Zugänge gewählt. Neben einer Literaturrecherche, wurde auch die mediale Berichterstattung zum Diskurs anhand von Zeitungsberichten untersucht. Aufgrund der Tatsache, dass Daten zu Aufkommen, räumlichen Konzentrationsprozessen und Ausprägung von Leerstand nicht verfügbar sind, wurde eine empirische Untersuchung zum Leerstandsauftreten in Wien durchgeführt und abschließend ein *Stimmungsbild* zur Klärung einzelner Begriffe, durch Befragung von AkteurInnen der Alltagswelten, erstellt.

Die hier angeführten Methoden werden anschließend noch detaillierter erläutert, wobei auf die Methode *Literaturrecherche*, die den aktuellen Stand der Forschung reflektiert, nicht noch einmal explizit eingegangen wird.

### 1.2.1 Populärdiskus: Mediale Berichterstattung

Auf Grundlage online verfügbarer Zeitungsartikel der beiden österreichischen Tageszeitungen *Die Presse* und *Der Standard* wurde eine Analyse der medialen Berichterstattung durchgeführt.

Da beide Online-Plattformen die Möglichkeit einer Stichwortsuche bieten, wurde der Suchzeitraum maximal ausgedehnt<sup>1</sup> (01.01.2002 - 30.06.2012) und nach relevanten Zeitungsartikeln anhand folgender Stichwörter gesucht: *Leerstand Erdgeschoß*, *Erdgeschoßzone*, *leere Geschäfte Wien* und *Erdgeschoß sterben*.

Insgesamt wurden 35 Artikel der Tageszeitung *Die Presse* und 13 Artikel der Tageszeitung *Der Standard* in diesem Kontext als bedeutsam erachtet und ausgewählt. Während ein derartiges Ungleichgewicht hinsichtlich der Anzahl von Zeitungsartikeln im Vorfeld nicht vorhersehbar war, wurde das von Jahr zu Jahr steigende mediale Interesse an dieser Thematik bereits vermutet. Ab dem Jahr 2009 nahm die Berichterstattung in Tageszeitungen deutlich zu und blieb 2010 und 2011 auch erhalten. Da der Suchzeitraum nur die erste Jahreshälfte 2012 enthält, kann noch keine konkrete Aussage zur Anzahl tatsächlich erscheinender Zeitungsartikel gemacht werden. Es

---

1 Da auf der Online-Plattform der Tageszeitung *Der Standard* der Suchzeitraum rückwirkend bis maximal 01.01.2002 ausgedehnt werden kann, wurde dieser auch für die Suche nach Zeitungsartikeln auf der Online-Plattform *Die Presse* übernommen, um eine Vergleichbarkeit gewährleisten zu können.

wird jedoch vermutet, dass das mediale Interesse nicht nur bis Ende 2012, sondern weit darüber hinaus anhalten wird. Auf die Einbeziehung anderer Tageszeitungen wurde bewusst verzichtet, da nur ein Überblick medialer Berichterstattung im Vordergrund stand.

Nach Auswahl von 48 relevanten Zeitungsartikeln (siehe Abbildung 3) wurden die Inhalte anschließend nach folgenden thematischen Schwerpunkten gegliedert:

- Die Wiener Erdgeschoßzonen | Gründerzeit (siehe Kapitel 2)
- Greißler vs. Konzerne (siehe Kapitel 3.1)
- Ausdifferenzierung von Lagewerten (siehe Kapitel 3.2)
- Wandel der Mobilität (siehe Kapitel 3.3)
- Kleingaragen in Wiener Erdgeschoßzonen (siehe Kapitel 3.4)
- Ungenutzte Erdgeschoßlokale (siehe Kapitel 4)

Zu Beginn der einzelnen Kapiteln wird ein Überblick über die Tagesmedienberichte gegeben und



nach **positiver** und



nach **negativer** Berichterstattung unterschieden.

Die in den jeweiligen Klammern angegebenen Zahlen verweisen auf die Quellenangabe (siehe hierzu Kapitel 6.3).

## 2002

Raunzen ist passé (1) **1**

## 2003

Wenn`s einfach passiert (2) **2**

Geschäfte: Niemand will in Seitenstraßen (3)

## 2004

Lokale: Alle wollen in die Innenstadt (4) **2**

Elemente: Zu ebener Erd`- im Plattenbau (5)

## 2005

Alternativen: Wenn Betriebe den Künstlern folgen (6)

Greißler werden zu Garagen (7)

Top-Lage: Mieten als Geschäfts-Killer (8) **4**

Design Idee: Damit der Stiefel steht (9)

## 2006

„Die Straße stirbt vor sich hin“ (10) **3**

Mietpreise: Ebenerdig, gut und teuer (11)

Das Erdgeschoß stirbt (12)

Abbildung 2: Zeichen für positive und negative mediale Berichterstattung  
Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 3: Zeitungsartikel 2002 - 2012  
Quelle: Die Presse (2011 & 2012: online) und Der Standard (2011 & 2012: online)

## 2007

Die toten Augen der Stadt (13)

„Auch Leerstand soll gefördert werden“ (14) **3**

Die letzten Helden im Kampf gegen die Konzerne (15)

## 2008

Parken: Ein Plätzchen für den Porsche (16)

Der langsame Tod der Erdgeschoßzone (17) **4**

Wien will Einkaufsstraßen stärker beleben (18)

Wien, die Stadt der verwaisten Auslagen (19)

## 2009

Wiener Greißler: Die Nachricht vom Tod war verfrüht (20)

Wien: Weckruf für Wohnviertel (21)

Leere Geschäfte für Kindergruppen (22)

Währinger Kuriositäten: Kleine Geschäfte (23)

Verwaiste Geschäfte (24)

Eine Klasse Straße (25)

Lebendige Stadt, gute Stadt (26)

Wiener Innenstadt: Immer mehr Geschäfte stehen leer (27)

Wiener Innenstadt: Größere, aber weniger Geschäfte (28)

Innere Stadt: Es gibt sie, die stillen Gassen der City (29)

**10**

## 2010

Jank: „Citymaut unökologisch?“, Geld für leere Geschäfte (30)

Raumplanung: Zwischen Kalkulation und Abenteuer (31)

Will's Wien wissen? (32)

»Mieterschutz schadet dem Land« (33)

Wettbüro im Thai-Salon (34)

Im Erdgeschoß wohnen die Autos (35)

Bekenne Straße! Podrži ulicu! Sokažini Tanit! (36)

Mariahilfer Straße als Sorgenkind (37)

## 2011

Passantenzählung in Wien (38)

Wie Wien Einkaufsstraßen wachküst (39)

Sonntagsöffnung: "Wen stört es, dass ich arbeite?" (40)

Öffentlicher Raum: Die Straße als urbane Spielwiese (41)

Einkaufen: Angriff der Ramschhändler (42)

Revitalisierung: Von Schmutzdecke zum Glanzstück (43)

Das Grätzl wird zur Hotellobby (44)

## 2012 (bis 30.06.2012)

Gastronomische Aufwertung für den Stadtrand (45)

Eine Wiener Greißlerin klagt: Das beste Geschäft ist ihr verboten (46)

Wohnsitz im Geschäftslokal (47)

Gescheit betonierte (48)

**4**

**8**

**7**

## 1.2.2 Empirische Analyse ungenutzter Raumressourcen

Aufgrund fehlender Zahlen zum Leerstandsaufkommen in Wien, wurde eine empirische Untersuchung anhand der vom ServiceCenter Geschäftslokale<sup>2</sup> zur Vermietung bzw. Kauf angebotenen leerstehenden Erdgeschoßlokale durchgeführt. Diese Gewerberaubörse wurde ausgewählt, da aufgrund vorgegebener Kategorien eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Folgende Kategorien werden angeboten:

1. Miete oder Kauf
2. Bezirk
3. Straße und Hausnummer
4. Zusatzadresse
5. Einkaufsstraße
6. Größe
7. Auslage
8. Lokalzustand
9. Bisherige Nutzung
10. Widmung
11. Standortbeschreibung
12. Öffentliche Verkehrsmittel
13. Branchen Gruppen
14. Preis (Netto-, Bruttopreis, Betriebskosten, Kaufpreis)
15. Anmerkungen
16. Anbieter (Makler, Hausverwaltung)

Zu Beginn der Analyse, am 15.07.2011 wurden alle in der Gewerberaubörse des ServiceCenters Geschäftslokale angebotenen ungenutzten Raumressourcen in einer Datenbank erfasst, wobei nicht im Erdgeschoß liegende Immobilien ausgeschlossen wurden.

Daran anschließend erfolgte eine quartalsweise<sup>3</sup> Kontrolle, welche der zu Beginn angebotenen Lokale noch verfügbar waren und welche bereits vermittelt werden konnten, um eine Aussage zur Vermittlungsdynamik treffen zu können. Abschließend erfolgte die Untersuchung bezüglich der Ausprägungsmerkmale leerstehender Erdgeschoßlokale als auch die räumliche Verortung ungenutzter Geschäftslokale in Wien.

Ziel dieser empirischen Untersuchung war es nicht ein reales Abbild über das Leerstandsaufkommen in Wien zu generieren, sondern vielmehr ein Gespür für Vermittlungsdynamik, Ausprägungsmerkmale und räumliche Verteilung im Stadtgebiet zu bekommen.

---

2 Das ServiceCenter Geschäftslokale gehört der Wirtschaftskammer Wien an. Zu finden, online URL: [www.freielokale.at](http://www.freielokale.at)

---

3 Die Kontrollen erfolgten am 15.10.2011, 15.01.2012, 15.04.2012 und 15.07.2012.

### 1.2.3 Stimmungsbild: Von der Assoziation zur Vielfalt der Wahrnehmungen

Während der Bearbeitung dieser Arbeit zeigte sich, dass die drei Begriffe *Erdgeschoß*, *Erdgeschoßzone* und *Leerstand* sehr häufig verwendet werden. Um zu klären, ob die Bedeutung dieser Begrifflichkeiten auch für AkteurInnen der Alltagswelten derart selbstverständlich ist, wurden die in Abbildung 4 ersichtlichen Kärtchen mit der Frage, welche Assoziationen durch diese Begriffe hervorgerufen werden erstellt und verteilt. Es wurde darauf geachtet, Personen verschiedenster Altersgruppen und beruflicher Orientierung zu befragen, um ein möglichst weit gefasstes Stimmungsbild erstellen zu können, wobei aufgrund der geringen Anzahl befragter Menschen nicht von einem repräsentativen Ergebnis gesprochen werden kann.

Die Begrifflichkeiten wurden jeweils in der dargestellten Reihenfolge abgefragt, da dadurch vermieden werden sollte, dass der Begriff *Leerstand* automatisch mit den beiden anderen Begriffen in Zusammenhang gebracht wird. Angemerkt wurde zudem, dass spontane Antworten gewünscht und diese weder falsch noch richtig sein können.

Insgesamt wurden 53 x 3 *Stimmungskärtchen* ausgefüllt und die Antworten in eine Datenbank aufgenommen. Die durch diese Methode gewonnenen Antworten werden in den Kapiteln 2.1.2, 2.2.2 und 4.1.3 dargestellt und dienen einerseits als wertvolle Ergänzung zu den jeweiligen

Begriffsdefinitionen, andererseits bildet diese Erhebung neben subjektiven Wahrnehmungen auch Notwendigkeiten ab, die die Befragten im Umgang mit dem Erdgeschoß bzw. damit verbundenem Leerstand als wesentlich einordnen.

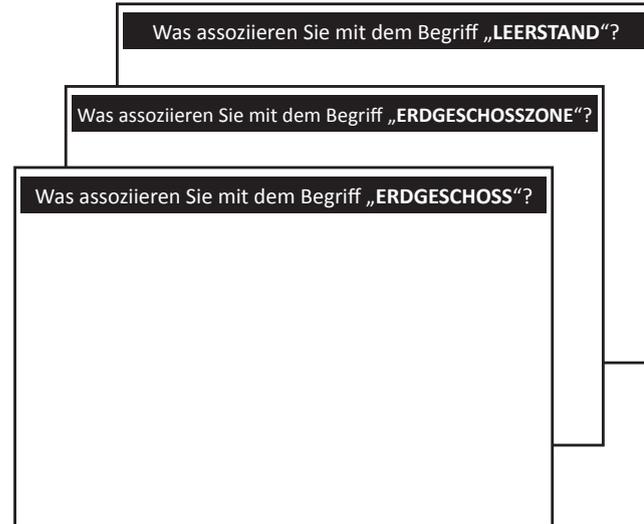


Abbildung 4: Stimmungskärtchen  
Quelle: Eigene Darstellung

### 1.3 Aufbau der Arbeit

Zu Beginn der Arbeit, in **Kapitel 2** werden die Grundzüge der Wiener Erdgeschoßzonen beleuchtet. Die beiden Begriffe *Erdgeschoß* und *Erdgeschoßzone* werden zuerst aus fachlicher Sicht geklärt und anschließend mit den Ergebnissen der Stimmungsbilder kontrastiert und bilden damit eine wichtige Grundlage dieser Arbeit. Ein kurzer Einwurf zur rechtlichen Lage der Wiener Erdgeschoßzonen und eine daran anschließende Diskussion zu den Nutzungspotenzialen gründerzeitlicher Erdgeschoßflächen bilden den Übergang zu den in **Kapitel 3** beleuchteten *Spannungsfeldern*. Von großem Interesse sind hierbei jene übergeordneten Entwicklungen, welche direkten oder indirekten Einfluss auf die Wiener Erdgeschoßzonen ausüben. Hierzu zählen beispielsweise die laufende Ansiedlung großer Konzerne und der Niedergang nicht konkurrenzfähiger kleiner Unternehmen oder auch negative Auswirkungen auf einzelne Stadtquartiere durch die zunehmende Ausdifferenzierung von Lagewerten. Durch das geänderte Mobilitätsverhalten einhergehende Effekte, wie etwa vermehrter Flächenanspruch für den ruhenden als auch fließenden motorisierten Individualverkehr, sowie auch geändertes Konsumverhalten und daraus resultierende alltägliche Routinen zählen ebenfalls zu den in diesem Kapitel beleuchteten Spannungsfeldern.

**Kapitel 4** widmet sich schließlich explizit *ungenutzten Raumressourcen*. Nach Klärung von Begrifflichkeiten, werden nochmals die wichtigsten Gründe und Ursachen für das Entstehen von Leerstand zusammengefasst und die Ergebnisse zum Stimmungsbild *Leerstand* dargestellt. Die anschließend dargestellten Ergebnisse der durchgeführten Analyse zum Leerstandsaufkommen in Wien bilden den Übergang zu einem Diskurs über vorhandene Lösungswege zur Reduzierung ungenutzter Erdgeschoßlokale als auch der Darstellung spezifisch in Wien angewandeter Programme, Strategien und Projekte.

Abschließend wird in **Kapitel 5** aufbauend auf den in dieser Arbeit gewonnenen Erkenntnissen, *ConnAct - eine neue Herangehensweise zur [Re-]Aktivierung ungenutzter Raumressourcen in Wien*, vorgestellt.

Abbildung 5: Die Wiener Erdgeschoßzonen - ein Ausschnitt  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)



## 2 Die Wiener Erdgeschoßzonen

## 2005



„Neuinterpretation der gründerzeitlichen Strukturen“ durch die Ansiedlung kleiner Büros welche „mit dem Gehsteig interagieren“. (6)

## 2006



„Was vor einem Jahrhundert noch eine noble Zone war verkommt zusehends zu einem Nichts.“ (12)



Tiefgarageneinfahrten und Müllräume anstelle lebendiger Erdgeschoßzonen. (12)



STEP 05: „Schwerpunkt zur besseren Nutzung der Erdgeschoßflächen.“ (12)

## 2008



„Der langsame Tod der Erdgeschoßzone. Seit die großen Betriebe weggezogen sind, verkommt die Linzer Straße zusehends [...]“ (17)

## 2009



Krasny und Heide als „Forscherinnen der Erdgeschoßzone“. (25)



„Besonders begehrt sind die „alten“ Viertel in Wien, innerhalb des Gürtels, zunehmend aber auch außerhalb: wie Ottakring oder Rudolfsheim-Fünfhaus.“ (26)



„Das Gründerzeit-Wien wurde gebaut, bevor es die Stellplatzverpflichtung gab, [...]“ (26)

**„Lebendigkeit! Das macht das Wien der Gründerzeit aus. Menschen bewegen sich auf der Straße, gehen einkaufen, treffen sich in Kaffehäusern, im Sommer draußen - im „Schanigarten.“ (26)**

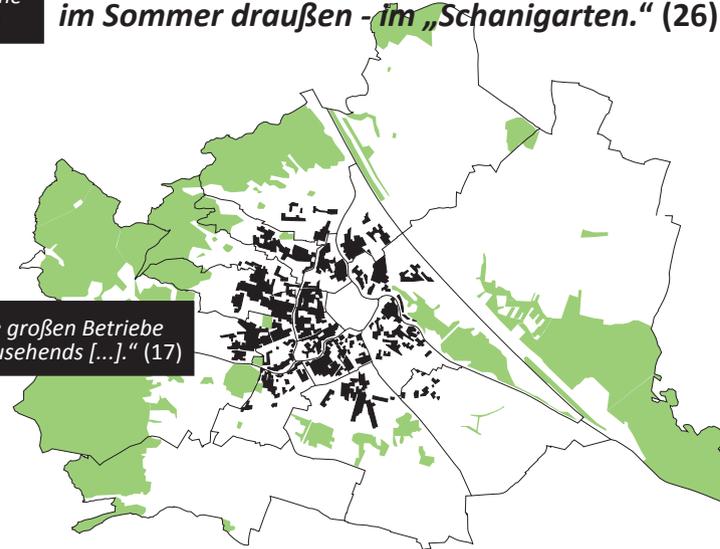


Abbildung 6: Gründerzeitliche Baustrukturen in Wien (ohne 1. Bezirk)  
 Quelle: Kartengrundlage gründerzeitliche Strukturen: Offerdinger & Schultermeyer (1975: 32); Kartengrundlage Wien: Stadt Wien, 2012: online; eigene Darstellung

**Auf einen Blick:**

Berichtet wird nicht nur über den meist hohen und kostenintensiven Sanierungsaufwand des gründerzeitlichen Erdgeschoßes, sondern

auch über die für heutige Nutzungen oftmals zu kleinen und ungünstig geschnittenen Flächen, wodurch Leerstand als auch die Abwertung der Erdgeschoßzonen begünstigt wird. Gleichzeitig wird der Fokus der medialen Berichterstattung aber auch auf die dadurch mögliche Neuinterpretation dieses Stadtraums durch NutzerInnen und die Etablierung neuer Projekte, etwa durch die Gebietsbetreuung Ottakring, gelegt. Hingewiesen wird zudem auf die von den Wiener Erdgeschoßzonen ausgehenden Qualitäten, welche es zukünftig gezielt zu nutzen gilt.

**2010**

„Das Um und Auf für die Vitalität der Stadt sind [...] lebendige Erdgeschoßzonen.“ (32)



Gebietsbetreuung Ottakring startet Projekt, bei dem jene Branchen, welche „für eine lebendige Erdgeschoßzone hinderlich sind“ spielerisch erkundet werden können. (33)



**2011**

„Gerade bei Altbauten sind viele Erdgeschoße heruntergekommen und stehen leer.“ (44)



Beliebtheit des Dachgeschoßes steigt weiter, während das Erdgeschoß gleichzeitig oftmals an Wert verliert. (44)



Ulreich: „Für viele gilt das Erdgeschoß als der am teuersten zu sanierende Bereich, der gleichzeitig am schwierigsten zu vermieten ist [...].“ (44)



Durch gezielte Baumaßnahmen können hochwertige Erdgeschoßflächen für Wohnen und Arbeiten geschaffen werden. (44)



Ulreich zufolge ist die Sanierung des Erdgeschoßes auch wichtig, um die meist in den Dachgeschoßen liegende Luxuswohnungen verkaufen zu können. (44)



Berger weist darauf hin, dass die Erdgeschoßzonen in den lebendigen Bezirken attraktiv sind. Probleme bei der Gestaltung dieser Zone gibt es hingegen in den strukturschwachen Gegenden. (44)



**„Die Qualitäten europäischer Städte liegen in der Vielfalt der Erdgeschoße.“ (13)**

**2012**

„In Wien hingegen stehen etliche Geschäftslokale in Gründerzeitbauten hartnäckig und hoffnungslos leer.“ (47)



Da das Hauptaugenmerk dieser Arbeit auf der Wiederbelebung im Erdgeschoß befindlicher, ungenutzter Raumressourcen liegt, gilt es zu Beginn die grundlegenden Begriffe *Erdgeschoß* und *Erdgeschoßzone* zu klären. Im Anschluss daran werden einige rechtliche Grundlagen dargestellt und Einschätzungen über das Nutzungspotenzial gründerzeitlicher Strukturen abgegeben.

## 2.1 Das Erdgeschoß - eine Legende?

### 2.1.1 Die Grenzen des Erdgeschoßes

Aufgrund fehlender Definitionen des Begriffs in der verwendeten Fachliteratur wurde die Bedeutung des Begriffs *Erdgeschoß* im Online-Duden als auch auf der Website Wikipedia nachgeschlagen.

Dem Duden (2012b: online; Stichwort Erdgeschoß) zufolge bezeichnet der Begriff *Erdgeschoß* oder auch *Erdgeschoss* ein „meist zu ebener Erde gelegenes Geschoss“. Als Synonym hierfür kann auch *Parterre* verwendet werden.

Auf der Website Wikipedia wird des weiteren darauf verwiesen, dass „*Erdgeschosse nicht zwangsläufig exakt auf dem Höhenniveau des umliegenden Geländes liegen. Oft führen einige Stufen hinauf, seltener auch hinunter auf das Fußbodenniveau des Erdgeschosses. Normalerweise wird ein Gebäude über das Erdgeschoss erschlossen, hier ist der Hauseingang mit dem Zugang zum Treppenhaus und*

*gegebenenfalls zum Personenaufzug. Auch die Fluchtwege innerhalb eines Gebäudes enden üblicherweise im Erdgeschoss. Bei mehrgeschossigen Gebäuden unterscheidet sich das Erdgeschoss in Nutzung, Grundriss, Geschosshöhe und Fassadengestaltung oft grundlegend von den Obergeschossen“* (Wikipedia, 2012: online; Stichwort Erdgeschoß).

Die hier vorwiegend auf Grundlage baulicher Ausprägungen beruhende Definition des Begriffs *Erdgeschoß* wird für die Planung erst durch die Ergänzung von *Wertvorstellungen und Haltungen* durch AkteurInnen der Alltagswelten spannend. Das aus der Befragung einzelner AkteurInnen der Alltagswelten resultierende, facettenreichende Bild wird nun nachfolgend dargestellt.

### 2.1.2 Wahrnehmung über die Grenzen hinaus

Der Begriff *Erdgeschoß* ist eine Geschoßbezeichnung. Der meist ebenerdige Teil eines (mehrgeschoßigen) Gebäudes wird durch den Keller und das erste Stockwerk begrenzt und zeichnet sich vor allem durch seine Erschließungsfunktion aus. Im *Erdgeschoß* kann sich neben einer Eingangstüre beispielsweise auch noch ein Lift, Fahrradraum, Kinderwagenraum, Waschküche, schwarzes Brett oder ein Briefkasten befinden. Das *Erdgeschoß* ist auch jener Teil des Hauses, von dem Stiegen und damit Wege in andere Geschoße weggehen und ist auch jener Ort des *ersten und*

letzten Eindrucks. Neben der Funktion des *Erdgeschoßes* als Wohnraum (u.a. durch den Hausmeister), befinden sich in dem Geschoß mit Straßeneinsicht auch oftmals Geschäfte und Schaufenster.

Die ebenerdige Lage erweist sich für ältere Menschen oder körperlich eingeschränkte Personen aufgrund der Möglichkeit barrierefreier Wohnungen (ohne Lift und Treppen) als besonders ideal und wird durch einen möglichen direkten Zugang zum Garten bzw. durch einen zur Wohnung zugehörigen Garten noch weiter attraktiviert. Das *Erdgeschoß* ist aber auch Ort der Kommunikation, sei es durch Geschäftsnutzungen, Blumenkästen an den Fenstern oder ältere Damen, welche aus dem Fenster schauen. Ein direkter Ausblick bedeutet aber auch gleichzeitig einen Einblick in das Innere des Gebäudes. Die Offenheit des *Erdgeschoßes*, die erhöhte Frequenz durch die Erschließungsfunktion als auch schlechte Belichtungsverhältnisse, Feuchtigkeit, höhere Heizkosten und vor allem die erhöhte Einbruchgefahr tragen zur Abwertung des *Erdgeschoßes* als Wohnraum bei und sind damit zum Teil auch für eine bestimmte Leere verantwortlich.

Das Stimmungsbild zum Begriff *Erdgeschoß* stimmt mit der Definitionen im Duden (2012b: online; Stichwort *Erdgeschoß*) als auch Wikipedia (2012: online; Stichwort *Erdgeschoß*) durchaus überein, wird aber zusätzlich mit wertvollen Hinweisen für mögliche Nutzungen und Funktionen und davon ausgehenden positiven als auch negativen Effekten ergänzt.

Was assoziieren Sie mit dem Begriff „ERDGESCHOSS“?

Ich stelle mir unter Erdgeschoss einen gemütlichen Raum vor in dem man direkt durch die Eingangstür reingeht. Aus diesem Raum sollte man zu den Stockwerken per Treppe oder mit einem Lift kommen können.

Abbildung 7: Assoziationen zum Begriff *Erdgeschoß*  
Quelle: Stichprobe anonym (Jänner 2012) eigene Darstellung

## 2.2 Die Erdgeschoßzone - eine Typologie?

### 2.2.1 Erdgeschoßzone - definitionsleerer Raum?

Nach Klärung des Begriffs *Erdgeschoß*, gilt es den Begriff *Erdgeschoßzone* näher beleuchtet, da dieser im Diskurs ebenfalls sehr häufig verwendet wird. Entgegen aller Erwartungen konnte allerdings weder mithilfe der verwendeten Fachliteratur noch mittels Internetrecherche die Bedeutung dieses Begriffs entschlüsselt werden.

Die Klärung dieses Begriffs ist jedoch unumgänglich, da nur dann über neue Handlungsfelder und -aufgaben diskutiert

werden kann, wenn das Planungsfeld eindeutig identifiziert wurde. Aus diesem Grund werden nun die durch AkteurInnen der Alltagswelten geäußerten Assoziationen herangezogen.

### 2.2.2 Erdgeschoßzone - Mosaik der Assoziationen abseits formaler Grenzen

Das Stimmungsbild zur *Erdgeschoßzone* zeigt kein derart klares Bild wie jenes zum Begriff *Erdgeschoß*. Den Assoziationen nach zu Folge handelt es sich bei der *Erdgeschoßzone* nicht eindeutig um einen Bereich im Inneren oder außerhalb von Gebäuden. Ein Zusammenspiel der beiden Dimensionen scheint möglich, aber nicht zwingend. Den Antworten nach zufolge kann es sich bei der *Erdgeschoßzone* um einen großen, ebenerdigen Bereich handeln, einen mit Schildern gekennzeichneten Bereich oder auch um eine Zone am *Anfang des Gebäudes*.

Auch bezüglich Funktion der *Erdgeschoßzone* wird eine Vielzahl unterschiedlicher Möglichkeiten genannt. Neben für das Erdgeschoß typische Funktionen, wie etwa Eingangsbereich, Lift, Durchgangsbereich für obere Stockwerke, Stiegenabgang zum Keller, Garage, Lift, Hausmeisterwohnung, Kinderwagenabstellraum, Postkästen, Gänge, Wohnungen, Utility Räume, Müllraum, Radabstellraum, Lobby, Rezeption werden auch außerhalb von Gebäuden liegende Bereiche, wie etwa Vorgarten, Garten, Straße, Gehsteig, Raucherzone, Grünanlage, Spielplatz, umliegende Außenräume, auch

ebenerdige Innenhöfe genannt. Verwiesen wird zudem auf bestimmte großräumigere Zusammenhänge wie etwa Nutzungsdurchmischte Bereiche und kleine Geschäfte, mehrere Geschäfte einer bestimmten Branchen, Gemeinschaft mit mehreren Gärten oder sozialer Treffpunkt & Plattform. Neben diesen positiv behafteten Funktionen wird aber auch auf mögliche negative Eigenschaften der *Erdgeschoßzone*,

Was assoziieren Sie mit dem Begriff „ERDGESCHOSSZONE“?

Vielleicht eine Gemeinschaft, wo jeder einen eigenen Garten hat oder einen gemeinsamen!!  
Ein Wohnprojekt wie die Sargfabrik?!  
Ein Ort, wo man draußen leben kann!  
Spielplatz, Kindergarten, Plattform für Kultur, Musik, Flohmarkt!

Abbildung 8: Assoziationen zum Begriff *Erdgeschoßzone*  
Quelle: Stichprobe anonym (Jänner 2012), eigene Darstellung

wie etwa befremdlich, kühl, beschränkend hingewiesen. In Folge dieser sehr breit gefächerten Assoziationsvielfalt stellt sich nun die Frage, ob eine eindeutige übergeordnete Definition der *Erdgeschoßzone* möglich und auch zielführend

ist. Wichtig erscheint jedenfalls einzelne Prozesse und Abläufe in den Wiener Erdgeschoßzonen zu klären und Zusammenhänge und Wirkungen zu analysieren. Doch bevor darauf in Kapitel 3 näher eingegangen wird, erfolgt zuerst noch ein kurzer Abriss über die Erdgeschoßzone aus rechtlicher Sicht (siehe Kapitel 2.3) und über das Nutzungspotenzial gründerzeitlicher Erdgeschoßzonen (siehe Kapitel 2.4).

### 2.3 Die Erdgeschoßzonen aus rechtlicher Sicht

Auch aus rechtlicher Sicht handelt es sich bei den Erdgeschoßzonen um ein komplexes Geflecht, da es im Verwaltungsrecht keine „spezifische Rechtsmaterie, die sich überwiegend mit Nutzungen und Bauten in Erdgeschoßlagen beschäftigt“ gibt (Kanonier, 2012: 140). Demnach gilt es je nach Nutzungsform eine Vielzahl an unterschiedlichen Rechtsmaterien, wie etwa das Bau-, Planungs- und Gewerbe-, Miet-, Denkmalschutz-, Veranstaltungs- oder Verkehrsrecht zu beachten (Kanonier, 2012: 140).

Kanonier (2012: 140) weist in weiterer Folge darauf hin, dass „die *Regelungsdichte für Erdgeschoßlagen im Verwaltungsrecht für Wien bislang nicht dem beträchtlichen und zunehmenden öffentlichen Interesse, die mit den vielfältigen Nutzungen und Bauvorhaben in städtischen Erdgeschoßzonen verbunden sind*“ entspricht. Problematisch

wird die Vielzahl zu beachtender bau- und steuerrechtlicher Rahmenbedingungen sowie nötige Antrags- und Genehmigungsverfahren bei Nutzungsänderungen auch von Scheuven et al. (2012: 10 f.) gesehen, da diese eine „*Hürde für neue, kreative Ideen*“ darstellen können.

### 2.4 Das Nutzungspotenzial gründerzeitlicher Erdgeschoßflächen

Wertvolle historische Andenken zu erhalten, Neues zu ermöglichen und dies möglichst in einem konfliktfreien Neben- und Miteinander. Dieser Aufgabe gilt es gerecht zu werden um die *Attraktivität der Wiener Erdgeschoßzonen* beibehalten bzw. weiter ausbauen zu können.

Wien ist stärker, als andere europäische Städte durch gründerzeitliche Strukturen geprägt (Bretschneider, 2008: 18). Während das *bauliche Grundgerüst* gründerzeitlicher Gebäude bleibt, ändern sich die Nutzungsansprüche an diese Bauten im Laufe der Jahre jedoch fortlaufend. Umfassenden Sanierungsoffensiven ist eine erhebliche Qualitätssteigerung gründerzeitlicher Gebäude und die damit einhergehende Beliebtheit zu verdanken. Dennoch scheinen einige Erdgeschoßzonen dieser Entwicklung hinterherzuhinken. Aus diesem Grund werden nun einige Vor- als auch Nachteile der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur genannt, um davon

ausgehend eine Einschätzung über das Nutzungspotenzial der gründerzeitlichen Erdgeschoßflächen abgeben zu können.

In den letzten Jahrzehnten sorgten vor allem Sanierungsoffensiven zu einer Verbesserung des Images und somit für eine Beliebtheit gründerzeitlicher Gebiete. Vorteile sieht Bretschneider (2008: 18) nicht nur in der durch hohe Räume entstehenden Nutzungsflexibilität, sondern auch in der sozialen und kulturellen Durchmischung aufgrund unterschiedlicher Preiskategorien. Innerstädtisch liegende Gebäude sind zudem meist durch eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als auch vorhandene Nahversorgungsbetriebe in der Umgebung gekennzeichnet (Bretschneider, 2008: 18). Die Identität der Stadt Wien wird aufgrund der Konzentration und Dichte gründerzeitlicher Bebauungen stark geprägt und gestalterische Ausformungen, wie etwa Fassaden, Türen oder Fenster haben Bretschneider (2008: 19) zufolge „*Statussymbol*“.

Schwierig gestalten sich hingegen die oftmals schlechten Belichtungsverhältnisse gründerzeitlicher Erdgeschoßbereiche, da bei der Errichtung die maximale Auslastung der Grundstücksflächen im Vordergrund stand (Psenner, 2011: 200), als auch der oftmals hohe bauliche Erneuerungs- und Instandhaltungsbedarf (Bretschneider, 2008: 19). Der Rückgang gewerblicher Nutzungen in den Hinterhöfen gründerzeitlicher Gebäude führt zudem zu einer Verkleinerung des öffentlichen Raumes, da diese Höfe heute

oftmals verschlossen bleiben (Bretschneider, 2008: 4).

Die gründerzeitlichen Gebiete Wiens verfügen über sehr gute Ausgangsbedingungen, welche es zukünftig nicht nur zu erhalten, sondern auch weiter auszubauen gilt. Um dem baulichen Erneuerungsbedarf gerecht werden zu können und die Nutzung von Erdgeschoßlokalen zu attraktivieren, wäre es denkbar, bestehende Förderungen zu prüfen und diese gegebenenfalls anzupassen. Positive Zeichen werden durch das im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen (2010: 75) festgesetzte Ziel, die sanfte Stadterneuerung in gründerzeitlichen Gebieten weiter anzuwenden gesetzt, da damit die Lebens- als auch Wohnqualität weiter erhöht werden soll.

Abbildung 9: Spannung in den Wiener Erdgeschoßzonen  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011) und Darstellung



### 3 Spannungsfelder

Bretschneider (2008: 2) sieht die BewohnerInnenstruktur, die in den Erdgeschoßzonen angesiedelten Nutzungen (u.a. Nahversorgungsstruktur) als auch den Straßenraum und das Zusammen- bzw. Wechselspiel der Elemente als grundlegendes Gerüst der Wiener Erdgeschoßzonen. Psenner (2011: 198) schreibt wiederum den *halböffentlichen Räumen*<sup>4</sup>, jenen Räume welche durch die BesitzerInnen geöffnet und damit für eine gewisse Gruppe zugänglich sind, eine bedeutende Rolle zu.

Verändern sich einzelne der hier genannten Elemente grundlegend kann es aufgrund des Zusammenwirkens zu einem Systemungleichgewicht kommen und damit eine Negativspirale ausgelöst werden. Verdeutlicht werden kann dies durch folgendes Beispiel (Bretschneider, 2008: 2 f.):

Verschiedenen Umfrageergebnissen zufolge ziehen immer mehr Menschen aufgrund fehlender Grünflächen sowie steigender Lärm- und Umweltbelastungen an den Stadtrand oder wandern aus Städten aus. Diese Abwanderung fordert jedoch nicht nur einen erhöhten Bodenflächenverbrauch und steigende Infrastrukturkosten, sondern führt zudem zu einer Ausweitung des Verkehrsaufkommens. Die steigende Verkehrsbelastung und zusätzliche Emissionen werden

vorwiegend in den Städten spürbar, wodurch weitere Abwanderungsprozesse in Gang gesetzt werden.

Problematisch für die Wiener Erdgeschoßzonen erweist sich vor allem die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs, da dadurch die Aufenthaltsqualität einzelner Straßenzüge oftmals massiv beeinträchtigt wird. Die verminderte Aufenthaltsqualität einzelner Straßen wirkt sich wiederum negativ auf das FußgängerInnenaufkommen aus und kann zu einem Ausbleiben von KundInnen kommen. Das Schließen kleiner Betriebe führt in weiterer Folge zu einer verminderten Nahversorgungsleistung als auch zu einem höheren Verkehrsaufkommen, wodurch wieder die Abwanderung weiter begünstigt wird.

Dieses Beispiel ist bereits ein erster Hinweis auf die komplexe Funktionsweise der Wiener Erdgeschoßzone. Anhand der nachfolgenden Kapitel werden nun einzelne *Spannungsfelder* und damit einhergehende Probleme und Herausforderungen aufgezeigt als auch ein Hinweis darauf gegeben, dass die bestehende Komplexität zuerst entschlüsselt werden muss, um zukünftig ein koordiniertes Handeln ermöglichen und ungenutzte Raumressourcen in den Wiener Erdgeschoßzonen [re-]aktivieren zu können.

---

4 Als *halböffentliche Räume* gelten Psenner (2011: 198) zufolge nicht nur Passagen, Shopping-Center, Museen oder Verwaltungsgebäude, sondern auch die in den Wiener Erdgeschoßzonen angesiedelten Geschäfte.



### 3.1 Vom Greißler zum Konzern - und wieder zurück?!?

2003



Kleine Nahversorger können dem Druck großer Lebensmittelkonzerne oftmals nicht standhalten. (2)

2004



Kunden kaufen heute in Einkaufszentren oder in der Innenstadt ein, da sie dort alles finden. (4)

2005



Mondschein: „Heute steht Größe für Kompetenz.“ (8)

2006



„[...] der Handel konzentriert sich auf immer weniger Standorte.“ (12)

2007



Widmung weiterer Einkaufszentren am Stadtrand beschleunigt Geschäftsterben. (13)



Große Konzerne haben kleine Fachgeschäfte „weitestgehend aus dem Stadtbild verdrängt“. (15)



Kleine Geschäfte leiden vor allem durch den Preisdruck „billiger Ketten“. (15)



*„Eines Tages werden sie genug haben von den großen Konzernen, hofft Knopfladen-Besitzerin Wetzler. Dann werden sie ihn suchen, den kleinen Laden ums Eck. Aber der wird dann vermutlich nicht mehr da sein.“ (15)*

*„Früher, als noch alles besser war, da fand man sie in jedem Grätzl: den Greißler ums Eck, das Hut-Geschäft. Da ging man noch zum Schuster und lies sich die abgetragenen Sohlen richten.“ (15)*

Abbildung 11: Leben oder Sterben - kleinteilige Unternehmen im Fokus  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)

2008

850 Greißler in Wien 1983

ca. 250 - 280 Greißler in Wien 2009 (20)

Der Flächenbedarf eines durchschnittlichen Nahversorgungsbetriebs hat sich in den letzten Jahren vervielfacht. (19)



2009

**Auf einen Blick:**

Während zu Beginn vorwiegend über die Verdrängung kleiner Unternehmen durch große Unternehmen, unter anderem durch Preisvorteile, berichtet und der Bau von Einkaufszentren als auch die zunehmende Zahl an Filialketten kritisiert wird, zeichnet sich ab 2009 bereits die Erkenntnis ab, dass das Überleben kleiner Unternehmen, nur durch ein spezialisiertes Angebot und gute Beratungsleistung gesichert werden kann. Zudem wird auch über einen neuen Trend zur Entschleunigung des schnellen Lebens als auch über die Rückbesinnung zu alten Werten und über die Forderung ein umfassendes Einzelhandelskonzept für Wien entwickeln zu müssen, berichtet.

„Die Nahversorgung wurde großteils von Supermarktketten übernommen [...]“ (20)



„Wiedergeburt der Greißler als Feinkostladen.“ (20)



Beratungsleistung und Ort der Kommunikation als Vorteile kleiner Unternehmen. (23)



„Eine wachsende Zahl von Filialketten macht den kleinen Wiener Geschäften das Leben immer schwerer.“ (23)



Reduzierung der Geschäftsvielfalt - stattdessen oftmals mehrere Filialen eines Unternehmen innerhalb einer Einkaufsstraße. (27)



„Einkaufen ist nicht mehr nur reine Güterversorgung, sondern wird immer mehr zum „Erlebniseinkauf“.“ (28)



## 2010



„Der kleinstrukturierte Einzelhandel in der Stadt wird jedenfalls ein Problemfall bleiben, solange am Stadtrand großflächige Handelseinrichtungen entstehen.“ (32)



„Um Wiens Urbanität für die Zukunft zu sichern, bräuchte es einen drastischen Kurswechsel in der bis dato äußerst freizügigen Einzelhandelspolitik [...]“ (32)



„Den Geschäften, die zusperren, hat man schon lange beim Sterben zusehen können.“ (35)



Nicht immer sind große Konzerne am Niedergang kleiner Unternehmen Schuld. Fehlende NachfolgerInnen oder auch „gute Ideen am falschen Ort“ können zur Schließung führen. (35)

## 2011



Gestiegener Filialisierungsgrad in größeren Geschäftsstraßen. (38)



„Während die Handelsriesen sonntags entschleunigen, haben Migranten in Wien eine Greißlerkultur wiederbelebt.“ (40)



„Ein Laden als Lebensraum, nicht bloß als Geschäft.“ (40)

## 2012



Aufrechterhaltung der Greißlerkultur und Sonntagsöffnung durch Schlupflöcher in der Gewerbeordnung. (46)



„Die Stadt leidet bekanntlich an fortgeschrittenem Greißlersterben - allen Wiederbelebungsversuchen zum Trotz.“ (47)



„Die Einkaufswelt spaltet sich in sehr teure und ganz billige Geschäfte, die Mitte verliert. [...] Einmal geht man zum teuren Schneier, dann wiederum zum Diskonter.“ (42)

Abbildung 12: Von Obst und Gemüse zu Telekommunikation und schließlich zu Leerstand  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juli 2011)

### 3.1.1 Bedeutung kleinteiliger Unternehmensstruktur

Betriebe in gründerzeitlichen Erdgeschoßzonen Wiens leisten einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung, da diese nicht nur die Nahversorgung in den Wohnvierteln sicherstellen, sondern auch durch deren *halböffentlichen* Charakter eine Schnittstelle zwischen öffentlichem und privatem Raum schaffen (Bretschneider, 2008: 57).

Überdies hinaus kommt kleinen Betrieben in den Wiener Erdgeschoßzonen auch aus wirtschaftlicher Sicht eine besondere Bedeutung zu, da diese wichtige ArbeitgeberInnen sind und auch aus Sicht von Politik und Wirtschaftsforschung besonders bei Konjunkturschwankungen stabilisierend auf die Wirtschaft wirken (Bretschneider, 2008: 52). Verdeutlicht wird deren Bedeutung durch Tabelle 1 und die Tatsache, dass jene Unternehmen mit 1-9 Beschäftigten fast 80% aller Betriebe Wiens ausmachen.

Betriebe	insg.	Betriebe mit					
		1-9	10-19	20-49	50-99	100-249	250 & mehr
		Beschäftigten					
Sparte Gewerbe & Handwerk	10.327	7.979	1.234	712	193	149	60
Sparte Industrie	767	424	90	78	62	64	49
Sparte Handel	9.763	8.066	857	515	174	107	44
Sparte Bank & Versicherung	246	81	36	48	25	33	23
Sparte Transport & Verkehr	2.171	1.689	271	146	40	16	9
Sparte Tourismus & Freizeitwirtschaft	6.287	4.776	828	449	124	75	35
Sparte Information & Consulting	8.203	6.756	745	420	158	92	32
<b>Insgesamt</b>	<b>37.764</b>	<b>29.771</b>	<b>4.061</b>	<b>2.368</b>	<b>776</b>	<b>536</b>	<b>252</b>

Tabelle 1: Unselbstständig Beschäftigte in Wien im Juli 2011, Gliederung nach Fachgruppen und Betriebsgrößengruppen  
Quelle: Wirtschaftskammer Wien, 2011: online; eigene Darstellung

### 3.1.2 Konzerne erobern das Erdgeschoß

Immer härter wird der Überlebenskampf für kleine Unternehmen durch die laufende Zunahme von Filialen großer Konzerne und dem damit einhergehenden Konkurrenzkampf. Um das Ausmaß des steigenden Filialisierungsgrades<sup>5</sup> in Wien besser abschätzen zu können, werden nun einige aussagekräftige Daten dargestellt.

Die der Einzelhandelsbranche zugehörige Sparte *Parfümerien und Drogerien* weist Bretschneider (2008: 56) zufolge die

höchste Konzentration hinsichtlich vorhandener Filialen auf. Da sich der hohe Filialisierungsgrad dieser Sparte bereits auch fest im Stadtbild Wiens manifestiert hat, wurde im Rahmen dieser Arbeit die Anzahl der in Wien vorhandenen *BIPA* und *dm* Filialen je Bezirk mittels Internetrecherche erhoben.<sup>6</sup> *BIPA* gehört der *Rewe Group* an und ist mit **580** Filialen in Österreich Marktführer im Drogeriefachhandel (*BIPA Parfümerien GmbH*, 2012a: online). Das



5 Filialisierungsgrad: „Anteil der Filialen an der Gesamtzahl der Geschäfte“ (Wirtschaftskammer Wien, 2012a: online)

6 Eigene Erhebung durch Online-Filialsuche auf den Websites der beiden Unternehmen *BIPA Parfümerien GmbH* und *dm drogerie markt GmbH* am 07.10.2011.

Unternehmen *dm drogerie markt* liegt mit **370** Filialen in Österreich auf dem zweiten Platz (*dm drogerie markt GmbH*, 2012a: online). Anhand der untenstehenden Abbildung 14 kann die kontinuierliche Zunahme an *dm Filialen* in Österreich zwischen den Geschäftsjahren 2006/07 bis 2010/11 abgelesen werden.<sup>7</sup>

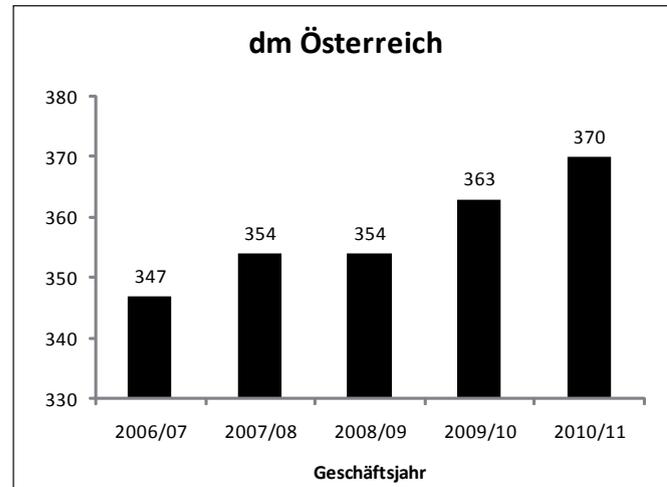


Abbildung 13: Firmenlogos von *dm drogeriemarkt* und *BIPA Parfümerien GmbH*  
Quelle: *dm drogerie markt GmbH* (2012b: online) und *BIPA Parfümerien GmbH* (2012b: online)

Abbildung 14: *dm drogeriemarkt GmbH* Filialen in Österreich  
Quelle: *dm drogerie markt GmbH* (2012: online), eigene Darstellung

7 Lediglich zwischen den Geschäftsjahren 2007/08 und 2008/09 blieb die Anzahl vorhandener *dm* Filialen unverändert.

Die Analyse zeigt, dass es in Wien insgesamt **148** BIPA Filialen und **80** dm Filialen gibt, die sich wie folgt auf die 23 Wiener Bezirke verteilen:



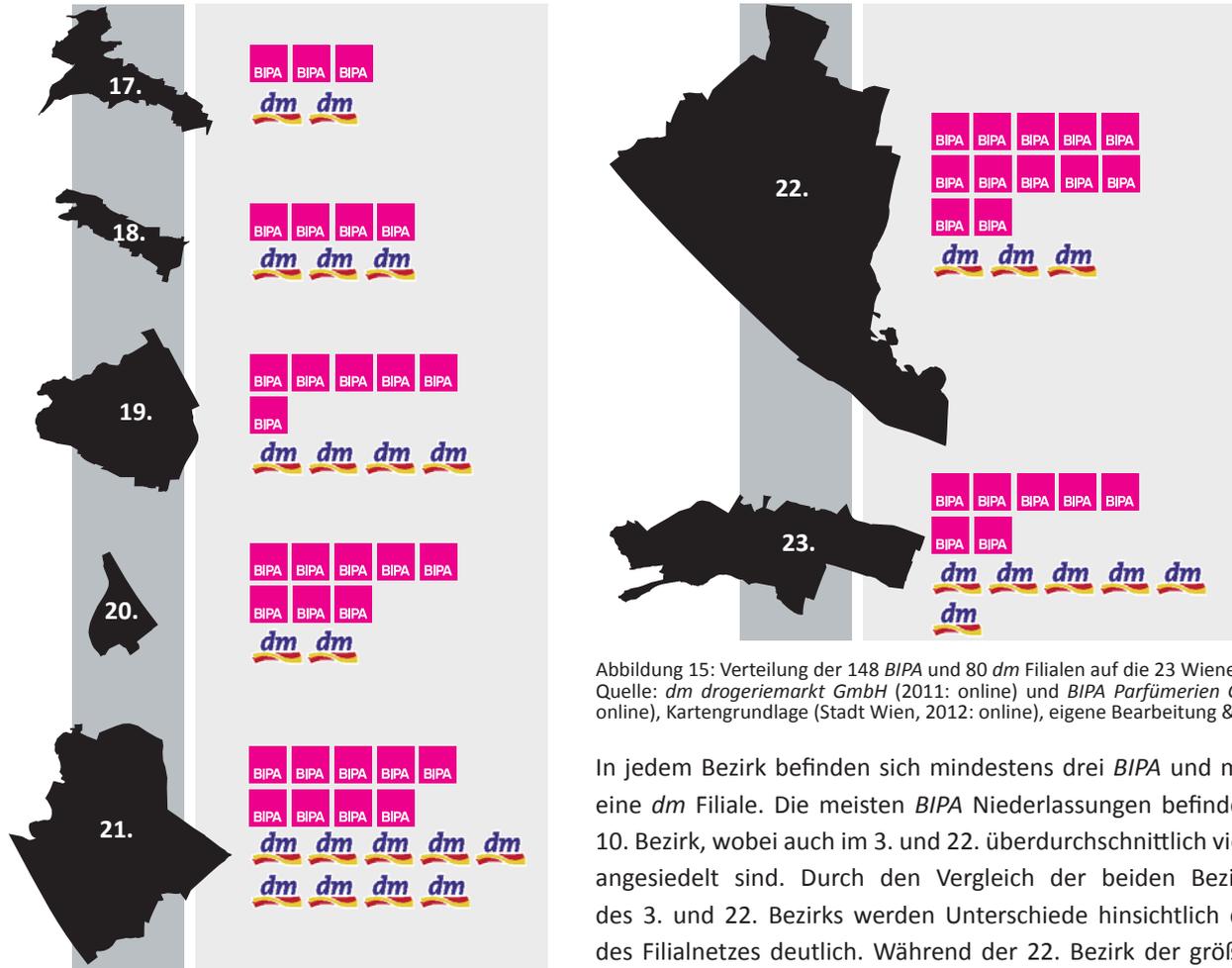


Abbildung 15: Verteilung der 148 *BIPA* und 80 *dm* Filialen auf die 23 Wiener Bezirke  
 Quelle: *dm drogeriemarkt GmbH* (2011: online) und *BIPA Parfümerien GmbH* (2011: online), Kartengrundlage (Stadt Wien, 2012: online), eigene Bearbeitung & Darstellung

In jedem Bezirk befinden sich mindestens drei *BIPA* und mindestens eine *dm* Filiale. Die meisten *BIPA* Niederlassungen befinden sich im 10. Bezirk, wobei auch im 3. und 22. überdurchschnittlich viele Filialen angesiedelt sind. Durch den Vergleich der beiden Bezirksflächen des 3. und 22. Bezirks werden Unterschiede hinsichtlich der Dichte des Filialnetzes deutlich. Während der 22. Bezirk der größte Bezirks

Wien ist, gehört der 3. zu den kleineren Bezirken Wiens. Die meisten *dm* Niederlassungen gibt es im 21. Bezirk und an zweiter Stelle liegen der 11. und 23. Bezirk. Der 11. Bezirk ist zudem jener Bezirk in dem es mehr *dm* als *BIPA* Filialen gibt. Ein ausgewogenes Verhältnis ist weiters noch in den Bezirken 13 und 21 zu finden. In allen anderen Bezirken gibt es mehr *BIPA* als *dm* Filialen.

### **3.1.3 Konsum und Stadtraum: Zusammenhänge zwischen Angebot, Einkaufsverhalten und alltäglicher Praxis im Stadtraum**

Filialen großer Konzerne, beispielsweise jene der Lebensmittelbranche zeichnen sich meist auch durch hohe Verkaufsflächen aus, da dies die einzige Möglichkeit ist ein vielfältiges Warenangebot anbieten und Preisvorteile an die KundInnen weitergeben zu können. Dass diese Flächenansprüche mit den kleinteiligen Strukturen gründerzeitlicher Gebäude oftmals nur schwer vereinbar sind, scheint nicht verwunderlich. Die daraus resultierende Errichtung neuer Verkaufsflächen und dazugehöriger Parkplätze ist nur eine der davon ausgehenden Konsequenzen.

Weitreichendere Folgen ziehen das geänderte Konsumverhalten und das steigende Preisbewusstsein der Gesellschaft nach sich (Scheuven et al., 2012: 7). Durch die von Konzernen angewendeten Vermarktungsstrategien werden KundInnen bereits im Vorfeld darüber informiert,

welche Erwartungen das Unternehmen erfüllen kann und tragen damit wesentlich zur Schaffung von Sicherheit bei (Krasny, 2012: 142 f.). Jene kleinen Geschäfte, welche sich nicht durch ein zentrales Management oder ein vielseitiges Angebotsspektrum auszeichnen haben es daher immer schwerer (Scheuven et al., 2012: 7). Abgesehen von den hier genannten Gründen wird Bretschneider (2008: 51) zufolge, die kleinteilige Wirtschaftsstruktur Wiens aber auch oftmals durch eine zu geringe Berücksichtigung der Betriebe in wirtschaftlicher und städtebaulicher Hinsicht weiter geschwächt. In den 80er Jahren kam es beispielsweise im Zuge von Hofentkernungen zu Betriebsverlagerungen und auch die heute vorhandenen Förderungen für Betriebe im Rahmen von Blocksanierungsprogrammen reichen nicht aus, um das Überleben kleiner Betriebe sicherstellen zu können. (Bretschneider, 2008: 51).

Durch den Niedergang kleinteiliger Betriebsstrukturen kann es zukünftig nicht nur zu einer Unterversorgung einzelner Stadtteilen, sondern auch zu *toten* Straßenzügen kommen, da aufgrund fehlender *halböffentlicher* Bereiche die Kommunikation zwischen Privatem und Öffentlichem erschwert wird (Bretschneider, 2008: 4). Im Stadtbild manifestierte Symbole großer Handelsunternehmen sind zudem Zeuge einer zunehmenden Homogenisierung der Einkaufswelt und damit auch der Vereinheitlichung der Wiener Erdgeschoßzonen (Krasny, 2012: 142 f.).

Folglich geht nicht nur die Individualität der Wiener Erdgeschoßzonen verloren, sondern auch die Zahl ungenutzter Raumressourcen steigt. Doch wie kann diesen Entwicklungen gegengesteuert werden und welche Ziele verfolgt die Stadt Wien?

### 3.1.4 Ausblick

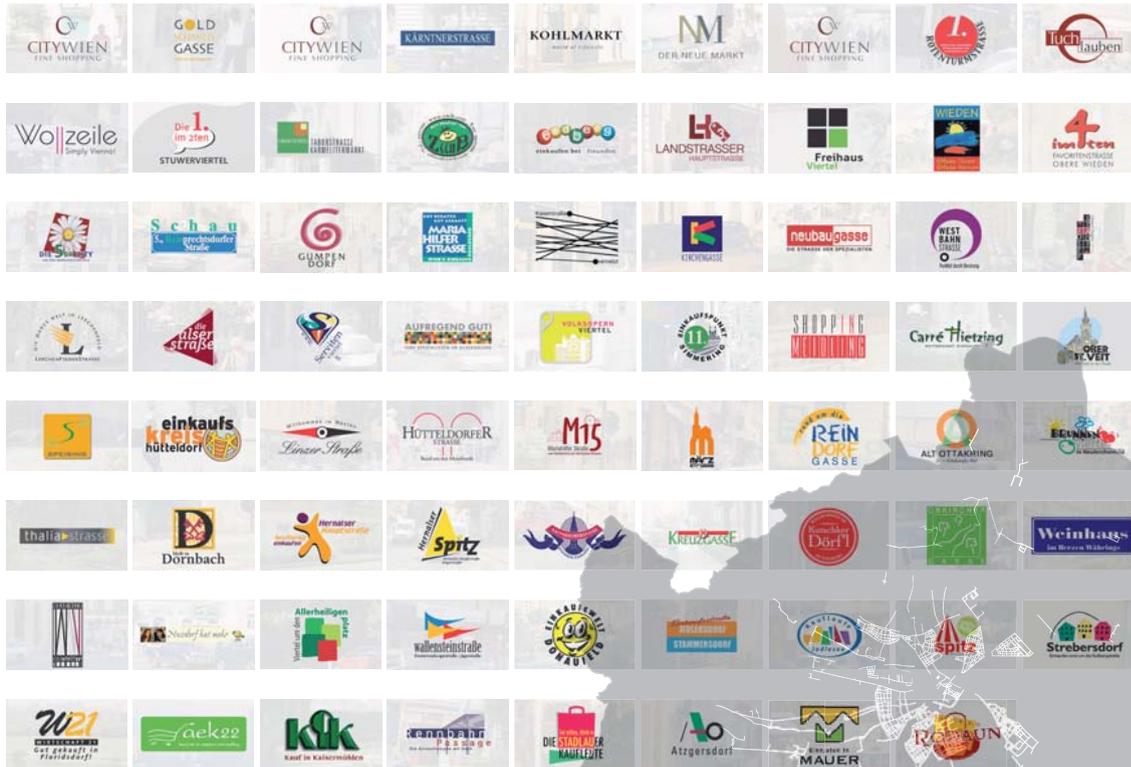
Erwähnenswert sind hierbei einige der im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen 2010 festgeschriebenen Ziele. Beispielsweise wird der Nahversorgung Wiens große Bedeutung aus sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht zugeschrieben, da diese als wesentlicher Bestandteil der Wiener Wirtschaft gesehen wird. Von *spezifischen Unterstützungen* wird ebenso gesprochen als auch von einer Überprüfung bestehender Wirtschaftsförderungen der Stadt Wien und der gezielten Unterstützung bestehender und neu gegründeter Kleinstunternehmen (Rot-Grünes Regierungsübereinkommen, 2010: 26 f.).

Die Attraktivierung ehemals florierender Straßenzüge, die Reduzierung ungenutzter Raumressourcen als auch die Schaffung eines guten Branchenmixes in einzelnen Straßenzügen und die damit einhergehende Steigerung der Lebensqualität sind ebenfalls festgeschrieben (Rot-Grünes Regierungsübereinkommen, 2010: 28).

Neben den im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen 2010 festgeschriebenen Zielen zur Unterstützung der kleinteiligen Unternehmensstruktur in Wien wird seitens des Obmanns des Wiener Handels KommR Erwin Pellet gleichzeitig auch von einem Trend zu kleineren Handelsflächen gesprochen, da nicht alle Unternehmen von den Flächenausweitungen der letzten Jahre profitierten (Wirtschaftskammer Wien, 2012a: online). Durch Spezialisierung und hochwertige Produkte schaffen es viele klein- und mittelständische Unternehmen sich im Konkurrenzkampf durchzusetzen, leisten einen wesentlichen ökonomischen Beitrag und tragen zudem zur Belebung der Straßen Wiens bei. Die Wiener Einkaufsstraßen und auch andere wirtschaftliche Initiativen bieten ein wichtiges Grundgerüst für die Erhaltung kleinteiliger Unternehmensstrukturen in Wien (Wirtschaftskammer Wien, 2012a: online). Gleichzeitig fordert KommR Erwin Pellet aber auch die KonsumentInnen auf, in nahegelegenen Fachgeschäften einzukaufen und damit die Vielfalt kleinteiliger Unternehmen als auch die Lebensqualität in Wien zu erhalten (Wirtschaftskammer Wien, 2012a: online).

Abbildung 16: Logos der Wiener Einkaufsstraßen  
Quelle: Wiener Einkaufsstraßen-Management (2012: online)

Abbildung 17: Einkaufsgebiete in Wien  
Quelle: Wiener Einkaufsstraßen-Management (2012: online), Kartengrundlage (Stadt Wien, 2012: online), eigene Bearbeitung und Darstellung



### 3.2 Versorgungseinkauf vs. Erlebnishopping & die Ausdifferenzierung von Lagewerten

## 2003



„Geschäfte: Niemand will in Seitenstraßen.“ (3)

**Weisgrab:** „Ein Gucci würde sich nie in die Mariahilfer Straße setzen, und wenn man ihm ein Lokal schenken würde.“ (3)



Geschäfte in Toplagen sehr begehrt - in schlechten Lagen oftmals Ladenhüter. (3)



Weisgrab: „Es gibt drei Kriterien, auf die man bei der Miete von Geschäftslokalen achtet: Diese sind Lage, Lage, Lage.“ (3)

## 2004



„Lokale: Alle wollen in die Innenstadt. Das Angebot in diesen Lagen [...] ist aber begrenzt. In schlechten Lagen gibt es dafür keine Nachfrage.“ (4)



Muzicant: „In B- und C-Lagen bekommt man für Geschäftslokale weniger Miete pro Quadratmeter als für eine Wohnung [...]“ (4)



„Auch ehemals florierende Einkaufsstraßen wie Landstraße, Meidlinger Hauptstraße und Favoritenstraße seien nicht mehr gefragt [...]“ (4)

## 2005



Schwarzenacker zufolge könnten *Business Development District - Modelle* zur Aufwertung einzelner Geschäftsstraßen eingesetzt werden. (6)



„Top Lage, aber zu kleine Geschäftsflächen.“ (6)

## 2006



Belebung „*krisengeschüttelter Einkaufsstraßen*“ durch rot-grünes Pilotprojekt „*Lebendige Straßen*“. (10)



„In Top-Lagen zahlt man fürs Lokal im Erdgeschoß zehnmal so viel wie für die Wohnung darüber.“ (11)

### Auf einen Blick:

Die zunehmende Ausdifferenzierung in Top- und Nebenlagen, damit einhergehende enorme Preisunterschiede und die Abwertung von B- und C-Lagen sind zentrale Themen der medialen Berichterstattung. Ab dem Jahr 2005 wird zunehmend auch über initiierte Projekten und Vorschläge zur Aufwertung dieser Gebiete berichtet. Besonders häufig wird über Fortschritte des rot-grünen Pilotprojekts ‚*Lebendige Straßen*‘ zur Aufwertung von drei Wiener Einkaufsstraßen informiert. 2012 wird schließlich auf die Eröffnung neuer Lokale am Stadtrand und damit möglicher [Wieder-]Entdeckung unbeliebter Lagen, hingewiesen.



Abbildung 18: Einkaufen in der Stadt  
Quelle: eigene Aufnahme (Juni 2011)

**„Beim Markt für Geschäftslokale müsse man daher unterscheiden zwischen frequentierter Fußgängerzone und dem „Rest der Welt.“ (3)**

**2008**

*„Es gibt auch innerhalb des Gürtels tote Zonen. [...] Abseits der Mariahilfer haben es Betreiber kleinerer Shops schwer.“ (17)*



*„Erdgeschoßzonen ausgewählter Einkaufsstraßen sollen wieder belebt werden.“ (18)*



**2009**

*Aufwertung einzelner Viertel durch „Impuls von Außen.“ (21)*



*Durchwegs positive Bilanz nach Halbzeit des Projekts „Lebendige Straßen.“ (24)*



*„Zentren der Metropolen“ werden immer öfters zu „Einkaufserlebnisswelten“. „Abstecher in schlecht erreichbare Seitengasse sind die Ausnahme.“ (29)*



**2010**

*Auer: „Den Stress mit dem komplizierten Mietrecht würden sich Hausherrn in schlecht frequentierten Seitengassen gar nicht mehr antun wollen.“ (34)*



*Fotoprojekt zum Abbau von Vorurteilen und Schaffung einer positiven öffentlichen Wahrnehmung am Beispiel der Ottakringer Straße. (36)*



**2011**

*Jank verweist auf die Wichtigkeit, das dichte Netz an Einkaufsstraßen und die Qualität der Nahversorgung zu erhalten und nicht integrierte Einkaufszentren zu vermeiden. (38)*



*Bilanz des Pilotprojektes „Lebendige Straßen“ zur Aufwertung von Einkaufsstraßen nach drei Jahren gemischt. „Trotz positiver Ansätze ist der Durchbruch nicht gelungen.“ (39)*



**2012**

*„Immer mehr kleine, nette Lokale, [...], eröffnen am Stadtrand - und beleben ihn dadurch.“ (45)*



### 3.2.1 Einkaufen in und um Wien - von der Gründerzeit bis heute

Das Wiener Einkaufsstraßen-Management wurde bereits im Jahr 1992 durch die Wirtschaftskammer Wien gegründet und trägt seither wesentlich zum Erhalt von Kaufkraft in Wien und damit auch wichtiger Einkaufsstraßen bei (Wirtschaftskammer Wien, 2007: online). Überdies hinaus konnte durch die Etablierung dieser Einrichtung die Zahl der Wiener Einkaufsstraßenvereine<sup>8</sup> nach 1992 kontinuierlich gesteigert werden. Während es 1992 noch 36 Einkaufsstraßen



Abbildung 19: Logo Wiener Einkaufsstraßen  
Quelle: Wiener Einkaufsstraßen-Management (2012: online)

gab, waren es drei Jahre später bereits 80 und 1999 gab es bereits 95 Einkaufsstraßenvereine (Wirtschaftskammer Wien, 2007: online).  
Derzeit sind zwar nur mehr 84 Einkaufsstraßenvereine auf der Website des Wiener Einkaufsstraßen-Managements gelistet, dennoch gibt es in jedem der 23. Wiener Bezirke mindestens eine Einkaufsstraße. Die Entwicklung von Einkaufsstraßen in Wien kann bis auf die Gründerzeit zurückgeführt werden. Die

Einführung der Dampftramway 1893 und der elektrischen Straßenbahn ab 1897 ermöglichte den Menschen zunehmende Mobilität, da sie Wege bequemer und schneller zurückzulegen konnten als zuvor (Schwarzenecker, 2012: 29). Gleichzeitig führte diese Neuerung zu einer Aufwertung der Straßenzüge entlang der Straßenbahnlinien, da sich zunehmend Geschäftsflächen entlang dieser Strecken ansiedelten (Schwarzenecker, 2012: 29). Insgesamt gab es zu dieser Zeit 25 Haupt- und 100 Nebengeschäftsstraßen und damit mehr als heute (Schwarzenecker, 2012: 29).

Der Erschließung von Einkaufsstraßen mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird daher bereits seit geraumer Zeit eine enorme Bedeutung zugeschrieben und wird vermutlich zukünftig eine noch größere Rolle für positive Entwicklungsdynamiken spielen. Einerseits wird die Einstellung einiger Straßenbahnlinien in den 60er Jahren eng mit dem Verschwinden von Nebengeschäftsstraßen in Verbindung gebracht und andererseits wurde durch den Bau der U-Bahn die bis dahin in Österreich und Wien unbekanntere Angebotsform, das *Einkaufszentrum* geschaffen (Schwarzenecker, 2012: 29). 1975 wurde beispielsweise das Donauzentrum direkt an der U1 Endhaltestelle gebaut und in den folgenden Jahren wurden weitere Einkaufs- und Fachmarktzentren in und um Wien errichtet (Schwarzenecker, 2012: 29).

8 Nähere Details zu den Wiener Einkaufsstraßen, online  
URL: [www.einkaufsstrassen.at](http://www.einkaufsstrassen.at)

Heute werden zwar Einkaufszentren auf der grünen Wiese stark kritisiert, aber dennoch innerstädtische Einkaufszentren meist in Verbindung mit dem Ausbau von

Verkehrsknotenpunkten geschaffen. Erwähnenswert ist hierbei etwa der Umbau des Wiener Westbahnhofes oder der Bau des Hauptbahnhofs Wiens und die damit verbundene

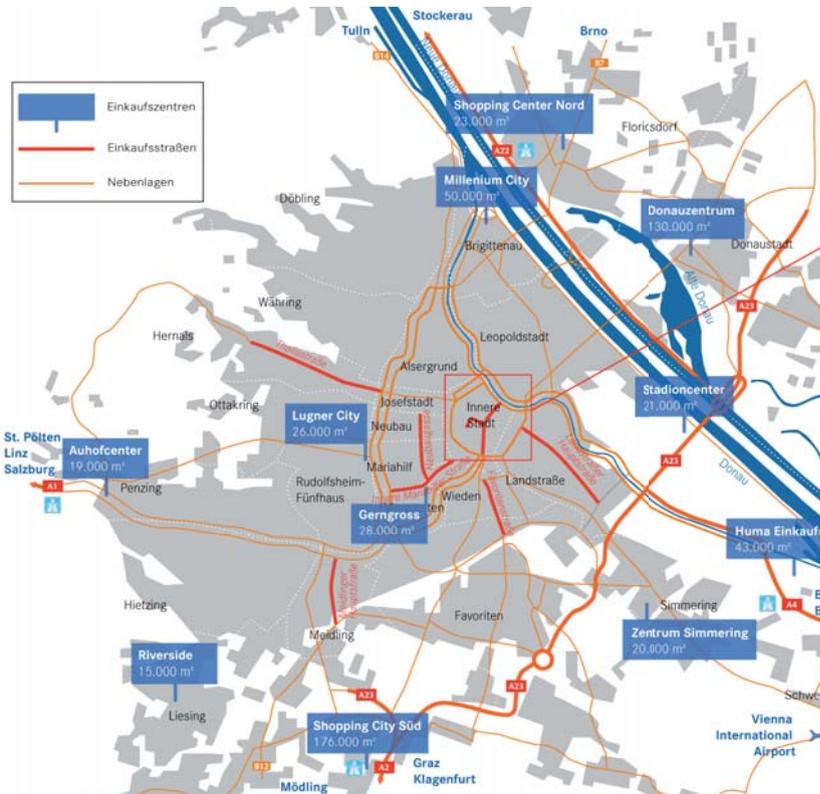


Abbildung 20: Einkaufszentren und Einkaufsstrassen in Wien  
Quelle: EHL Immobilien (2011: 4 f.)

Schaffung von zusätzlichen Verkaufsflächen.

Für neu errichtete bzw. revitalisierte Flächen besteht eine große Nachfrage und so wurden im Jahr 2010 mehr neue Flächen als in den Jahren zuvor fertiggestellt und aufgrund des bestehenden Trends auch großteils vermittelt (EHL Immobilien GmbH, 2011: 3). Zudem wurden bzw. werden zwischen 2011 und 2013 ca. **65.000m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche** auf Bahnhofsarealen geschaffen (EHL Immobilien GmbH, 2011: 3).

Es wird erwartet, dass durch die Errichtung dieser Verkaufsflächen auch innerstädtische Lagen profitieren und dies gleichzeitig zu Lasten peripher gelegener Einkaufszentren gehen könnte.

Die zusätzliche Schaffung neuer innerstädtischer Verkaufsflächen in Verbindung mit dem Ausbau von Verkehrsknotenpunkten, wie beispielsweise im Falle des West- oder Hauptbahnhofs wird kritisch betrachtet, da EHL Immobilien GmbH (2011: 4) zufolge große Konzerne diese neu errichteten Verkaufsflächen nutzen werden,

um bestehende Filialnetze zu verbessern und daher auch gleichzeitig Filialen an schlechteren Standorten schließen werden. Leiden werden dadurch vermutlich jene bereits schwächeren Einkaufsstraßen, da durch den Abzug von Frequenzbringern auch weniger KonsumentInnen die Einkaufsstraße besuchen werden. In weiterer Folge droht nicht nur eine Abwertung einzelner Einkaufsstraßen, sondern auch das Gefälle zwischen *Top- und Nebeneinkaufsstraßen* größer zu werden und damit eine weitere Ausdifferenzierung von Lagewerten.

### 3.2.2 Was macht die Lage aus? Zu den Faktoren der Lagebewertung

Aufgrund der Vielzahl an Einkaufsstraßen und Einkaufszentren in und um Wien und der ständigen Erweiterung von Verkaufsflächen werden nun anhand der Kriterien *Waren- und Branchenangebot, PassantInnenfrequenz, Ausstattungs-kriterien und Mietpreise* die Unterschiede zwischen Einkaufsgebieten analysiert.



Abbildung 21: Einkaufsverein *Alt-Ottakring*  
 Quelle: Kaufleute des Vereins Einkaufsachtel Alt-Ottakring (2012: 8 f.); schwarze Einrahmungen und Pfeile (eigene Bearbeitung und Darstellung)

### **Branchen- und Warenangebot**

Eine deutliche Differenzierung von Einkaufsstraßen hinsichtlich Warenangebot wurde auch schon bereits durch eine vom Wiener Institut für Standortberatung (WIST) durchgeführte Erhebung über *Rangordnung und Entwicklung von Wiener Geschäftsstraßen* im Jahr 1966 bestätigt (Schwarzenecker, 2012: 29). Diese Studie zeigt, dass sich der Verkauf höherwertiger Ware (v.a. Bekleidungsgeschäfte) auch damals schon auf die Bereiche *Kärntner Straße/Graben* konzentrierte. Am *Ring* war vorwiegend Handel mit Fahrzeugen angesiedelt und das Angebot der Geschäftsstraßen etwas außerhalb wie beispielsweise der *Simmeringer Hauptstraße* oder auch der *Thaliastraße*, war vorwiegend durch Nahrungs- und Genussmittelgeschäfte als auch durch Einrichtungsgeschäfte geprägt (Schwarzenecker, 2012: 29).

Während Einkaufsgebiete wie die *Kärntner Straße* und auch der *Graben* noch immer durch Bekleidungsgeschäften dominiert sind, scheint es als ob vielen kleineren Einkaufsgebiete, wie beispielsweise dem Einkaufsverein *Alt-Ottakring* vermehrt auch Dienstleistungsbetriebe zugehören (siehe Abbildung 21).

### **PassantInnenfrequenz und Ausstattungskriterien**

Die bereits seit Beginn der 70er Jahre unter der Leitung der Wirtschaftskammer Wien mit Beteiligung der Stadt Wien durchgeführte PassantInnenzählung gehört zu den

wichtigsten Methoden, um die Frequenz der Einkaufsstraßen zu erheben und ablesen zu können, welche Einkaufsstraßen gut funktionieren und welche Unterstützung benötigen.

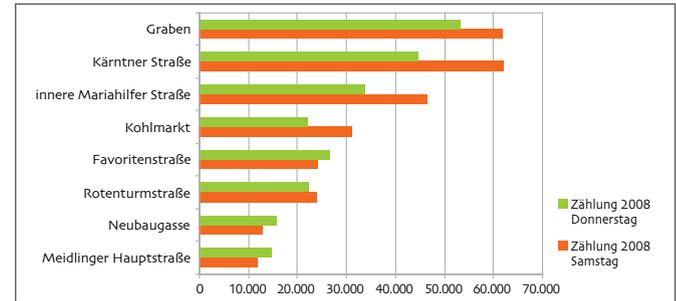


Abbildung 22: Einkaufsstraßen mit der höchsten PassantInnenfrequenz, Samstags- und Donnerstagswerte der Zählung 2008  
Quelle: Häberlin (2010: 3)

Die Zählung im Oktober 2008 bestätigte erneut, dass die Einkaufsgebiete *Graben*, *Kärntner Straße* und *Innere Mariahilfer Straße* zu den meist frequentiertesten Einkaufsstraßen zählen (siehe Abbildung 22). Deutlich zeigte sich zudem die positive Wirkung des U-Bahn-Ausbaus am Beispiel der *Taborsstraße*, da die Einkaufsstraße zum Erhebungszeitpunkt in naher Umgebung zur U-Bahn deutlich belebter war (Häberlin, 2010: 1).

Den größten Einfluss auf die PassantInnenfrequenz haben vermutlich folgende Kriterien:

- Lage der Einkaufsstraße im Stadtgebiet und Anziehungspunkte in der nahen Umgebung
- Erreichbarkeit und Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
- Vielfalt und räumliche Konzentration der Branchen- und Warenangebot und Existenz von Frequenzbringern
- Vermarktungsstrategien und damit einhergehender Bekanntheitsgrad der Einkaufsstraße

Während große Einkaufsstraßen, wie etwa die *Innere Mariahilfer Straße* bestens mit den oben genannten Kriterien ausgestattet sind und demnach über eine hohe PassantInnenfrequenz verfügen, haben es kleine Einkaufsgebiete wie etwa der Verein *Alt-Ottakring* um ein Vielfaches schwerer.

### **Mietpreise**

Die enge Verknüpfung zwischen PassantInnenfrequenz und Mietpreisen wird anhand der *Mietpreise in den Top 10 Einkaufsstraßen Wiens* (siehe Tabelle 2) deutlich. Enorme Preisunterschiede sind sowohl zwischen dem *Kohlmarkt*, der teuersten Einkaufsstraße Wiens, und der *Inneren Mariahilfer Straße* und vor allem in Hinblick auf die Mietpreise der *Thaliastraße* zu finden.

Nicht berücksichtigt werden hierbei alle anderen Wiener Einkaufsstraßen, deren Mietpreisniveau sich von den hier dargestellten, wahrscheinlich noch deutlicher abgrenzt.

<b>Miete Einkaufsstraßen Top 10 Frühjahr 2011</b>	
	<b>Nettomiete EUR/m<sup>2</sup>/M</b>
Kohlmarkt	180 - 320
Graben	180 - 250
Kärntner Straße	140 - 200
Innere Mariahilfer Straße	60 - 130
Rotenturmstraße	25 - 125
Favoritenstraße	30 - 60
Neubaugasse	20 - 60
Landstraßer Hauptstraße	15 - 45
Meidlinger Hauptstraße	15 - 30
Thaliastraße	10 - 20

Tabelle 2: Nettomietpreise der Top 10 Wiener Einkaufsstraßen im Frühjahr 2011  
Quelle: EHL Immobilien (2011: 6)

### 3.2.3 Zu den Konsequenzen der Lagebewertung

Während niedrige Mietpreise für viele, vor allem kleine Unternehmen wohl wichtigstes Überlebenskriterium sind, stellt die damit meist einhergehende geringe PassantInnenfrequenz gleichzeitig auch die größte Herausforderung dar.

In der Praxis wird demnach oftmals von A-, B- und C-Lagen gesprochen. Diese Einteilung wird beispielsweise auch für die Kategorisierung von *Mietpreisniveaus der Wiener Einkaufszentren* angewendet und zeigt enorme Mietpreisunterschiede (siehe Tabelle 3).

Mieten Einkaufszentren Frühjahr 2011		
	Nettomiete EUR/ m <sup>2</sup> /M	Preistrend
<b>A-Lage Einkaufszentren</b>	40 - 170	leicht steigend
SCS, Donauzentrum, Gerngross etc.		
<b>B-Lage Einkaufszentren</b>	14 - 45	stabil
Q 19, Lugner City, SCN, Zentrum Simmering etc.		
<b>Bezirkszentren</b>	8 - 15	leicht steigend
Interspar Sandleitengasse, Zentrum Hernals, Arcade Meidling etc.		

Tabelle 3: Nettomietpreise der Einkaufszentren im Frühjahr 2011  
Quelle: EHL Immobilien (2011: 4)

Die damit einhergehende Differenzierung in *Top- und Nebenlagen* wird durchaus als problematisch gesehen. Während sich in den teuren Einkaufsstraßen zunehmend große Konzerne ansiedeln und es bedingt dadurch auch zu einer Homogenisierung der Einkaufsstraßen kommt, nimmt die Zahl leerstehender Geschäftslokale in Nebenlagen und die damit einhergehende Abwertung weiter zu. Jene Einkaufsstraßen, welche sich dem Einheitstrend nicht anschließen, haben es laut Krasny (2012: 143) besonders schwer:

*„Straßen, die sich auf das Brandingspiel oder das Planbarkeitsparadigma nicht einlassen und auf die selbstorganisierende, identitätskonstituierende Mikroebene der einzelkämpferischen Unternehmensvielfalt setzen, in denen die ausgeprägten Individualitäten aller einzelnen Unternehmen in Summe das Bild von Heterogenität entlang ihrer Straße erzeugen, werden zu Straßen zweiter Ordnung.“*

Schlippenbach et al. (2008: 2 f.) gibt zudem zu bedenken, dass sich das Einkaufsverhalten der KonsumentInnen grundlegend verändert hat und heute deutlich zwischen *Versorgungseinkauf* und *Erlebniseinkauf* unterschieden werden muss.

### 3.2.4 Ausblick

Ob dem Trend *einheitlicher Einkaufsstraßen* etwas entgegengesetzt werden soll, kann durchaus diskutiert werden, zählt allerdings nicht zu den zentralsten Problemen. Wichtiger erscheint eine Diskussion darüber, ob die derzeit oftmals verwendete Bezeichnung, *Einkaufsstraßen zweiter Ordnung* wirklich gerechtfertigt ist, oder ob möglicherweise ein anderer Weg eingeschlagen werden muss, um die Qualitäten dieser Einkaufsstraßen [wieder-]entdecken und zukünftig weiter ausbauen zu können.

Im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen (2010: 28) ist bereits das Ziel festgeschrieben, vor allem in *ehemals florierenden Einkaufsstraßen*, Leerstand zu reduzieren und diese durch einen geeigneten Branchenmix wieder zu beleben, da belebte Straßenzüge wesentlich zur Lebensqualität beitragen. Zudem wird darauf verwiesen, dass unter anderem auch schwerpunktmäßig Plätze und Straßenzüge *dezentraler* Einkaufsstraßen neugestaltet werden sollen (Rot-Grünes Regierungsübereinkommen, 2010: 59).

Abbildung 23: Die autogerechte Stadt und daraus resultierende Konfliktpotenziale  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011 & Mai 2012) und Darstellung



### 3.3 Wandel der Mobilität - über die autogerechte Stadt & daraus resultierende Konfliktpotenziale

## 2006



Verkehr und Geschäftsterben als Hauptursache für Straßensterben. (10)

2006 wird das Verkehrsaufkommen erstmals in Zusammenhang mit der Abwertung der Wiener Erdgeschoßzonen erwähnt. Einige Jahre später folgen diverse Aufforderungen dazu, das Machtverhältnis der VerkehrsteilnehmerInnen wieder neu zu regeln und den öffentlichen

### Auf einen Blick:

Raum weiter aufzuwerten. Zudem wird auf enge Gehsteigsituationen in Wien hingewiesen und die Bedeutung des öffentlichen Verkehrs für lebendige Erdgeschoßzonen unterstrichen.

## 2010



Nicht die Gestaltung spezieller Plätze, sondern die Aufwertung des „alltäglichen Straßenraums“ sollte zukünftig im Vordergrund stehen. (32)



Der öffentliche Raum sollte wieder mehr als nur einen Verkehrsraum sein - durch „Schaffung kleiner Aufenthalts- oder Kommunikationszonen“. (32)



„Wie die autofreie Mustersiedlung im 21. Bezirk eindrucksvoll zeigt, könnte mit dem Geld, das ansonsten in die Verkehrsinfrastruktur sowie in die vorgeschriebenen Tiefgaragen fließt, hohe und dennoch leistbare Lebensqualität inmitten der Stadt geboten werden.“ (32)



„Auch das Parken im öffentlichen Raum der Stadt müsste deutlich verteuert, sprich: kostengerechter gestaltet werden [..].“ (32)

## 2011



Vassilakou fordert weitere Verkehrsberuhigung von Einkaufsstraßen und betont die Bedeutung der öffentlichen Erreichbarkeit von Einkaufsstraßen. (38)



„Jahrzehntelang hat man den Autos die Straße überlassen, beinahe kampflös.“ (41)



Psenner weist darauf hin, dass durch die eng bemessenen Gehsteige, der Schritt automatisch beschleunigt wird. (41)



Durch „Shared Space“ soll „das Machtverhältnis zwischen den VerkehrsteilnehmerInnen“ wieder neu geregelt werden. (41)

„Der Berliner Stadttheoretiker und Philosoph Dieter Hoffmann-Axthelm merkte während seines Forschungsaufenthalts in Wien 2002 an, dass ihm die geringe Breite der Wiener Trottoirs zu denken gebe, zumal sich für ihn die Wertschätzung einer Stadt für ihre Bürger nicht zuletzt in der Großzügigkeit der Bürgersteige ausdrücke.“ (32)

### 3.3.1 Mobilität: Damals und heute

Der Begriff *Mobilität* stammt Läßple (2005: 654) zufolge vom lateinischen Wort *mobilitas* ab, welches mit *Beweglichkeit* gleichzusetzen ist. Weiters kann zwischen *sozialer, räumlicher* und *mentaler* Mobilität unterschieden werden (Läßple, 2005: 654). Da für diese Arbeit jedoch nur die *räumliche Mobilität* von besonderem Interesse ist, werden die beiden anderen Mobilitätsformen nicht näher erläutert.

„Unter dem Begriff der räumlichen Mobilität werden im weitesten Sinn alle physischen Bewegungsvorgänge zwischen menschlichen Aktivitätsstandorten gefasst“ (Läßple, 2005: 655). Wichtig erscheint hierbei die weitere mögliche Unterteilung der räumlichen Mobilität in *Wohnmobilität* und *Verkehrs- oder Alltagsmobilität*. Während *Wohnmobilität* Läßple (2005: 655) zufolge durch Wohnungswechsel begründet ist, beschreibt die *Verkehrs- oder Alltagsmobilität* alle Ortswechsel, welche aufgrund der räumlichen Verteilung der einzelnen Funktionen *Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen* zurückgelegt werden. Wird in dieser Arbeit von Mobilität gesprochen, betrifft dies daher immer die *Verkehrs- oder Alltagsmobilität*. Besonders diese Art der Mobilität unterliegt seit Jahren bzw. sogar Jahrzehnten einem enormen Wandel, der sich nicht nur auf die Stadtgestalt, sondern auch auf die Funktionsverteilung auswirkt. Beispielhaft für den Wandel in Wien ist etwa die Einführung der elektrischen Straßenbahn

1897 (siehe Kapitel 3.2.1) oder auch der steigende Motorisierungsgrad der Bevölkerung in den 1950er und 60er Jahren. Während die Einführung der elektrischen Straßenbahn vor allem zu einer Aufwertung von Geschäften entlang der Bahngleise führte und die Bevölkerung mobiler wurde, führte die steigende Motorisierung der Bevölkerung zu tiefgreifenden Veränderungen in Bezug auf veränderte Flächenansprüche der VerkehrsteilnehmerInnen als auch auf die Verteilung städtischer Funktionen.

Seit den 1950er Jahren hat sich Läßple (2005: 665 f.) zufolge zwar die Anzahl der Wege kaum geändert, dafür aber die Wahl des Fortbewegungsmittels und auch die Länge der zurückgelegten Wege. Strecken die zuvor zu Fuß oder mit dem Rad zurückgelegt wurden, wurden immer öfters mit dem PKW zurückgelegt (Läßple, 2005: 656). Der in weiterer Folge kontinuierlich stattfindenden Ausbau von Straßen, die dadurch möglichen höheren Geschwindigkeiten und die Chance, längere Strecken in verhältnismäßig kurzer Zeit zurücklegen zu können, schafften die Möglichkeit städtische Funktionen immer stärker zu entmischen (Läßple, 2005: 656). Größere Distanzen in möglichst kurzer Zeit zurücklegen zu können ist daher heute eine unabdingbare Notwendigkeit. Da die Entscheidung wie diese Wege beschriftet werden von individuellen Entscheidungsprozessen abhängt, resultiert daraus eine Vielzahl unterschiedlicher Mobilitätstypen. Während eine Auseinandersetzung über die Ursachen für

die Nutzung eines bestimmten Fortbewegungsmittels als auch unterschiedliche Mobilitätstypen nicht Gegenstand dieser Arbeit sind, werden hingegen die Auswirkungen des geänderten Mobilitätsverhaltens diskutiert.

### 3.3.2 Die autogerechte Stadt und Auswirkungen des geänderten Mobilitätsverhaltens

Da die Qualität der Wiener Erdgeschoßzonen mit dem Mobilitätsverhalten der Bevölkerung in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis stehen, folgen nun wesentliche Fakten zum *Motorisierungsgrad*, der *Verteilung von Verkehrsflächen* und zur *Situation der FußgängerInnen*.

#### Motorisierungsgrad in Wien

Während der Motorisierungsgrad in den Bezirken 2 - 23 relativ geringe Unterschiede aufweist, weicht der Motorisierungsgrad im 1. Bezirk deutlich vom Wiener Durchschnitt<sup>9</sup> ab. Dies ist zudem der einzige Bezirk Wiens in dem es sogar etwas mehr PKW als Einwohner gibt<sup>10</sup>. Zurückzuführen ist dies vermutlich darauf, dass im Rahmen

9 Der durchschnittliche Motorisierungsgrad in Wien beträgt 394 PKW je 1000 Einwohner.

10 1. Bezirk: 16.944 EW und 16.979 PKW

dieser Statistik nicht nur private PKW, sondern auch Firmenfahrzeuge erhoben werden<sup>11</sup>. Den zweithöchsten Motorisierungsgrad weist der 23. Bezirk auf, wobei auch dieser Wert offenbar durch die Vielzahl dort angesiedelter Betriebe deutlich erhöht wird. Auch Die Bezirke 3, 13 und 22 weisen einen Motorisierungsgrad deutlich über dem Wiener Durchschnitt auf. Deutlich unter dem Durchschnitt liegen hingegen die Bezirke 15 und 20 (siehe Abbildung 24).

11 In dieser Statistik werden die Fahrzeuge nach Wohnsitz der Besitzer bzw. des Besitzers und bei Betriebsfahrzeugen nach Standort des Betriebes erhoben.

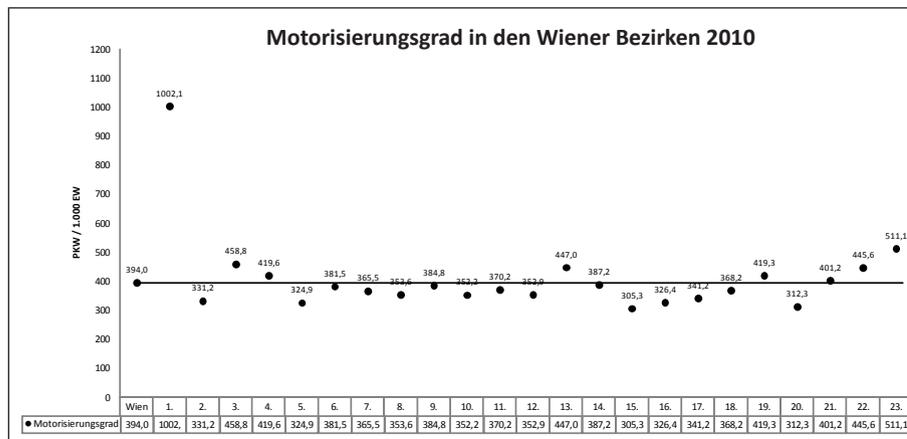


Abbildung 24: Motorisierungsgrad in den Wiener Bezirken 2010 (PKW je 1.000 Einwohner)  
Quelle: Stadt Wien, MA 5, Finanzen (2011: 42 & 60)

Bei Betrachtung der Entwicklung des Motorisierungsgrads zwischen 2003 und 2010 in Wien (siehe Abbildung 25) zeigt sich ein deutlicher Rückgang zwischen 2003 und 2008, welcher Gielge et al. (2011: 1) zufolge auf bundesweit geänderte Rahmenbedingungen (Benzinpreis, Verschrottungsprämie, Fahrplan- und Tarifänderungen im Bahnverkehr) zurückzuführen ist.

Wird die Bevölkerungszahl Wiens außer Acht gelassen zeigt sich, dass die absolute Zahl an PKW in Wien zwischen 2008 und 2010 deutlich angestiegen ist. 2010 gab es Abbildung 26 zufolge 669.279 PKW in Wien. Der damit einhergehende Flächenanspruch für den ruhenden als auch fließenden motorisierten Individualverkehr führt nicht nur immer wieder zu Konflikten zwischen VerkehrsteilnehmerInnen, sondern wirkt sich auch enorm auf die Qualität der Wiener Erdgeschosßzonen aus.

**Entwicklung des Motorisierungsgrad in Wien 2003 - 2010**

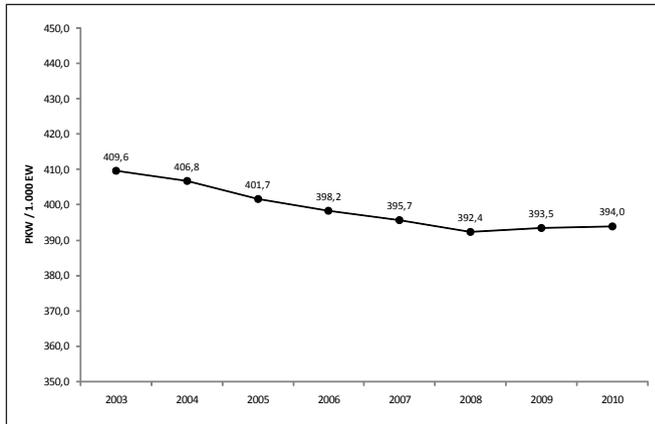


Abbildung 25: Entwicklung des Motorisierungsgrades in Wien 2003 - 2010 (PKW je 1.000 EW)  
Quelle: Stadt Wien, MA 5, Finanzen (2011: 42 & 60)

**PKW-Anzahl in Wien 2003 - 2010**

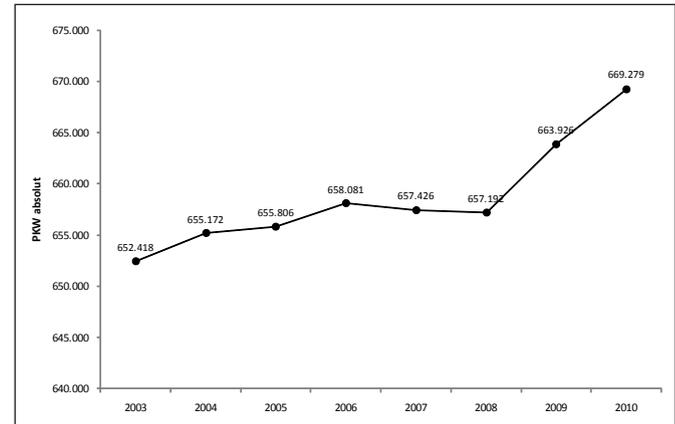


Abbildung 26: PKW-Anzahl in Wien 2003 - 2010 (absolute Werte)  
Quelle: Stadt Wien, MA 5, Finanzen (2011: 42)

## Verkehrsflächen in Wien

Die Verkehrsfläche<sup>12</sup> in Wien erstreckt sich insgesamt auf 34.547.441m<sup>2</sup> (Statistisches Jahrbuch Wien, 2011: 41). Etwa 2/3 dieser Fläche sind *Fahrbahnen* und demnach vorwiegend dem motorisierten Verkehr zugeordnet und 30,6% gehören der Kategorie *Gehsteige und Fahrbahnteiler* an.

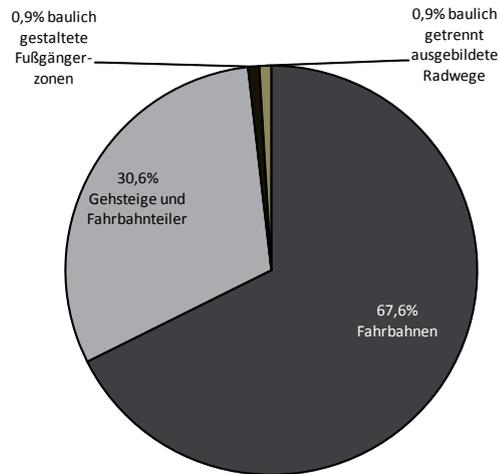


Abbildung 27: Verteilung der Verkehrsflächen in Wien 2010  
Stadt Wien, MA 5, Finanzen (2011: 41)

<sup>12</sup> Die Daten beziehen sich auf das Jahr 2010. Da in den Vorjahren (von 2003-2010) nur sehr geringfügige Änderungen zu verzeichnen sind, wird angenommen, dass die Zahlen für 2011 bzw. 2012 nur geringfügig abweichen und daher die Aussagekraft erhalten bleibt.

*Baulich gestalteten Fußgängerzonen* und *baulich getrennte Radwege* machen nicht einmal 2% der gesamten Wiener Verkehrsfläche aus. Abbildung 27 verdeutlicht ein weiteres Mal die enorme Dominanz des motorisierten Individualverkehrs im öffentlichen Raum und die im Vergleich dazu verschwindend gering erscheinenden Flächen für FußgängerInnen und RadfahrerInnen.

## Zur Situation der FußgängerInnen

Psenner (2011: 200 f.) weist darauf hin, dass Gehsteige in den Wiener Gründerzeitvierteln durchschnittlich lediglich zwischen 1,70 und 2,30 Meter breit sind und diese damit automatisch zu einer verminderten Aufenthaltsqualität und in Folge zu einer erhöhten Gehgeschwindigkeit beitragen. Grund für die eng bemessenen Gehsteige ist unter anderem die geringe Straßenbreite, da diese in Gründerzeitvierteln durchschnittlich lediglich zwischen 9 und 25 Meter beträgt (Psenner, 2011: 200). Im Vergleich dazu misst eine durchschnittliche Berliner Wohnstraße zwischen 30 und 35 Meter und ist damit manchmal sogar dreimal so breit wie eine typische *Gründerzeitstraße* in Wien (Psenner, 2011: 200).

Fußgängerzonen, wie etwa in der *Kärntner Straße* oder auch die breiten Gehsteige in der *Inneren Mariahilfer Straße* laden durchaus zum Flanieren ein, während Gehsteige anderer Einkaufsstraßen oftmals zu eng bemessen sind. Abbildung 28 zeigt die Rankgasse im 16. Bezirk, welche

zwar keine Einkaufsstraße ist, aber eine für FußgängerInnen wichtige Verbindung zur U-Bahnstation *Ottakring* dargestellt. Durch die zum Teil sehr beengte Gehsteigsituation müssen



Abbildung 28: Rankgasse (Abschnitt zw. Enenkelstraße und Huttengasse  
Quelle: Eigene Aufnahme (Mai 2012))

FußgängerInnen zum Teil sogar stehen bleiben, damit andere vorbeigehen können. Bretschneider (2008: 87 f.) zufolge bestätigen derartige Beispiele, dass der öffentlichen Raum viel zu oft als Durchzugsraum anstelle eines Aufenthaltsraums dient. Da über das FußgängerInnenaufkommen, aber auch die Qualität und Ausgestaltung von Gehsteigen und der damit in Verbindung stehenden Attraktivität wenig Information vorhanden ist, wurden 2005 und 2010 zusätzlich zur *Straßenverkehrszählung von Kfz an Hauptstraßen* durch die MA 18 auch *Erhebungen über das FußgängerInnenaufkommen* durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass vor allem jene Gehsteige, welche über eine schlechte Ausgestaltung, ungünstige Lage im Stadtgebiet oder *fehlende Standortqualitäten* verfügen, am wenigsten benutzt werden (Roth, 2011: 1).

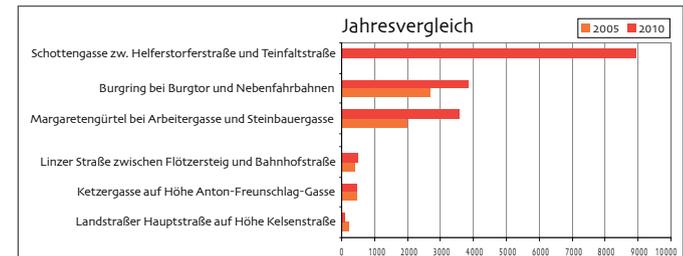


Abbildung 29: Fußgängerzählung (Jahresvergleich verschiedener Zählstellen)  
Quelle: Roth (2011: 3)

Die in Abbildung 29 ablesbaren Unterschiede bezüglich des FußgängerInnenaufkommens in der Wiener City und anderen, außerhalb dieses Gebiets liegender Straßen ist kaum verwunderlich. Die schlechten Werte für die *Linzer Straße*, *Ketzergerasse* oder *Landstraßer Hauptstraße* sind unter anderem auf die Lage im Stadtgebiet, fehlende technische und soziale Infrastruktur als auch auf zu fehlende fußläufig erreichbare Ziele zurückzuführen (Roth, 2011: 3).

Da eine ausreichende PassantInnenfrequenz für lebendige Erdgeschoßzonen unabdingbar ist, diese jedoch gleichzeitig erst durch attraktiv ausgestaltete Erdgeschoßzonen generiert wird, stellt sich die Frage, an welcher Stellschraube zuerst gedreht werden muss. Sicher ist, dass es durch den ständig fortschreitenden Ausbau des öffentlichen Verkehrsnetzes bereits gelungen ist, das Mobilitätsverhalten einzelner Menschen zu verändern.

### 3.3.3 Ausblick

Aus heutiger Sicht sind sowohl der motorisierte Individualverkehr als auch der öffentliche Verkehr nicht mehr aus dem Stadtgefüge wegzudenken, da ohne diese Fortbewegungsmöglichkeiten das Zusammenspiel der oftmals räumlich weit auseinander liegenden Funktionen *Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen* nicht mehr möglich wäre und zudem Mobilität wesentlich für den Erhalt der Lebensqualität ist.

Daher sollte es Gielge et al. (2011: 1) zufolge, zukünftig

möglich sein, Wege sowohl kosten- und zeitsparend als auch möglichst bequem zurücklegen zu können, wobei es gleichzeitig auch an der Zeit ist, die dadurch entstehenden Konfliktpotenziale, wie etwa den Ausstoß von Emissionen, hohe Geschwindigkeiten oder die Dominanz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum zu reduzieren.

Auch Läßle (2005: 656) benennt diesen hier deutlich erkennbaren Konflikt als einen der zentralen gesellschaftlichen Probleme und weist weiters darauf hin, dass vor allem Verkehrs- und auch Raumforschung gefordert sind „*neue Konzepte und Handlungsstrategien für eine nachhaltige Mobilität zu entwickeln*“.

Vor allem in Hinblick auf die [Re-]Aktivierung ungenutzter Raumressourcen in den Wiener Erdgeschoßzonen müssen diese Konflikte diskutiert und Lösungsvorschläge entwickelt werden. Im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen (2010, 60 ff.) sind diverse Ziele bezüglich des Verkehrs und auch der Mobilität in Wien festgeschrieben. Die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie des Rad- und FußgängerInnenverkehrs stehen ebenso im Vordergrund wie auch die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Abbildung 30: Garagentore in Wien  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011) und Darstellung



## 2002



„[...] desolater Erdgeschoßzonen vor der „Garagisierung“ bewahren.“ (1)

## 2004



Umbau leerstehender Geschäftslokale in Garagen und Büros zählt zu den „derzeit markantesten Verwandlungen des Stadtbilds“. (5)

## 2005



Private Garageneinfahrten sind tote Zonen und stellen daher Girardi zufolge einen „Missbrauch des öffentlichen Raums dar“. (6)



„Immer mehr Erdgeschosslokale werden zu Garagen. Was das für das Stadtbild bedeutet, ist keine Diskussion.“ (7)



Bau von Garagen, da Parkplätze in innerstädtischen Gebieten begehrt und Geschäftslokale in Nebengassen nur schwer ertragreich zu vermieten sind. (7)



„Eine Diskussion darüber, was dieser in innerstädtischen Regionen um sich greifende Garagenwildwuchs für das Stadtbild und den öffentlichen Raum bedeutet, findet nicht statt.“ (7)



Verpflichtung zur Errichtung von Pflichtstellplatz zu jeder neuen Wohnung sowie leerstehende Geschäftslokale begünstigen den Bau von Kleingaragen. (7)



Gretner verweist auf Möglichkeiten von Widmungsverweigerungen und auf „Argumente der Stadtbildpflege“ um den Bau weiterer Garagen zu verhindern. (7)

*„Von den leuchtenden Kinderaugen, die das Süßwarengeschäft nebenan zu einem fast magischen Ort machten, ist heute nichts mehr zu spüren: An ihrer Stelle befindet sich die Abfahrt zur Tiefgarage.“ (12)*

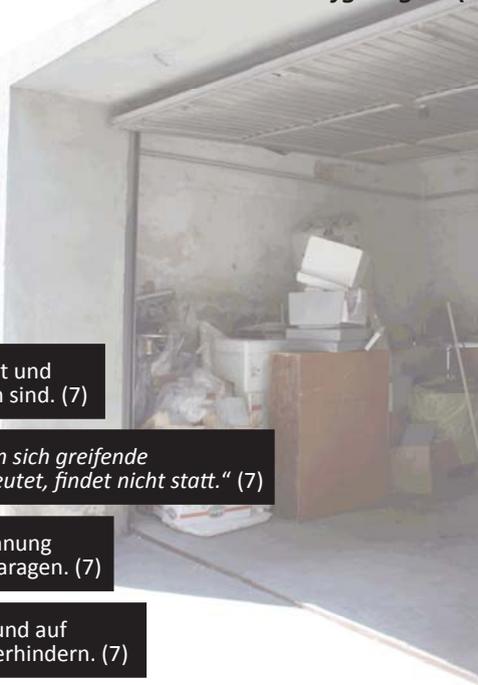


Abbildung 31: Innenansicht einer Kleingarage in Wien  
Quelle: Eigene Erhebung (Juni 2011)

**Auf einen Blick:**  
 Von in den Wiener Erdgeschoßzonen befindlichen Kleingaragen ausgehende Probleme werden während des gesamten Untersuchungszeitraums immer wieder thematisiert. Begünstigt wird die Errichtung kleiner Garagen durch das Zusammenspiel leerstehender Erdgeschoßlokale, angespannter Parkplatzsituation und Bestimmungen der Stellplatzverordnung. Kritisiert wird, dass über Auswirkungen auf den öffentlichen Raum (u.a. auf das Stadtbild) derzeit zu wenig diskutiert wird. Zudem wird 2005 als auch 2009 jeweils ein Vorschlag gebracht, wie der Bau weiterer Kleingaragen zukünftig verhindert werden könnte.

## 2007

Stellplatzverordnung bei Dachgeschoßausbauten führt zu Bau von Kleingaragen im Erdgeschoß und damit zu Verödung der Wiener EG-Zone. (13)



*Garagentore sind „wie tote Augen, die das öffentliche Leben verkommen lassen“.* (13)



## 2008

Preisminderung durch Fehlen einer Garage bei Luxuswohnung von fünf bis zehn Prozent realistisch. (16)



Marschall: „[...] Die City ist mit Garagen übersät [...].“ (16)



Marschall: „Bei aktuellen Bauvorhaben im Luxussegment werden meist schon zwei Garagenplätze pro Wohneinheit eingeplant [...].“ (16)



## 2009

Garagen unter den Häusern aufgrund der Stellplatzverpflichtung: „Diese Regelung saugt die Menschen regelrecht von der Straße weg.“ (26)



Vorschlag: „Keine Garagen unter den Häusern, sondern ein wenig entfernt, am besten weiter weg als das nächste öffentliche Verkehrsmittel.“ (26)



## 2010

„Was tun mit einer Stadt voll blinder Augen? [...] Die gängigste Antwort darauf lautet bisher: Privatgaragen bauen.“ (35)



Sowohl die steigende Nachfrage nach Parkraum in Wien, als auch die Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes (WGarG, 2008) bezüglich der Errichtung von Pflichtstellplätzen, beispielsweise bei Dachgeschoßausbauten und die oftmals verfügbaren und nicht genutzten Erdgeschoßflächen, gehören wohl zu den ausschlaggebendsten Gründen für die Errichtung von Kleingaragen.

In diesem Kapitel wird nun speziell auf die, durch das Wiener Garagengesetz 2008 geforderte Errichtung von Pflichtstellplätzen und den damit einhergehenden Bau von Kleingaragen in den Wiener Erdgeschoßzonen eingegangen. Abschließend werden die Vor- und Nachteile von Kleingaragen diskutiert.

### **3.4.1 Halten, Parken, Abstellen - das Auto als prägendes Element im Stadtraum**

Die Stellplatzverpflichtung des Wiener Garagengesetzes 2008 schreibt für folgende Gebäudetypen bzw. deren Raumnutzungen eine genaue Anzahl von Pflichtstellplätze vor (§ 50 Abs. 1 & 2 WGarG, 2008):

- Für jede Wohnung: einen Stellplatz
- Gebäude für Beherbergungsstätten: für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements einen Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements einen Busstellplatz

- Industrie- und Betriebsgebäude, Bürohäuser, Amtsgebäude, Schulen, Institute, Krankenanstalten: für je 80 m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum einen Stellplatz
- Geschäftshäuser und andere, dem Verkehr mit KundInnen, Gästen dienenden Räumlichkeiten: für je 80m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum einen Stellplatz
- Heime, bei welchen keine Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind: für je 300m<sup>2</sup> Aufenthaltsraum einen Stellplatz
- Heime, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind: für je 10 Wohneinheiten einen Stellplatz

Der in Wien oftmals praktizierte Ausbau von Dachgeschoßen und die damit einhergehende zusätzliche Errichtung von Wohneinheiten führt dazu, dass nach dem Wiener Garagengesetz 2008 (§ 48 Abs. 1 WGarG, 2008) eine Verpflichtung zur Errichtung von Pflichtstellplätzen entsteht. Dieser Verpflichtung kann entweder durch die Errichtung eines Stellplatzes direkt auf dem Bauplatz oder außerhalb des Bauplatzes in einem Umkreis von 500 Metern nachgekommen werden. Wird der Pflichtstellplatz außerhalb des Bauplatzes, aber im Umkreis von 500 Metern errichtet, muss die Einstellmöglichkeit vertraglich gesichert sein. Anstelle der Errichtung eines Stellplatzes kann aber auch eine Ausgleichsabgabe entrichtet werden.

Am 24. September 2010 wurde eine Novelle des Wiener Garagengesetzes 2008 wirksam, welche zwar hinsichtlich der festgelegten Zahl an Pflichtstellplätzen je Nutzung nichts ändert, aber die Art wie dieser Verpflichtung nachgekommen werden kann.

Seit diesem Zeitpunkt ist es nicht mehr nötig, 100% der Pflichtstellplätze als PKW-Stellplätze auszuweisen, da für 10% der erforderlichen Stellplätze Abstellplätze für Fahrräder (je sechs für einen PKW) oder Motorradabstellplätze (je drei für einen PKW) geschaffen werden können (§ 51 Abs. 10 WGarG, 2008).

Eine zweite Novelle (ebenfalls vom 24. September 2010) betrifft Bestimmungen bezüglich der Ausgleichsabgabe bei Nichterrichtung der vorgeschriebenen Pflichtstellplätze. Vor der Novelle durfte von der Entrichtung der Ausgleichsabgabe erst dann Gebrauch gemacht werden, wenn die Kosten für die Stellplatzerrichtung mindestens doppelt so hoch wie die Abgaben von 8.720,64 Euro waren. Seit dem Inkrafttreten der Novelle kann die Ausgleichsabgabe bereits dann entrichtet werden, wenn die Kosten für die Errichtung 8.720,64 Euro übersteigen. Dies wird im Garagengesetz 2008 mit der Unwirtschaftlichkeit der Errichtung begründet (§ 52 Abs. 3 WGarG, 2008).

Von der ebenfalls im Wiener Garagengesetz 2008 § 48 Abs. 2 enthaltenen Festlegung, Pflichtstellplätze in räumlich begrenzten Teilen des Stadtgebietes bis zu 90% verringern zu

können<sup>13</sup>, wird Bretschneider (2008: 119) zufolge derzeit nur bei Neubauprojekten, wie beispielsweise der *Autofreien Siedlung* im 21. Wiener Bezirk, Gebrauch gemacht. In bestehenden Stadtvierteln wird die Festlegung trotz der angespannten Stellplatzsituation und der meist guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel nicht angewendet.

Sowohl die Möglichkeit der alternativen Errichtung von Fahrradabstellplätzen als auch die geringere Schwelle für die Entrichtung der Ausgleichsabgabe und die Möglichkeit die Zahl zu errichtender Pflichtstellplätze in bestimmten

---

13 § 48 Abs. 3 WGarG, 2008: „Bei Festsetzung oder Abänderung eines Stellplatzregulativs hat der Gemeinderat auf folgende Gegebenheiten und Ziele Bedacht zu nehmen:

1. Erreichbarkeit des betreffenden Gebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln;
2. Ausstattung des Gebietes mit Stellplätzen unter Berücksichtigung verkehrs- und umweltpolitischer Zielsetzungen;
3. Berücksichtigung vorhandener Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge;
4. Herbeiführung, Erreichung beziehungsweise Erhaltung einer mit den Zielen und Festsetzungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes entsprechenden Verwendung von öffentlichen Verkehrsflächen des Gebietes, insbesondere für soziale, stadtökologische und gesundheitliche Zwecke;
5. Herbeiführung, Erreichung beziehungsweise Erhaltung der Verwendung öffentlicher Verkehrsflächen für stadtverträgliche Verkehrsarten, insbesondere für den Fußgänger- und Fahrradverkehr und den öffentlichen Nahverkehr;
6. Erhaltung beziehungsweise Verbesserung der Qualität und Verkehrssicherheit stadtverträglicher Verkehrsarten;
7. angemessene Berücksichtigung der naturräumlichen Gegebenheiten

Gebieten vermindern zu können, werden als positives Zeichen hinsichtlich der Wiener Erdgeschoßzonen gesehen. Fraglich bleibt jedoch, ob diese Festlegungen spürbare Änderungen bringen werden und warum die Möglichkeit, in begrenzten Räumen weniger Stellplätze errichten zu müssen, bisher kaum genutzt wird.

Die ebenfalls durch die Novelle eingeführte Verpflichtung, bei der Errichtung von Garagen mindestens dreimal so viele Parkplätze zu schaffen, als durch Ein- und Ausfahrten verloren gehen (§ 5 WGarG, 2008) wird bzw. hat sich vermutlich bereits auf die Errichtungshäufigkeit von Kleingaragen ausgewirkt. Vor dem Inkrafttreten der Novelle Ende September 2010 wurde lediglich vorgeschrieben, dass durch den Bau einer Garage mehr Parkplätze geschaffen werden müssen, als durch die Ein- und Ausfahrt verloren gehen. Folglich wurden oftmals Garagen mit zwei Stellplätzen geschaffen.

Die Einführung neuer Schwellenwerte soll vor allem zur Vermeidung weiterer Kleingaragen beitragen.

### **3.4.2 Halten und Parken verboten, verpönt, gewollt? Zu den Auswirkungen der Kleingaragen in den Wiener Erdgeschoßzonen**

Aus Sicht der EigentümerInnen ungenutzter Erdgeschoßlokale ist die Errichtung von Kleingaragen durchaus positiv zu bewerten, da aufgrund des vorherrschenden Parkplatzmangels

Garagen vor allem in innerstädtischen, dicht bebauten Gebieten gut verwertbar sind und zudem der Marktwert möglicher Luxusdachgeschoßwohnungen im gleichen Gebäude enorm gesteigert wird (Bretschneider, 2008: 111).

Gegen den Bau von Kleingaragen sprechen hingegen oftmals ungeeignet geschnittene gründerzeitliche Erdgeschoßflächen und die damit einhergehende geringe Nutzbarkeit dieser Fläche (Bretschneider, 2008: 110). Weitere wesentliche Gegenargumente beziehen sich vor allem auf den Qualitätsverlust des öffentlichen Raums. Besonders problematisch erweisen sich hierbei nicht punktuell verstreute Kleingaragen, sondern die Konzentration von Garagen an bestimmten Standorten und die oftmals damit einhergehende Verödung der Erdgeschoßzone (Bretschneider, 2008: 113). Nicht nur die meist unansehnlichen Garagentore und das veränderte Erscheinungsbild der Häuserfronten, sondern auch die Unterbrechung der Gehwege durch Ein- und Ausfahrten tragen zu einem Abwertungsprozess der Erdgeschoßzonen bei (Bretschneider, 2008: 113). Zudem erobert der bereits schon jetzt dominante motorisierte Individualverkehr zusätzlich im Inneren der Gebäude liegende Erdgeschoßflächen (Bretschneider, 2008: 113).

Problematisch erscheint Psenner (2011: 209) zufolge die Tatsache, dass nur ein kleiner Teil der Bevölkerung von Kleingaragen profitiert, die *Folgekosten* jedoch von der gesamten Bevölkerung getragen werden müssen.

### 3.4.3 Ausblick

Die derzeit bestehende Festlegung, *pro Wohnung einen Stellplatz* errichten zu müssen sollte überdacht werden, da BewohnerInnen kleiner Wohnungen in der Regel weniger PKW besitzen als jene großer Wohnungen<sup>14</sup> (Bretschneider, 2008: 119). Wirksamer wäre jedoch, eine neue Denkrichtung hin zum *Verursacherprinzip* einzuschlagen und zukünftig Ausgleichsabgaben für die Errichtung von Stellplätzen einzufordern (Bretschneider, 2008: 120).

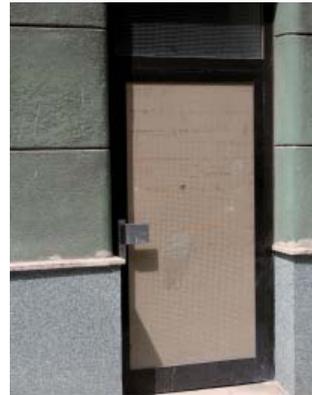
Hofkirchner (2012: 174) schlägt hingegen vor, finanzielle Anreize für die Nichterrichtung von Stellplätzen in dicht bebauten Gebieten zu setzen und berichtet unterdessen auch von drei spannenden, privaten Garagenprojekten. Verglaste Garagentore und über den Stellplätzen hängende Kristallluster können demnach dazu beitragen, auch derart unbeliebte Nutzungsarten zu spannenden Projekten zu machen.

Im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen (2010: 58) wird darauf hingewiesen, dass zukünftig *Autofreie Projekte* auch an Standorten mit bereits bestehender Widmung möglich sein sollen. Wohnsammelgaragen sollen zukünftig vor allem in dicht bebauten Stadtviertel mit angespannten Parkplatzsituationen errichtet und FußgängerInnen und RadfahrerInnen dadurch mehr Platz zugesprochen werden (Rot-Grünes Regierungsübereinkommen, 2010: 64).

---

14 Dies müsste Bretschneider (2008: 120) zufolge allerdings erst anhand statistischer Daten geprüft werden.

Abbildung 32: Ungenutzte Erdgeschoßlokale in Wien  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011) und Darstellung



**4 Ungenutzte Raumressourcen - oder wie eine Stadt in sich selbst wachsen könnte...**

## 2002



Dienst zufolge sind „leerstehende Geschäftslokale, mit Plakatwänden zugekleisterte Straßenfronten eine Herausforderung zum Handeln [...].“ (1)



Erhebung des Leerstandsaufkommens durch Wiener Einkaufsstraßenmanagement. (1)

## 2003



„Junge Architektenteams setzen sich und ihre Arbeit in die Auslage vormaliger Geschäftslokale.“ (2)



Praientlachner: „Größere Einheiten sind schwerer zu vermitteln als kleine.“ (3)



Große Auslagen sehr begehrt. (3)

## 2005 (1)



„Es ist ärgerlich, dass Hausbesitzer häufig Geschäftslokale leer stehen lassen und darauf warten, dass Interessenten von selbst kommen.“ (6)



Stöferle zufolge sind Lokale mit 20 oder 30 Quadratmetern für heutige Nutzungen oftmals zu klein und daher kaum vermietbar. (6)



Temporäre Nutzung leerstehender Geschäftslokale durch Kunstschaffenden beim Kunstfestival Soho in Ottakring führte zu einer vermehrten Ansiedlung kleiner Startups. (6)



Reaktivierung aller Flächen nicht möglich, da bereits genug Einkaufsflächen vorhanden sind. (6)



Abbildung 33: Ehemaliger Mini-Markt in Wien  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)

## Auf einen Blick:

Über diverse Gründe für das Entstehen von Leerstand und Schwierigkeiten bei der Neunutzung von Erdgeschoßlokalen wird ebenso berichtet, als auch über Initiativen, Projekte und neue Ideen zur [Re-]Aktivierung ungenutzter Raumressourcen. Im Raum steht aber auch der Aufruf neue Wege zu beschreiten um Leerstand künftig weiter reduzieren zu können. In diesem Zusammenhang wird die Anpassung von Fördermechanismen wie etwa die Schaffung einer Leerstandsförderung genannt. Am Ende des Untersuchungszeitraums stehen sowohl neu entwickelte Nutzungskonzepte als auch weiterhin bestehende ungenutzte Erdgeschoßlokale im Fokus des medialen Interesses.

## 2005 (2)

Alternative Nutzungsvarianten (z.B. Hobbyräume) anstatt leerstehender Lokale. (6)



Lux nennt überhöhte Mieten als weiteren Grund für leerstehende Geschäftslokale. (8)



Leere Geschäftslokale als „neue Orte“ - Nutzung durch DesignerInnen. (9)



## 2006

„Hausbesitzer als Knackpunkt.“ (10)



Hohe Investitionskosten um ehemalige Geschäftslokale umnutzen zu können. (11)



Fehlende Fantasien der ArchitektInnen und ProjektentwicklerInnen bei Nutzung leerstehender Flächen im Erdgeschoß. (12)



## 2007

Wimmer empfiehlt: „Schaffung einer Leerstandsförderung zur Belebung der Wiener Erdgeschoßzone“ für Wohnbauprojekte. (14)



## 2008

Entscheidungskriterien über die Attraktivität eines Geschäftlokals: „regionale Infrastruktur, Zustand und Erscheinungsbild des Lokals, Verkehrsanbindung und nicht zuletzt die Höhe der Miete“. (19)



Initiativen, wie „making it“ versuchen die Erdgeschoßzonen wieder zu beleben und Leerstand zu reduzieren. (19)



## 2009



Schaffung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze durch Umbau leerstehender Geschäftslokale. (22)



Plakatkampagne der WKW und des ServiceCenters Geschäftslokale seit 2006: 2/3 der Lokale konnten bereits neu vergeben werden. (24)



Durchwegs positive Bilanz nach Halbzeit des Projekts „Lebendige Straßen“. (24)



„Der Stand leerstehender Geschäftslokale ist seit 1996 von drei auf sieben Prozent angestiegen!“ (27)

## 2010



Jank spricht sich für Förderungen zur Zusammenlegung von Geschäftslokalen aus, um Leerstand reduzieren zu können. (30)



Nutzung leerer Geschäftslokale durch Architekten und Designer verändert das „Bild einer Gegend“. (31)



„Gefragt ist eine Bündelung von mietrechtlichen, gewerberechtlichen, förderungspolitischen und fiskalischen Maßnahmen, die etwa Hauseigentümer dazu anregen, leere Geschäftslokale zu attraktiven Konditionen zu vermieten.“ (32)



Muzicant: „Jungunternehmer müssen den hohen ortsüblichen Zins zahlen, während Altmieten extrem günstig mieten.“ (34)



Negativspirale: „Leerstehende Geschäfte wirken sich auf die Umsätze der Nachbarschaft aus, die dadurch unter Druck kommen.“ (37)



Öffnung leerstehender Geschäftslokale für InteressentInnen im Rahmen der neuen Initiative „Tag der Freien Geschäftslokale“. (37)

**„Man kann die Zeit nicht zurückdrehen.  
Aber vielleicht vorausdenken.  
Was tun mit einer Stadt voll blinder Augen?  
Was tun mit diesen leeren,  
scheinbar unvermietbaren  
Flächen?“ (35)**



Abbildung 34: Plakatkampagne des ServiceCenters Geschäftslokale  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)



Abbildung 35: Mit Plakaten zugeleisterte Fläche in den Wiener Erdgeschoßzonen  
 Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)

**„Zuerst wird abverkauft, [...] danach für immer zugesperrt.  
 Die Auslagenscheiben werden innerhalb kürzester Zeit stumpf.  
 Und dann mit Werbung zugeklebt.“ (35)**

## 2011

Umbau leerstehender Geschäftslokale zu Hotelzimmern durch „Urbanauts“. (43)



Knapp: „Die Stadt wird zur Hotellobby.“ (43)



## 2012

„Immer mehr kleine, nette Lokale, [...], eröffnen am Stadtrand - und beleben ihn dadurch.“ (45)



„In Wien hingegen stehen etliche Geschäftslokale in Gründerzeitbauten hartnäckig und hoffnungslos leer.“ (47)



Berger zufolge, ist die Stadt Wien derzeit auf der Suche nach alternativen Nutzungen für leerstehende Geschäftslokale. (47)



Entwicklung eines Konzepts für „Pop-up-Restaurants“ in leerstehenden Geschäftsokalen durch Lutter (Urbanauts). (48)



## 4.1 Der Leerstand - eine Ressource?

### 4.1.1 Von der Leere und ihrer (Be-)Deutung

Da in dieser Arbeit die [Re-]Aktivierung leerstehender Erdgeschoßlokale im Vordergrund steht, erweist sich eine Definition des Begriffs *Leerstand* als unumgänglich. Dieser Begriff beschreibt laut Mayer (2004: 3) „sämtliche leerstehende Flächen in einem festgelegten Untersuchungsgebiet zu einem bestimmten Zeitpunkt, bezogen auf eine Maßeinheit - Geschäftsfläche, vermietbare Fläche usw.“. Aufgrund dieser Definition scheint es naheliegend, ungenutzte Erdgeschoßlokale in weiterer Folge nach der *Leerstandsdauer* sowie nach der jeweiligen *Ausprägungsform* zu unterscheiden.

#### *Leerstandsdauer*

Mayer (2004: 3 f.) verweist neben der Notwendigkeit Leerstand nach dem betroffenen Immobiliensektor (z.B. Wohnungs- oder Gewerbeleerstand) zu unterscheiden, zudem auf die Möglichkeit diesen basierend auf Leerstandsdauer einzuteilen. Hierbei bezieht sich Mayer (2004: 4) auf die vom Quartiersmanagement Reuterkiez (2003: 14) verwendete Kategorisierung für Geschäftsleerstand. Als *kurzfristiger Leerstand* gilt demnach eine Leerstandsdauer zwischen 2 bis 3 Monaten, *mittelfristiger Leerstand* bezeichnet bis zu 6 Monate ungenutzte Flächen und *langfristiger*

*Leerstand* betrifft bis zu einem Jahr ungenutzte Flächen. Von *Dauerleerstand* wird bei Geschäftslokalen, welche länger als ein Jahr leer stehen gesprochen.

#### *Leerstandsausprägung*

Bedeutend für diese Arbeit ist auch die in weiterer Folge von Mayer (2004: 4) dargelegte Unterscheidung ungenutzter Raumressourcen nach der jeweiligen *Ausprägungsform*, welche zum Teil auch auf einer Einteilung des Quartiersmanagements Reuterkiez (2003: 14 f.) aufbaut. Während der Kategorie *echter Leerstand* tatsächlich ungenutzte und nicht vermietete Räume zugeordnet werden, handelt es sich bei *unechtem Leerstand* um möglicherweise genutzte Räume, deren äußeres Erscheinungsbild jedoch auf ungenutzte Räume schließen lässt. *Sinnvoller Leerstand* entsteht nach Mayer (2004: 4), infolge von Nutzungsänderungen und beschreibt die zwischenzeitliche Nichtvermietung. Charakteristisch ist, dass es sich hierbei um die Etablierung einer Nutzung handelt, welche gut in die Umgebung passt. *Strategischer Leerstand* bezeichnet hingegen geplanten Leerstand, welcher flexibles Handeln im Zuge von Modernisierungsarbeiten oder bei Umzügen ermöglicht.

#### 4.1.2 Wie Leerstand entstand und woran er sich labt

In der verwendeten Literatur als wesentlich erachtete Gründe und Ursachen für steigenden Leerstand werden nun nachfolgend erläutert.

##### ***Harte und weiche Faktoren***

Rosic et al. (2009: 8 f.) teilt mögliche Gründe für Leerstand den beiden Kategorien *harte Faktoren und weiche Faktoren* zu. Während die Zurückweisung spezifischer Nutzungen bzw. NutzerInnengruppen als auch überhöhte Mietpreise eindeutig als weiche Faktoren zu bezeichnen sind, kann abnehmende Frequenz sowohl den weichen als auch den harten Faktoren zugeordnet werden. Als weicher Faktor wird abnehmende Frequenz dann gesehen, wenn diese auf das Fehlen eines ehemals angesiedelten Frequenzbringers zurückzuführen ist. Zu wenig PassantInnenfrequenz aufgrund einer unattraktiven Lage wird hingegen den harten Faktoren zugeordnet. Ursachen, welche auf bauliche Gegebenheiten zurückzuführen sind, wie etwa zu kleine bzw. ungünstig geschnittene Geschäftslokale, zu geringe Auslagenflächen oder schlechter Zugang zum Lokal, werden ebenfalls zu den harten Faktoren gezählt.

##### ***Spannungsfelder und ihre Rolle als Leerstandsproduzenten***

Die von Gruber et al. (2009: 35) sowie von Bretschneider (2008: 58) genannten Gründe<sup>15</sup> für zunehmend ungenutzte Raumressourcen in den Wiener Erdgeschoßzonen werden nun anhand einer Gliederung, welche sich vordergründig an den in Kapitel 3 erläuterten Spannungsfeldern orientiert, dargestellt.

##### ***Gründerzeitliche Strukturen Wiens***

Laut Gruber et al. (2009: 35) kann die geplante Um- bzw. Wiedernutzung von Leerstand ein schwieriges Unterfangen darstellen, da Flächen, vor allem jene in gründerzeitlichen Bestandsgebieten, für heutige Ansprüche oftmals zu klein bzw. ungünstig geschnitten sind und eine mögliche Zusammenlegung häufig an komplexen Eigentumsverhältnissen scheitert. Zudem entsprechen Ausstattung oder Zustand der Immobilien oftmals den heutigen Anforderungen nicht mehr. Da die nötige Sanierung jedoch meist sehr teuer ist, die Kosten in weiterer Folge auf MieterInnen umgelegt werden müssen und somit das Risiko für EigentümerInnen steigt, bleiben viele leerstehende Erdgeschoßlokale weiterhin ungenutzt.

---

15

Die von Bretschneider (2008: 58) genannten Gründe für Leerstand resultieren aus Gesprächen mit UnternehmerInnen, EigentümerInnen und MitarbeiterInnen des Wiener Einkaufsstraßen Managements.

### *Konzerne und die Ausdifferenzierung von Lagewerte*

Das geänderte Mobilitäts- und Konsumverhalten vieler Menschen sowie damit einhergehende Effekte, wie sinkende PassantInnenfrequenz in bestimmten Stadtteilen oder Straßenzügen und verschärfte Konkurrenzbedingungen von Einkaufsstrassen untereinander bzw. durch Einkaufszentren können mitunter zu einer Absiedlung von Geschäften in weniger frequentierten Bereichen führen. Brechen dadurch Frequenzbringer weg kann sich dies, wie auch von Rosic et al. (2009: 8 f.) erwähnt, negativ auf bestehende Geschäfte auswirken und zu Leerstand beitragen. Gruber et al. (2009: 35) bezeichnet die hier dargestellte Entwicklung auch als *Negativspirale alter Geschäftsstraßen*.

### *EigentümerInnen als Knackpunkt*

Die Vermietung von Erdgeschoßlokalen rückt aus Sicht großer Hausverwaltungen oder -eigentümerInnen zunehmend in den Hintergrund, da die Gewinne vor allem über die oberen Stockwerke erzielt werden (Gruber et al., 2009: 35). Ungenutzte Raumressourcen können überdies auch Ergebnis von Spekulation bei Aufwertungsprozessen in verschiedenen Stadtquartieren sein (Bretschneider, 2008: 58), oder aufgrund komplexer EigentümerInnenstrukturen und der unterschiedlichen Handlungsabsichten und Interessen entstehen (Gruber et al., 2009: 35).

### Was assoziieren Sie mit dem Begriff „LEERSTAND“?

Ein Leerstand ist ein Raum der nach Liebe und Zuneigung sucht. Aus diesem Raum soll man versuchen das Optimale rauszuholen, sodass auch dieser Raum einen Sinn und Zweck für die Gesellschaft bietet.

Abbildung 36: Assoziationen zum Begriff *Leerstand*  
Quelle: Stichprobe anonym (Jänner 2012), eigene Darstellung

### 4.1.3 Leerstand über die Grenzen hinaus gedacht: Was Leerstand sein kann...

Nach erfolgter Definition des Begriffs Leerstand, Darstellung von Leerstandsdauer und -art sowie wesentlicher Gründe und Ursachen für Leerstand, folgt nun das Ergebnis der Befragung von AkteurInnen der Alltagswelten zum Begriff *Leerstand*.

**Leerstand** kann mit einer nicht genutzten Fläche gleichgesetzt werden. *Leerstand* kann aber beispielsweise auch einen Raum, ein Gebäude, eine Wohnung, ein Geschäftslokal, ein Büro, einen Lagerraum, eine Garage, eine Gewerbefläche, ein Schloss

oder auch alte Fabrik, welche/r/s für einen gewissen Zeitraum ohne bestimmte Funktion (beispielsweise unbewohnt) ist, bezeichnen.

**Negativ** gesehen werden unter anderem die aufgrund von *Leerstand* fehlenden Mieteinnahmen, die damit einhergehenden Geldverluste für EigentümerInnen und die dadurch hervorgerufene Verschwendung und Platzvergeudung.

Die Gründe für die Nichtbenützung sind oftmals offen. Gestalterische Abwertung durch Werbeplakate und Anzeichen von Verwahrlosung sowie Verfall können dazu führen, dass nicht nur das Gebäude, sondern auch die Gegend (Stadtteil oder kleine Stadt) an Wert verliert. Dadurch kann es zu einem Identitätsverlust und auch zur Ansiedlung unseriöser Branchen kommen.

Nicht nur Unsicherheit wird mit *Leerstand* in Verbindung gebracht. *Leerstand* kann vielmehr auch frustrierend, deprimierend oder uninteressant für Menschen sein, welche nach Abwechslung suchen. Als Beispiel hierfür wird etwa eine alte Einkaufsstraße mit einer hohen Leerstandsrate genannt. *Leerstand* wird aber auch mit dem Verdrängungsprozess kleiner Geschäfte zugunsten großer Konzerne, Spekulationen und dem kapitalistischen Wirtschaftssystem in Zusammenhang gebracht.

Im Gegenzug können folgende **positive Assoziationen** mit *Leerstand* genannt werden:

*Leerstand* vermittelt beispielsweise das Gefühl von Freiheit oder Erneuerung und wird mit Raum für Kreativität und Kunst gleichgesetzt oder beschreibt etwas Neues. *Leerstand* kann aber auch ein Zeichen des Umbruchs sein und die Möglichkeit bieten, das *Optimale aus Räumen rauszuholen*, damit diese wieder *Sinn und Zweck für die Gesellschaft erfüllen können*.

## 4.2 Ein Blick hinter die Kulissen: Analyse ungenutzter Erdgeschoßlokale

Da Daten zu Aufkommen, räumlichen Konzentrationsprozessen und Ausprägung von *Leerstand* nicht verfügbar sind, wurde eine empirische Analyse anhand der vom ServiceCenter Geschäftslokale<sup>16</sup> angebotenen leerstehenden Erdgeschoßlokale, durchgeführt. Ziel dieser Analyse ist es, einen Überblick über die Anzahl angebotener ungenutzter Raumressourcen zu geben, Aussagen zur räumlichen Verteilung und Vermittlungsdynamik zu treffen, wesentliche Details zu Ausstattungsmerkmalen ungenutzter Raumressourcen darzustellen und schlussendlich Anmerkungen zu den *nicht vermittelten Lokalen* zu geben.

---

16 Nähere Details zur Analysemethode können in Kapitel 1.2.2 nachgelesen werden. Das ServiceCenter Geschäftslokale gehört der Wirtschaftskammer Wien (WKW) an. Details dazu werden in Kapitel 4.3.2 dargestellt.

#### 4.2.1 Leerstand konkret: Aufkommen, Vorkommen und Dynamik

Am 15.07.2011 wurden alle 497, in der Gewerberaubörse des ServiceCenters Geschäftslokale angebotenen, leerstehenden Geschäftslokale in einer Datenbank erfasst. Nach Ausschluss aller nicht im Erdgeschoß liegender Immobilien resultierte ein Datensatz von **482 ungenutzten Erdgeschoßlokalen**<sup>17</sup>.

Bezogen auf die 23 Wiener Gemeindebezirke standen demnach am 15.07.2011 durchschnittlich 21 Lokale pro Bezirk leer. Die nebenstehende Karte bestätigt zwar, dass zum Erhebungszeitpunkt in jedem der 23 Bezirke leerstehende Geschäftslokale zum Verkauf oder zur Miete angeboten wurden, weist aber auch gleichzeitig auf deutliche Unterschiede hinsichtlich räumlicher Konzentrationsprozesse hin.



<sup>17</sup> Da sich diese Zahl nur auf die vom ServiceCenter Geschäftslokale angebotenen Lokale bezieht, kann keine Aussage zum tatsächlichen Leerstandsaufkommen in Wien getroffen werden.

Abbildung 37: Räumliche Verortung der 482 ungenutzten Erdgeschoßlokale in Wien (Stand: 15.07.2011)

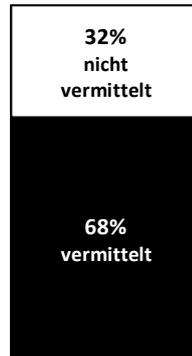
Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2011: online), Kartengrundlage gründerzeitliche Strukturen (ohne 1. Bezirk): Offterdinger & Schultermeyer (1975: 32), Kartengrundlage Wien: Stadt Wien (2012: online), eigene Erhebung und Darstellung

Während in den gründerzeitlichen Vierteln Wiens durchaus ein erhöhtes Leerstandsaufkommen zu beobachten ist, stechen Bezirke, wie etwa der 13. Bezirk aufgrund einer geringen Anzahl angebotener Lokale hervor.

Relevant werden diese Daten für Planung erst durch Betrachtung der Vermittlungsdynamik. Wie bereits in Kapitel

1.2.2 erwähnt, wurde im Anschluss an die Erhebungsphase vierteljährlich<sup>18</sup> kontrolliert, welche der am 15.07.2011 angebotenen Lokale bereits vermittelt werden konnten und welche noch verfügbar waren. Ein Jahr später, am 15.07.2012 zeigte sich, dass von den insgesamt **482** ungenutzten Erdgeschoßlokalen **330** Lokale vermittelt werden konnten und **152**

noch immer verfügbar waren. **Demnach konnten ca. 2/3 aller angebotenen Lokale innerhalb eines Jahres an neue NutzerInnen übergeben werden.** Die quartalsweise Kontrolle verdeutlichte jedoch auch, dass die Chance ein Lokal zu vermieten mit zunehmender zeitlicher Leerstandsdauer deutlich sinkt (siehe Abbildung 38). Während in den ersten drei Monaten des Untersuchungszeitraums bereits ein Drittel aller Lokale an neue NutzerInnen übergeben werden



konnten, waren es in der zweiten Periode nur noch 16%. Auch in den beiden darauffolgenden Perioden nahm die Zahl vermittelter Lokale ab. In der 3. Periode wurden nur noch 12% aller angebotenen Lokale vermittelt und in den letzten 3 Monaten nur noch 7%. Die übrigen 32% bzw. 152 Lokale konnten innerhalb eines Jahres nicht vermittelt werden. Eine detaillierte Betrachtung nicht vermittelter Lokale folgt in Kapitel 4.2.3.

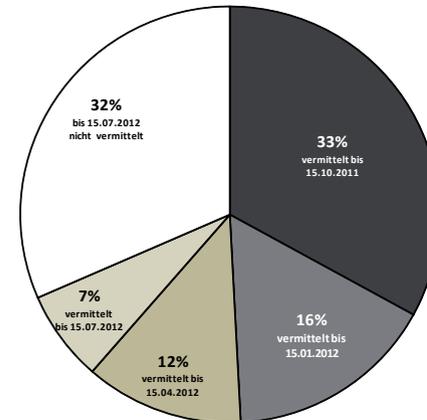


Abbildung 38: Vermittlungsdynamik der ungenutzten Erdgeschoßlokale innerhalb eines Jahres (Stand: 15.07.2012)  
Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2011 & 2012: online), eigene Erhebung und Darstellung

18 Die Kontrollen wurden am 15.10.2011, 15.01.2012, 15.04.2012 und 15.07.2012 durchgeführt.

Die nachfolgende Karte (siehe Abbildung 39) zeigt, dass in jedem Bezirk, mit Ausnahme des 13. Bezirks<sup>19</sup>, ungenutzte Erdgeschoßlokale neuen NutzerInnen übergeben und somit das Leerstandsaufkommen in Wien deutlich reduziert werden konnte. Besonders positiv stechen in diesem Zusammenhang die Bezirke 1, 4, 6 und 7 hervor, da in diesen Bezirken über

80% der angebotenen Lokale innerhalb eines Jahres vermittelt wurden. Eine schlechte Vermittlungsbilanz ist hingegen in den Bezirken 13 und 11 zu beobachten, da im 13. Bezirk keines der beiden zu Beginn angebotenen Lokale und im 11. Bezirk nur zwei der neun angebotenen Geschäftslokale vermittelt werden konnten. Insgesamt ist eine durchaus positive

Vermittlungsdynamik zu beobachten, wobei eine Gewerberaubörse vermutlich nicht ausreicht, um auch langfristig leerstehende Lokale vermitteln zu können.

#### 4.2.2 Ausstattungsmerkmale ungenutzter Erdgeschoßlokale

Da lokalspezifische Ausprägungen, wie etwa Lokalgröße, -zustand oder Gestaltung der Auslagenfront entscheidend zur Nutzbarkeit von Geschäftslokalen beitragen, werden nun anschließend wesentliche Ausstattungsmerkmale der angebotenen Geschäftslokale näher analysiert.



Abbildung 39: Räumliche Verortung der 330 vermittelten Lokale (braun) und 152 nicht vermittelten Lokale (schwarz) in Wien, (Stand: 15.07.2012)  
Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2011 & 2012: online), Kartengrundlage gründerzeitliche Strukturen (ohne 1. Bezirk): Offterdinger & Schultermeyer (1975: 32), Kartengrundlage Wien: Stadt Wien (2012: online), eigene Erhebung und Darstellung

19 Zu beachten gilt es hierbei, dass im 13. Bezirk am 15.07.2011 insgesamt nur 2 Lokale angeboten wurden.



### ***Ecken in der Stadt***

Ecklokale zeichnen sich durch ihre meist prominente Lage an Kreuzungen aus und rücken damit in das Blickfeld vieler PassantInnen. Vermutlich sind diese Lokale daher bei NutzerInnen besonders begehrt und dementsprechend teurer als andere Lokale, die entlang einer Straßenseite liegen. Dem äußeren Erscheinungsbild dieser Lokale wird eine besondere Bedeutung zugeschrieben, da diese gleichzeitig die Attraktivität mehrerer Erdgeschoßzonen beeinflussen. Insgesamt sind etwa 1/4 aller 482 angebotenen Immobilien, Ecklokale.

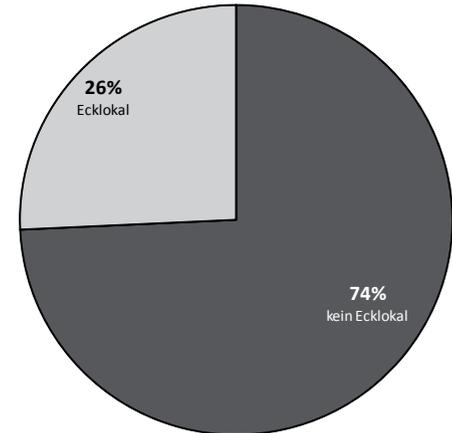


Abbildung 40: Ecklokale in Wien  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)

Abbildung 41: Anteil der Ecklokale an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)  
Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2011: online), eigene Erhebung und Darstellung

## Nutzungsvielfalt

Kleinen Erdgeschoßlokalen wird heute oftmals eine geringe Nutzungsflexibilität zugeschrieben, während große Geschäftslokale vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass kleine Lokale in den meisten Fällen viel günstiger sind als große und demzufolge auch NutzerInnen mit geringerem Budget ansprechen können.

Die durchgeführte Analyse zeigt, dass 20% der angebotenen Lokale unter 60m<sup>2</sup> groß sind, etwa die Hälfte aller zwischen 60 und 150m<sup>2</sup> misst und 34% der Lokale eine Fläche von 150m<sup>2</sup> bieten. Insgesamt scheint die Vielfalt an unterschiedlichen Geschäftsgrößen sehr vielversprechend, da für verschiedenste Nutzungsansprüche passende Lokale vorhanden sind. Die richtige Geschäftsgröße passend zum Nutzungsvorhaben am gewünschten Standort zu finden, bleibt allerdings eine Herausforderung.

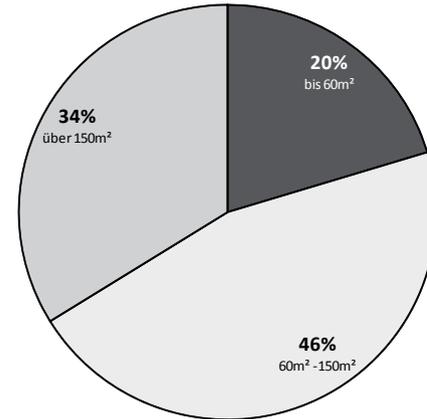


Abbildung 42: Anteil der jeweiligen Geschäftsgröße an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)  
Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2011: online), eigene Erhebung und Darstellung

Abbildung 43: Leerstehende Geschäftslokale unterschiedlicher Größen in Wien  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)

## Lokalzustand

Während das äußere Erscheinungsbild eines Geschäftslokals vor allem wesentlichen Einfluss auf die Attraktivität der Erdgeschoßzone ausübt, ist der Gesamtzustand entscheidend bei Vermietung bzw. Verkauf eines Lokals. Potenzielle NutzerInnen haben die Möglichkeit zwischen Lokalen mit unterschiedlichem Zustand zu wählen. Während Geschäftslokale in sehr gutem oder gutem Zustand auf geringe bzw. keine Sanierungs- oder Renovierungskosten schließen lassen, fallen derartige Kosten bei Kauf oder Miete von Lokalen mit durchschnittlichem oder renovierungsbedürftigem Zustand sicherlich an. Die Analyse zeigt ein relativ ausgeglichenes Verhältnis an unterschiedlichen Lokalzuständen, wobei das Angebot von Geschäftslokalen mit sehr gutem oder gutem Zustand etwas größer war. Positiv zu bemerken ist, dass bei einigen Lokalen mit durchschnittlichem bzw. renovierungsbedürftigem Zustand seitens der EigentümerInnen die Bereitschaft besteht, sich beispielsweise finanziell an der Sanierung zu beteiligen oder Mietfreistellung für den Zeitraum der Sanierung zu gewährleisten.

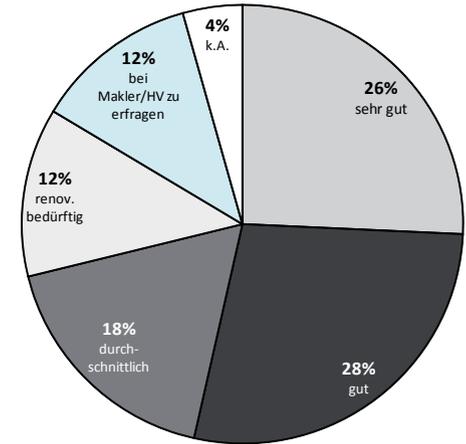


Abbildung 44: Anteil des jeweiligen Lokalzustands an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)

Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2011: online), eigene Erhebung und Darstellung

Abbildung 45: Leerstehende Geschäftslokale mit unterschiedlichen äußeren Erscheinungsbildern in Wien

Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)

## Kommunikation mit der Außenwelt

Größe als auch Ausgestaltung von Auslageflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Qualität eines Geschäftslokals, da dadurch die angesiedelte Nutzung nach Außen kommuniziert werden kann. Von den angebotenen 482 Lokalen verfügen 55% und somit mehr als die Hälfte aller Erdgeschoßlokale über eine Auslage. 27% haben zumindest ein oder mehrere Fenster und 2% der Lokale verfügen weder über ein Fenster noch eine Auslage.

Während sich Erdgeschoßlokale ohne Fenster bzw. Auslage vordergründig als Lager eignen, liegt es an den potenziellen NutzerInnen je nach vorgesehener Nutzung ein Lokal mit geeigneten Auslageflächen zu wählen.

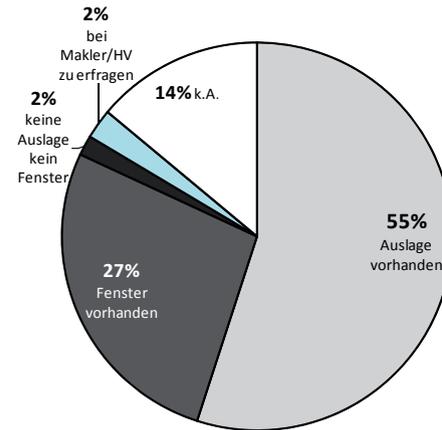


Abbildung 46: Anteil der jeweiligen *Auslagen-Kategorie* an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)  
Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2011: online), eigene Erhebung und Darstellung

Abbildung 47: Leerstehende Geschäftslokale mit unterschiedlich großen Auslagen bzw. Fenstern in Wien  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011)



### 4.2.3 Singles im Vormarsch? Nicht vermittelte Lokale auf der Suche nach Nutzung

Die nebenstehende Karte zeigt jene **152** Lokale, welche während des einjährigen Analysezeitraums nicht vermittelt werden konnten. Diese, auch als *Dauerleerstand* zu bezeichnenden Lokale (vgl. Mayer, 2004: 4), verteilen sich über alle 23 Wiener Bezirke.

Mehrere langfristig leerstehende Erdgeschoßlokale sind in den Bezirken 2, 14, 15, 16 und 21 zu finden.

Da es sich bei Dauerleerstand scheinbar um schwer vermittelbare Lokale handelt, gilt es zukünftig gezielt nach Gründen für die gescheiterte Vermittlung zu suchen und in weiterer Folge Lösungsansätze zu entwickeln, um auch diese Lokale neuen Nutzungen zuführen zu können.

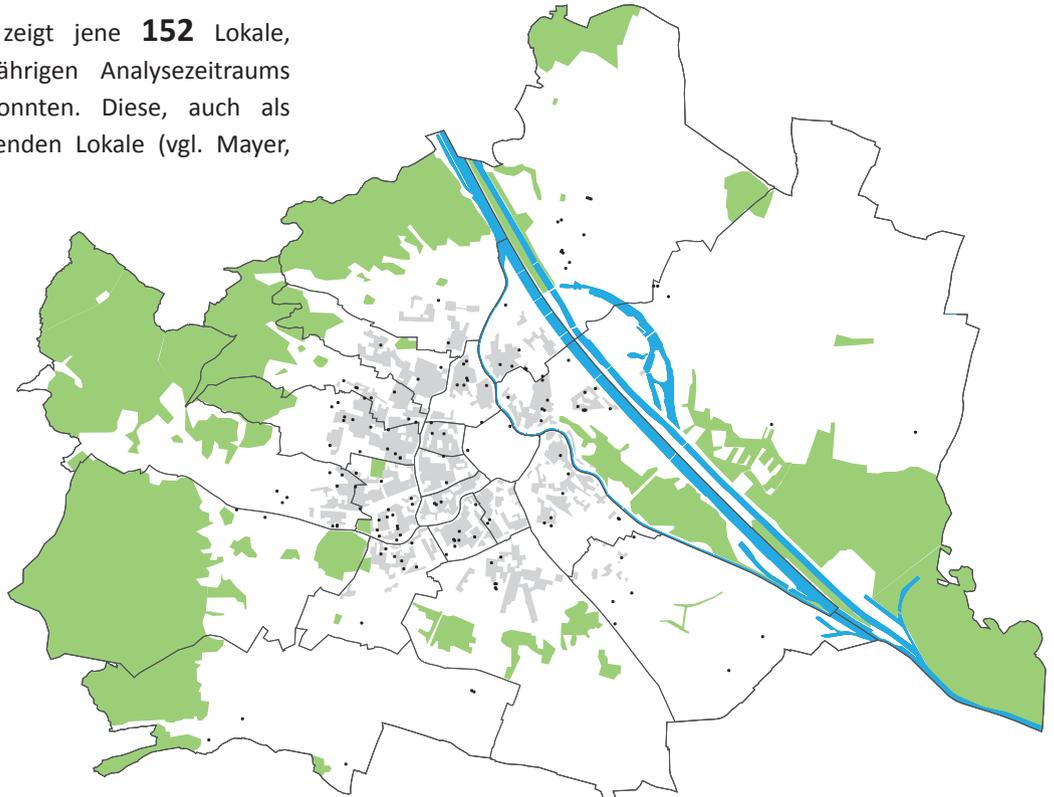


Abbildung 48: Räumliche Verortung der 152 nicht vermittelten Lokale in Wien, (Stand: 15.07.2012)  
Quelle: Datengrundlage: ServiceCenter Geschäftslokale (2012: online), Kartengrundlage gründerzeitliche Strukturen (ohne 1. Bezirk): Offerdinger & Schultermeyer (1975: 32), Kartengrundlage Wien: Stadt Wien (2012: online), eigene Erhebung und Darstellung

### 4.3 Reichtum Leerstand - ungenutzte Raumressourcen zwischen Problem und Chance

Rosic et al. (2009: 7) weist darauf hin, dass sich Leerstand nicht nur negativ auf EigentümerInnen auswirkt, sondern auch gleichermaßen zu einer Abwertung eines Standortes beitragen kann. Zurückzuführen ist dies auf einen „trading down“ Prozess der durch fehlende Mieteinnahmen ausgelöst wird. In weiterer Folge veröden viele Immobilien, da Instandhaltung und Erneuerung seitens der EigentümerInnen nicht finanziert werden können (Rosic et al., 2009: 7). Treten in einem Stadtquartier vermehrt ungenutzte Erdgeschoßlokale auf, bleiben oftmals nicht nur mögliche InvestorInnen aus. Umsatzeinbußen angrenzender Unternehmen oder im schlimmsten Fall kompletter Funktionsverlust von Erdgeschoßzonen können ebenfalls Resultat von Leerstand sein (Rosic et al., 2009: 7). Zu bedenken ist allerdings, dass nicht automatisch durch jedes ungenutzte Geschäftslokal derartige negative Effekte ausgelöst werden, sondern vordergründig nur die räumliche Konzentration langfristig ungenutzter Raumressourcen problematisch ist. Vereinzelt auftretende leerstehende Geschäftslokale können durchaus sinnvoll sein, um Mietpreissteigerungen entgegen zu wirken oder neue Nutzungen zu ermöglichen (Rosic et al., 2009: 8).

Auch Poppitz (2008: 2) bestätigt, dass Leerstandsdauer

und räumliche Verteilung ungenutzter Raumressourcen in einem Stadtgebiet entscheidenden Einfluss darauf nehmen, ob Leerstand als Chance oder Problem anzusehen ist. Während kurzfristig leerstehende Lokale ein „*Testraum für neue, attraktive Nutzungen*“ sein können, sind langfristig ungenutzte und räumlich konzentrierte leerstehende Geschäftslokale ein „*Symbol für fehlende Perspektiven und sinkende wirtschaftliche Dynamik*“ (Poppitz, 2008: 2).

Die in Kapitel 4.2.1 dargestellten Analyseergebnisse zur Vermittlungsdynamik in Wien bestätigen, dass das ServiceCenter Geschäftslokale eine bedeutende Rolle bei der Vermittlung von kurz- bzw. mittelfristig leerstehenden Geschäftslokalen einnimmt. Fraglich bleibt hingegen, wie in Wien derzeit mit langfristigem Leerstand umgegangen wird. Nach einem Überblick über verschiedene Ansätze zur Reduzierung bzw. [Re-]Aktivierung leerstehender Erdgeschoßlokale werden daher im Anschluss einige Wiener Institutionen, Projekte und Initiativen rund um die Erdgeschoßzone dargestellt.

#### 4.3.1 Was man sollte, was man müsste, was man könnte: Wege zur Reduzierung von Leerstand

Poppitz (2008: 11) weist geeignete Maßnahmen im Umgang mit Leerstand, konkreten Leerstands- bzw. Standorttypen zu und bezieht sich damit auf unterschiedlich schwierige Ausgangssituationen (siehe Tabelle 4). Während bei kurzfristig

vereinzelt Leerstand ein einzelner, geeigneter Ansatz zur Vermittlung ungenutzter Erdgeschoßlokale im Vordergrund steht, müssen bei mittelfristig vereinzelt bzw. vermehrtem Leerstand bereits mehrere Maßnahmen gebündelt werden. Das Ermöglichen und Fördern von temporären Nutzungen bzw. Testnutzungen nimmt ebenso eine bedeutende Rolle ein,

wie auch die Beratung von EigentümerInnen und das Erzielen von Mietpreissenkungen. Handelt es sich um langfristig vermehrten Leerstand muss über viel weitreichendere Lösungsvorschläge, wie etwa Geschäftsstraßenkürzung oder Umnutzung von Lokalen, nachgedacht werden.

Ausmaß / Zeitverlauf	kurzfristig vereinzelter Leerstand	mittelfristig vereinzelter Leerstand	mittelfristig vermehrter Leerstand	langfristig vermehrter Leerstand
<b>Standorttypen</b>	<b>Sporadischer Leerstand</b> betriebsbedingter Leerstand Fluktuation	<b>Umbruch-Leerstand</b> z.B. durch Wegfall bzw. Verlagerung Frequenzbringer  Erlebnislücken, drohende Imageverluste.	<b>Leerstands-induzierter Leerstand</b> Trading-Down-Prozess  Angebotslücken, hohe Fluktuation und Billiganbieter. Gravierende Umsatzeinbußen der Eigentümer.	<b>Struktureller Leerstand</b> z.B. schrumpfende Standorte/Regionen.  Prägender Imagewandel, Neuorientierung erforderlich.
<b>Maßnahmen vor Ort</b>	vorausschauende Akquisition & Flächenvermittlung, innovative Angebotsprofilierung	Temporäre Nutzungen Testnutzungen, Existenzgründungs-Förderung und Beratung	Beratung von Eigentümern Mietpreissenkungen Testnutzungen fördern	Pioniernutzungen ermöglichen Geschäftsstraßen-Verkürzung, Konzentration des Einzelhandels, Umnutzung Laissez faire
<b>ergänzende Maßnahmen</b>	Wettbewerb Geschäftsidee	Kunst- und Kulturaktion, Leerstand kaschieren	Inkubatoren (Existenzgründerzentren) und Nischennutzungen ansiedeln	

Tabelle 4: Leerstandsdynamik und Maßnahmen  
Quelle: Poppitz (2008: 11), eigene Darstellung

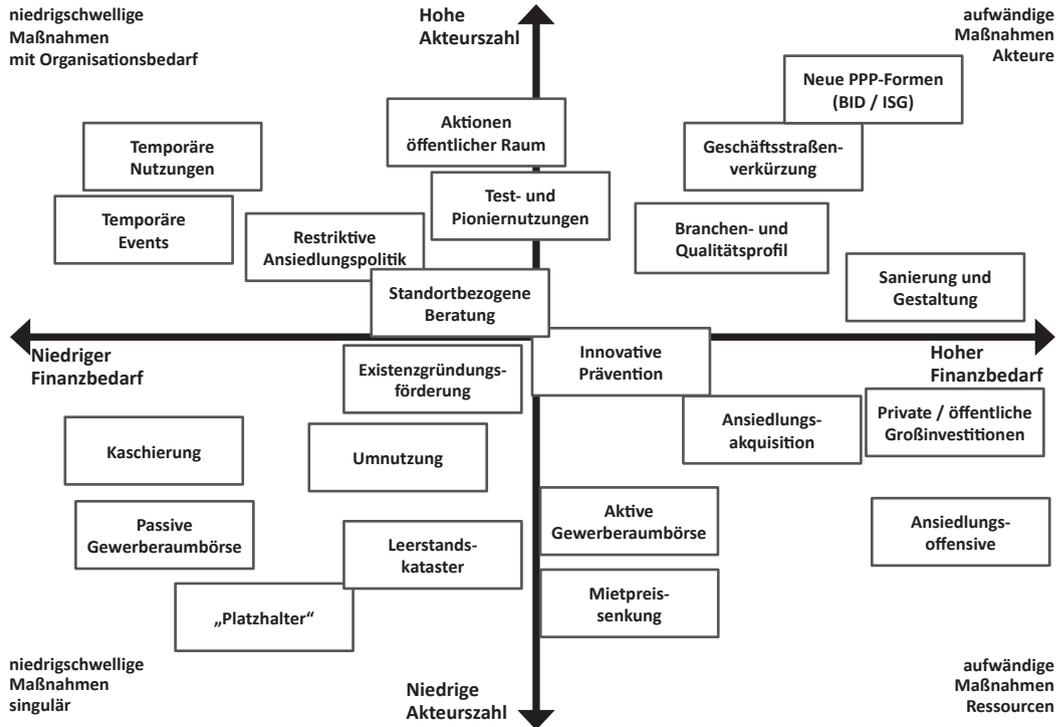


Abbildung 49: Maßnahmen Leerstandsmanagement

Quelle: DSSW-Plattform im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (2010: online) eigene Darstellung

Abbildung 49 fasst mögliche Maßnahmen zur Reduzierung bzw. zur [Re-]Aktivierung ungenutzter Erdgeschoßlokale nach ihrem finanziellen und organisatorischen Aufwand, zusammen. Diese Handlungsoptionen wurden im Rahmen der DSSW-Studie:

„Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen“ eingeteilt, um die Realisierbarkeit dieser in der Praxis besser einschätzen zu können (DSSW-Plattform im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, 2010: online).

Einzelne Teile dieses Maßnahmenbündels können nach Bedarf, Verfügbarkeit von Ressourcen und den gewünschten Zielen im Rahmen eines Leerstandsmanagements angewendet werden.

#### **4.3.2 Inventur! Ein Blick auf bestehende Institutionen, Projekte und Initiativen in Wien**

In Wien gibt es bereits eine Vielzahl an Institutionen, Projekten und Initiativen, welche einen wesentlichen Beitrag zur Bestandserhaltung, Förderung und Weiterentwicklung der Wiener Erdgeschoßzonen leisten (siehe Abbildung 50).

Das Angebotsspektrum der stadtnahen Institutionen (Gebietsbetreuung Stadterneuerung, Wohnfonds Wien, Wirtschaftsagentur Wien und KÖR) ist ein sehr weitläufiges. Es reicht von Beratungs- und Serviceleistungen über Sanierungsvorhaben bis hin zu diversen Förderungsangeboten und bietet damit ein wichtiges Grundgerüst für die Aufwertung der Wiener Erdgeschoßzonen. Die gezielte Unterstützung von NutzerInnen durch Services zur Lokalsuche oder Unterstützung von JungunternehmerInnen obliegt hingegen der Wirtschaftskammer Wien. Projekte der Stadt Wien, als auch Initiativen zeichnen sich großteils durch einen konkreten räumlichen Bezug aus und machen es sich zur Aufgabe, lokal spürbare Prozesse in den Wiener Erdgeschoßzonen zu initiieren.

## **Stadtnahe Institutionen**

### ***Gebietsbetreuung Stadterneuerung***

Beratungs- und Serviceangebote für die Bevölkerung der gründerzeitlich geprägten Wohnumfelder, Vermittlung zwischen MieterInnen und EigentümerInnen, Kooperationen mit stadtnahen Institutionen, kulturelle Initiativen und Begleitung und Initiierung von baulichen, sozioökonomischen und soziokulturellen Stadterneuerungsprojekten.

### ***Wohnfonds Wien***

- Wohnhaussanierung: Sockelsanierung, Totalsanierung
- Blocksanierung: bezogen auf die Entwicklung der EG-Zone
- Projektentwicklung im geförderten Wohnungsbau Wien

### ***Wirtschaftsagentur Wien***

- Departure Classic, Focus Pioneer, Experts
- Dienstleistungsaktion 2011
- Wiener Geschäftsstraßenförderung (in Kooperation mit dem Citymarketing-Projekt „Wiener Einkaufsstraßen“ der Wirtschaftskammer Wien)
- Mingo
- ZIT Förderungen
- Nahversorgungsförderung
- JungunternehmerInnenförderung (in Koop. mit AWS Austria Wirtschaftsservice GmbH)

**KÖR:** Fonds zur Förderung von Kunst im öffentlichen Raum

## Wirtschaftskammer Wien (WKW)

### *Wiener Einkaufsstraßen Management*

- Wiener Einkaufsstraßen
- Freie Lokale
  - Servicecenter Geschäftslokale
  - Die Nachfolgebörse Wien
- POOL Kooperationservice

### *WIFI*

### *Junge Wirtschaft Wien*

## Projekte im Auftrag der Stadt Wien

**Lebendige Straßen** - Neue Impulse für strukturschwache Geschäftsstraßen

- Lerchenfelder Straße
- Hernalser Hauptstraße
- Wallensteinstraße

**Einfach Mehrfach** - Projektkoordination für Mehrfachnutzungen

**VIEW:** Sanierungsdiskurse OVERVIEW

Abbildung 50: Programme und Strategien in Wien  
Quelle: Scheuven et al. (2012: 64 f.), eigene Darstellung

## Initiativen in Wien

- Agenda 21
- Soho Ottakring
- Reisebüro Ottakring
- WOLKE 7 Kaiserstraße
- Making It 2 Sprache der Straße
- Die Gumpendorfer eine aktive Straße
- Plug In Leopoldstadt
- .....

Da das **ServiceCenter Geschäftslokale** einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung bzw. [Re-]Aktivierung ungenutzter Geschäftslokale leistet und auch die in Kapitel 4.2 durchgeführte Analyse auf den Datengrundlagen dieser Gewerberaubörse beruht, folgt nun eine kurze Beschreibung des bereitgestellten Serviceangebotes (Wirtschaftskammer Wien, 2012b: online):

Das ServiceCenter Geschäftslokale stellt nicht nur eine Gewerberaubörse für leerstehende Geschäftslokale zur Verfügung, sondern unterstützt potenzielle NutzerInnen darüber hinaus durch weiterführende Beratungsleistungen, wie etwa Bereitstellung von Standort- oder Mietpreisinformationen. Zudem wird vierteljährlich ein Newsletter versandt, welcher über Services und Veranstaltungen, beispielsweise den

*JungunternehmerInnentag*, bei dem Beratung und Vorträge zur Unternehmensgründung oder -nachfolge im Vordergrund stehen, informiert. Als besonderes Service gilt der *Tag der freien Geschäftslokale*, eine Veranstaltung bei der zu einem bestimmten Termin in einem Straßenzug oder Viertel leerstehende Lokale für InteressentInnen geöffnet werden und auch Beratungsleistung durch zuständige ImmobilienverwalterInnen und ExperteInnen zur Unternehmensgründung bereitgestellt wird. Eine weitere Veranstaltungsreihe wurde im Mai 2012 ins Leben gerufen. Unter dem Titel *Lokal der Woche* wird seither jede Woche ein ausgewähltes Geschäftslokal für einige Stunden zur Besichtigung geöffnet. Ist der Suchprozess beendet und haben NutzerInnen ein neues Geschäft eröffnet, kann dieses ebenfalls auf der Website des ServiceCenters Geschäftslokale präsentiert werden.

### **4.3.3 Ausblick**

Die in Kapitel 4.3.2 dargestellte Vielfalt an Institutionen, Projekten und Initiativen im Kontext der Wiener Erdgeschoßzonen bestätigt, dass es in Wien bereits ein Grundgerüst gibt, auf dem zukünftig aufgebaut werden kann. Die Aktualität dieser Thematik deutet jedoch auch gleichzeitig auf bestehende Problematiken, wie etwa im Umgang mit langfristigem Leerstand hin und verlangt nach weiteren intensiven Prozessen und Überlegungen, wie den

Herausforderungen im Umgang mit Leerstand begegnet werden kann.

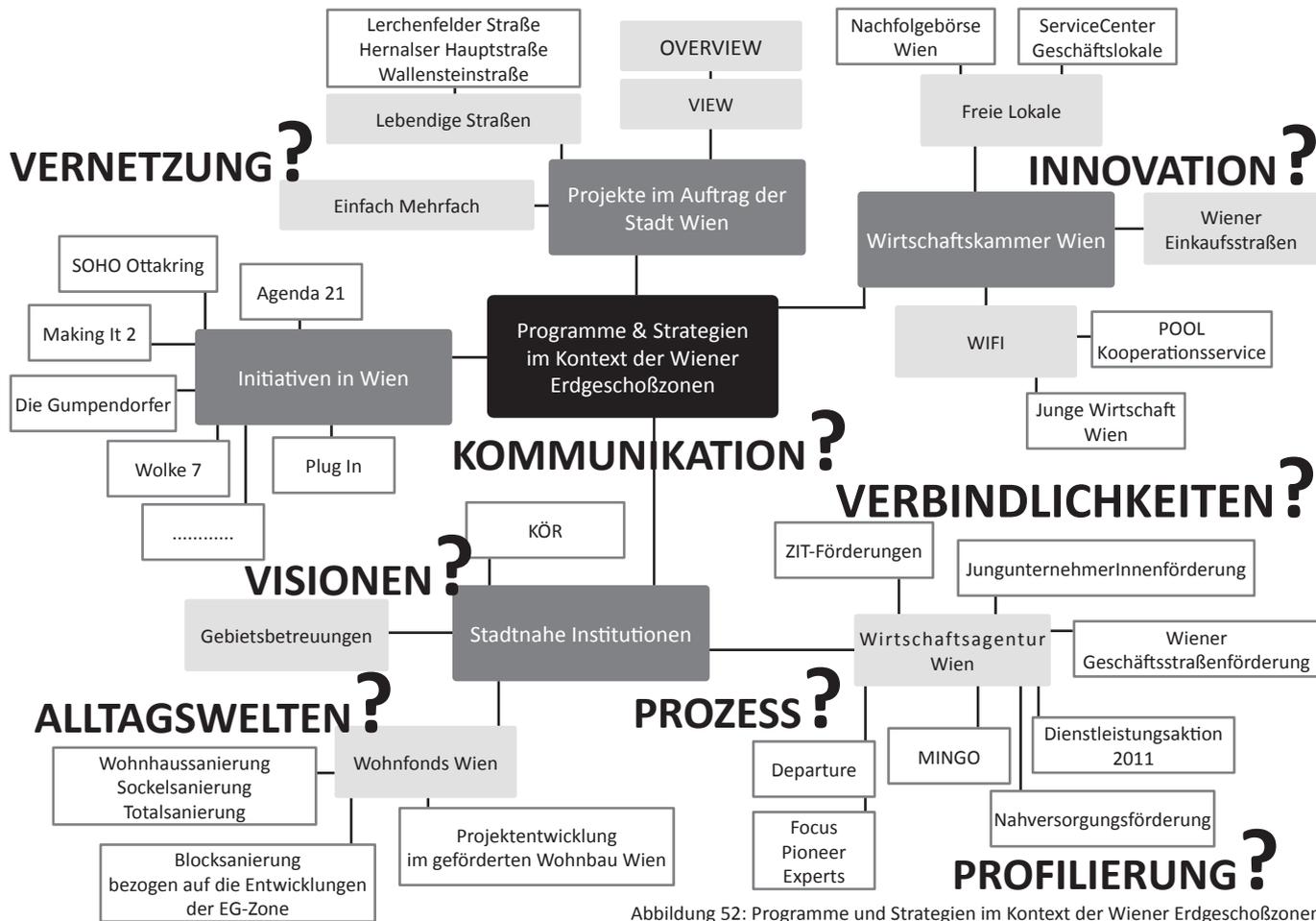
Im Rot-Grünen Regierungsübereinkommen (2010: 28) wird nicht nur darauf verwiesen, dass zukünftig ungenutzte Erdgeschoßlokale besonders jene in „*ehemals florierenden Einkaufsstraßen*“ reduziert, sondern auch Grundlagen und rechtliche Möglichkeiten erhoben werden sollen. Der Einbindung relevanter AkteurInnen, wie etwa Stadtplanung, Förderinstitutionen, Wirtschaftskammer Wien, Bezirke etc. wird ebenso eine bedeutende Rolle zugeschrieben, wie auch der Einrichtung eines „*entsprechenden Schwerpunkt samt Ansprechperson*“ im Rahmen der Wirtschaftsagentur Wien (Rot-Grünes Regierungsübereinkommen, 2010: 28).

Überdies hinaus deuten Forschungsprojekte, wie etwa die *Studie Perspektive Leerstand*, oder *Perspektive Erdgeschoß* darauf hin, dass bereits aktiv nach Lösungsansätzen gesucht wird.

Abbildung 51: Lebendige Wiener Erdgeschoßzonen  
Quelle: Eigene Aufnahme (Juni 2011) und Darstellung



## 5 Reflecting approaches - introducing ConnAct



## 5.1 Basics: ConnAct stellt sich vor

Die Weiterentwicklung und [Re-]Aktivierung ungenutzter Raumressourcen in den Wiener Erdgeschoßzonen steht im Fokus der neuen Herangehensweise *ConnAct*. Zurückzuführen ist dies einerseits auf bisher unzulängliche Handlungsansätze im Umgang mit Leerstand (siehe Kapitel 4.3.2 und 4.3.3) und andererseits auf die Erwartungshaltung, dass durch die Komplementierung bestehender Bestrebungen bzw. die Optimierung von Abläufen, Diskussionsprozesse rund um die Leerstandsthematik angeregt werden können. Darüber hinaus kann *ConnAct* als verbindendes Element zwischen der Makro-Ebene und konkreten lokalen Praktiken angesehen werden. Durch Verschneidung mit anderen aktuellen Themen der Stadtentwicklung, wie etwa Energieeffizienz und Nachhaltigkeit oder Bildung und Forschung, kann nicht nur die Lebensqualität der Bevölkerung weiter gestärkt, sondern auch ein wichtiger Beitrag zur internationalen Profilierung der Stad Wien hinsichtlich Strategien der Stadterneuerungen geleistet werden.

Wie auch anhand zahlreicher Tagesmedienberichte zu Angelegenheiten rund um die Wiener Erdgeschoßzonen deutlich wird<sup>20</sup>, stehen diese zunehmend im öffentlichen Interesse. Es gilt daher seitens der Politik, auf Grund der

20 Siehe hierzu *Überblick zur medialen Berichterstattung*, jeweils am Anfang der Kapitel 2, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 und 4.

Aktualität des Themas die Chance zu ergreifen, gezielt die Entwicklung neuer Handlungsansätze zu fördern und in weiterer Folge auch für deren Umsetzung bzw. Anwendung in der Praxis, Sorge zu tragen.

Abbildung 52 gibt ein Überblick über das derzeit vorhandene Grundgerüst an Strategien und Programmen im Kontext der Wiener Erdgeschoßzonen. Akzentuierte Stichworte lassen erste Hinweise auf mögliche Probleme und Herausforderungen zu, die in weiterer Folge gezielt im Rahmen der neuen Herangehensweise *ConnAct* aufgegriffen werden.

**ConnAct** leitet sich aus den beiden Wörtern *connection*

### **ConnAct**

connection = Zusammenhang, Verbindung  
act = handeln, agieren

und *act* ab und zielt auf die Verknüpfung von Bestehendem **[connection]**, als auch auf die Implementierung neuer Elemente ab um umsetzungsorientierte Handlungsfelder für verschiedene AkteurInnen **[act]** zu ermöglichen.

*ConnAct* zeichnet sich dadurch aus, dass die Erneuerung ungenutzter Erdgeschoßlokale als zentrales Handlungsfeld definiert wird und grundlegende Prinzipien zur Arbeitsweise **[principles]** festgelegt werden. In weiterer Folge wird ein elementares Grundgerüst zur Arbeitsweise **[elements]** dargestellt. Wesentliche Umsetzungsschritte **[steps]** als auch

beispielhaft dargestellte Projektschwerpunkte **[process]** unterstreichen den Praxisbezug von *ConnAct*. Der Evaluierung und systematischen Rückführung der Prozessergebnisse und der damit einhergehenden laufenden Optimierung von *ConnAct* **[limits]** sowie der inkrementalistischen Vorgehensweise wird ebenfalls eine große Bedeutung zugeschrieben.

## 5.2 Principles: Wie, wodurch und warum *ConnAct* interveniert

Im vorangegangenen Teil dieser Arbeit wurde herausgearbeitet, dass in Wien zwar ein wertvolles Grundgerüst an Förderinstrumentarien, Programmen und Initiativen im Umgang mit Leerstand bereits vorhanden ist, jedoch weiterer Handlungsbedarf gegeben ist (siehe Kapitel 4.3.2 und 4.3.3).

Es gilt zukünftig bereits Vorhandenes integrativ mit experimentellen Elementen zu verbinden um darauf aufbauend innovative Lösungswege entwickeln zu können. *ConnAct* bezieht sich deshalb vordergründig nicht nur auf den Planungsansatz ‚*Perspektivischer Inkrementalismus*‘, sondern auch auf das Konzept ‚*Städtische Kreativität*‘, welches aufgrund zunehmend komplexer Fragestellungen und Herausforderungen der Stadtentwicklung konzipiert wurde und mit der Einführung neuer Denkmuster und der Optimierung geltender Handlungsschritte gleichzusetzen ist. Liebmann et al. (2003: 51) beschreibt das Wesen dieses

Konzepts durch folgendes Zitat wohl am treffendsten:

**„Kreatives Handeln ist die bewusste (intendierte) Veränderung nicht mehr adäquater Handlungsmuster. Dies setzt zumeist voraus, mit Routinen zu brechen. Damit sich in der Stadtentwicklung kreatives Handeln entfalten kann, ist die „Kultivierung des Experiments notwendig - also der Mut zum kalkulierten Risiko, verbunden mit einem verantwortungsvollen Umgang mit offenen Ergebnissen. Die „Kultivierung des Experiments“ erfordert veränderte Instrumente und Verfahren.“** (Liebmann et al., 2003: 51)

In Abgrenzung zu Ansätzen die auf das gezielte Fördern und Vermarkten *kreativer* Industrien abzielen (vgl. Florida, 2002) steht im Mittelpunkt dieses Ansatzes zuerst die Prüfung bestehender Handlungsansätze sowie die Einbeziehung weiterer Sichtweisen um schließlich neue Wege beschreiten zu können. Die wichtigsten Prinzipien der neuen Herangehensweise *ConnAct* sind in Abbildung 53 dargestellt und werden nun anschließend näher erläutert.

Neue Lösungsansätze für die [Re-]Aktivierung ungenutzter Erdgeschoßlokale können

**Verantwortung  
übernehmen!**

nur dann entwickelt werden, wenn auch die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, gegeben ist. Der Stadt Wien obliegt es demnach die Wiener Erdgeschoßzonen zukünftig als zentrales Handlungsfeld zu definieren,

verbindliche, thematische Ziele etwa im Rahmen des neuen Stadtentwicklungsplans festzuschreiben (Scheuvs et al., 2012: 272) und sich für die Entwicklung und Umsetzung eines neuen Handlungsansatzes einzusetzen.

Greift die Stadt Wien die Leerstandsthematik auf und schafft einen geeigneten Rahmen für experimentelle Handlungsfelder, etwa durch Bündelung vorhandener Förderungsprogramme, können Innovationsprozesse aktiviert werden. Scheuvs et al. (2012: 273) zufolge können die Wiener Erdgeschoßzonen so zu einem „internationalen Labor der Stadtentwicklung“ reifen.

Es gilt die Zivilgesellschaft über den neuen Fokus auf die Wiener Erdgeschoßzonen nicht nur zu informieren, sondern auch aufzufordern, aktiv an Prozessen teilzuhaben. Während demnach etwa EigentümerInnen leerstehender Geschäftslokale Kooperationsbereitschaft und auch Mut zu neuen Schritten abverlangt wird, liegt es an der gesamten Gesellschaft sich etwa mit ihrem aktuellen Mobilitäts- und Konsumverhalten auseinanderzusetzen und dafür auch Verantwortung zu übernehmen. Die Bereitschaft von ExpertInnen diverser Disziplinen, sich nicht nur durch fachliche

Inputs zu beteiligen, sondern auch seitens verschiedener Institutionen neue Arbeits- und Handlungsfelder aktiv zu unterstützen, gehört ebenso zu den essentiellen Grundvoraussetzungen um Veränderungen herbeiführen zu können. Wichtig ist, dass die Bereitschaft, *Verantwortung*

zu übernehmen, von allen AkteurInnen getragen wird, da schlussendlich auch alle davon profitieren können.

Forciert werden muss nicht

nur der Austausch und die Zusammenarbeit bereits Mitwirkender, sondern auch die Einbeziehung zusätzlicher Interessensgruppen (Liebmann et al., 2003: 51), da die Erneuerung leerstehender Geschäftslokale vordergründig nur durch eine entsprechende Berücksichtigung lokaler Kontexte möglich sein wird. Planung verfügt bereits über ein weitreichendes, erprobtes Spektrum an unterschiedlich



**Kommunikation fördern!**

Abbildung 53: Prinzipien der neuen Herangehensweise *ConnAct*  
Quelle: Eigene Darstellung

intensiven Kommunikationsmethoden (vgl. Selle, 2005), welches nicht nur dazu genutzt werden kann, AkteurInnen zu vernetzen und zur Mitarbeit zu motivieren, sondern auch um Innovationsprozesse in Gang zu setzen und Öffentlichkeit zu erzeugen. Zudem gilt es auch den Diskurs über gewonnene Erfahrungen und Erkenntnisse im Umgang mit den Wiener Erdgeschoßzonen über die Grenzen der Stadt Wien hinauszutragen und den Austausch mit anderen Metropolen, etwa durch die Initiierung von Konferenzen zu fördern.

Gemäß der Prinzipien des Konzepts ‚Städtische Kreativität‘ gilt es nicht nur jungen, kreativen UnternehmerInnen, die durch die Wiederentdeckung der Erdgeschoßzonen ihre Lebens- und Arbeitswelt bereichern, als Vorreiter dieser Entwicklung zu begreifen, sondern auch Wirtschaftstreibende mit unterschiedlichen angebotsspezifischen Hintergründen (traditionsreiche Betriebe, nutzungsinnovative Unternehmen), AnbieterInnen kultureller Netzwerk und Nischen (ethnische, soziale oder gemeinwesenorientierte Ökonomien) als elementare PartnerInnen im Prozess zu begreifen.

Negative Grundhaltungen gegenüber der Leerstandsthematik abzulegen, gehört

**Innovation ermöglichen!**

ebenfalls zu den wichtigsten Prinzipien von *ConnAct*. Derartige Impulse gilt es zu nutzen und darauf aufbauend einen Perspektivenwechsel, *weg von Leerstand als Problem* und

*hin zu ungenutzten Raumressourcen als Chance*, einzuleiten. Da dieser von allen relevanten AkteurInnen getragen werden muss, ist es unabdingbar auch in der Politik neue Denk- und Arbeitsweisen zu verankern, wobei Ebert (2003: 226) darauf hinweist, dass dies oft schwierig umzusetzen ist.

Die Vielzahl zu beachtender Entwicklungsprozesse im Kontext der Wiener Erdgeschoßzonen und die damit einhergehende Komplexität, spricht gegen eine flächendeckende Betrachtung da nicht allen Herausforderungen gleichzeitig begegnet werden kann. Vielmehr könnte zukünftig die strategische Umsetzung von Projekten im Vordergrund stehen und damit Gespräche über die Wiener Erdgeschoßzonen in Gang gesetzt werden. Vereint werden diese beiden grundlegenden Bedingungen durch den im Rahmen der *IBA Emscher Park* (1989 - 1999) geprägten Planungsansatz ‚*Perspektivischer Inkrementalismus*‘ (Hutter, 2006: 213). Dieser Ansatz zeichnet sich einerseits durch die Festsetzung allgemeiner Zielvorstellungen und andererseits durch die Umsetzung von Projekten mit klaren Qualitätsanforderungen aus (Hutter, 2006: 213). Die Herstellung eines räumlich und zeitlich befristeten Ausnahmezustands soll Scheuvers et al. (2012: 273) zufolge dazu beitragen, Kreativität freizusetzen und Denkprozesse abseits festgesetzter Strukturen zu ermöglichen. Zentral ist hierbei die Qualifizierung von Projekten und deren strategische Verknüpfung, um von Akupunktoren zu einem integrierten Anreizsystem zu kommen. Bei Anwendung dieses Planungsverständnisses

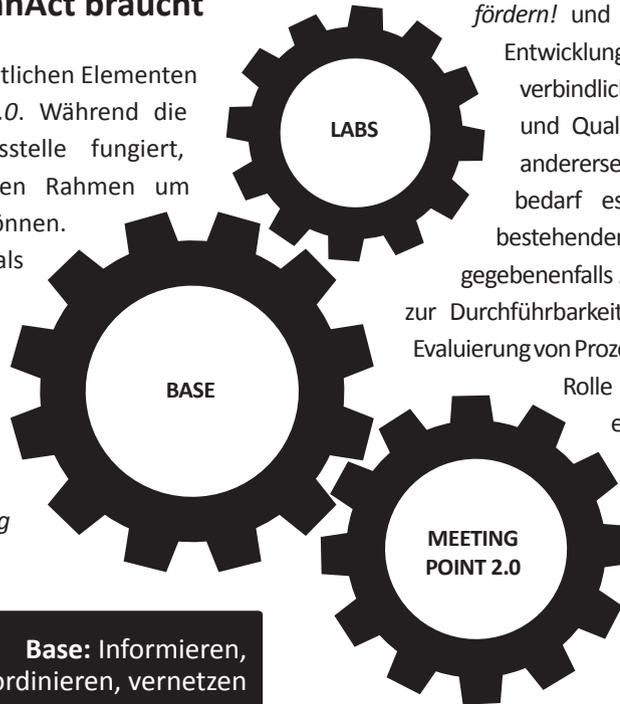
für Belangen der Wiener Erdgeschoßzonen gilt es bei der Durchführung von Projekten, vorhandene Potenziale zu nutzen, klare Themenbezüge herzustellen und vorhandene Förderungsangebote zu integrieren.

### 5.3 Elements: Was ConnAct braucht

*ConnAct* basiert auf den drei wesentlichen Elementen *Base*, *Labs* und *Meeting Point 2.0*. Während die *Base* als zentrale Koordinationsstelle fungiert, bieten die *Labs* einen geeigneten Rahmen um gezielt an Projekten arbeiten zu können. Vernetzung und Austausch, als auch die Kommunikation mit der Öffentlichkeit soll vordergründig durch die Etablierung eines *Meeting Points 2.0* sichergestellt werden. Nachfolgend werden nun die Grundzüge der drei Elemente *Base*, *Labs* und *Meeting Point 2.0* näher erläutert.

Die Einrichtung einer *Base*, als zentrale Stelle, ist aufgrund vorhandener komplexer Verwaltungsstrukturen, einer Vielzahl involvierter AkteurInnen und damit einhergehender unterschiedlicher,

**Base: Informieren,  
koordinieren, vernetzen**



teilweise konfliktreicher Interessenslagen unumgänglich. Diese muss von der Stadt Wien getragen werden und ist vordergründig für die Koordination angestrebter Prozesse verantwortlich. Demnach gilt es durch die *Base* unter Einhaltung der drei Prinzipien *Verantwortung übernehmen!*, *Kommunikation fördern!* und *Innovation ermöglichen!*, für die Entwicklung sowie für die Festschreibung verbindlicher Zielvorstellungen einerseits und Qualitätsanforderungen von Projekten andererseits, einzutreten. In weiterer Folge bedarf es aber auch, durch Bündelung bestehender Fördermechanismen und gegebenenfalls Anpassung von Rahmenbedingung zur Durchführbarkeit von Projekten beizutragen. Der Evaluierung von Prozessen wird ebenso eine bedeutende Rolle zugeschrieben, da dadurch eine fortlaufende Optimierung, strategische Rückkoppelung und Adaptierung des Prozesses zur Qualitätssicherung gewährleistet werden kann. Um diese hier genannten Aufgabenfelder erfüllen zu können, bedarf es nicht nur der

Abbildung 54: Elemente der neuen Herangehensweise *ConnAct*  
Quelle: Eigene Darstellung

Einrichtung eines *Base-Standortes*, sondern auch der Gründung eines *Base-Teams*, welches für die Umsetzung der genannten Aufgabenfelder verantwortlich ist.

*Labs* sind kreative Wirkungsstätten, im Rahmen derer Projekte in Zusammenarbeit

**Labs: Einwerfen,  
aufbauen, umsetzen**

von ExpertInnen unterschiedlicher Wissens- und Interessengebiete ermöglicht werden sollen. Der aktiven Mitarbeit von AkteurInnen der Alltagswelten und demnach ExpertInnen des Lokalen bzw. alltäglicher Routinen wird hierbei ein besonders hoher Stellenwert beigemessen. Arbeitsabläufe müssen entsprechend der jeweiligen Aufgabenstellung und beteiligter AkteurInnen abgestimmt und entsprechende Voraussetzung für ein fruchtbares Arbeitsumfeld geschaffen werden. Wie bereits zuvor erwähnt, gilt es durch die *Base* Projektstandards festzuschreiben und die Umsetzung von Projekten durch Bündelung vorhandener Fördermitteln zu ermöglichen als auch für eine öffentlichkeitswirksame Vermittlung einzutreten. *Labs* sollen hingegen dazu dienen, Arbeitsprozesse abseits gewohnter Routinen zu ermöglichen, zu einer Vernetzung außerhalb festgelegter Verwaltungsstrukturen beitragen und damit die Entwicklung innovativer Lösungsansätze positiv beeinflussen.

Begegnung und Kommunikation zu ermöglichen,

**Meeting Point 2.0: Bereitsstellen,  
erkunden, verbinden**

sind die wohl wichtigsten Voraussetzungen um AkteurInnen vernetzen, Neugierde wecken und den Austausch über Leerstand aufrechterhalten zu können. Ermöglicht werden soll dies durch die Einrichtung eines virtuellen *Meetings Points 2.0*, durch den nicht nur Information zu den Wiener Erdgeschoßzonen geboten, sondern vor allem Diskussionsprozesse, auch über die Grenzen der Stadt Wien hinaus angeregt und die Reflexion über Ergebnisse im Umgang mit Leerstand ermöglicht werden soll. Da die Nutzung des *World Wide Webs einige Gruppen bevorzugt und andere benachteiligt*, ist es von zentraler Bedeutung auch reale Begegnungsräume zu schaffen. Denkbar wäre hierbei beispielsweise die Entwicklung eines mobilen, durch die Stadt tourenden, realen *Meeting Points 2.0*.

## 5.4 Steps: Von hier an Aufmerksamkeit

Die Wiener Erdgeschoßzonen und insbesondere ungenutzte Geschäftslokale im Rahmen eines Events gezielt in Szene zu setzen, dadurch Aufmerksamkeit zu erregen und hervorgerufenen Interesse für weiterführende Diskussionsprozesse zu nutzen, steht im Fokus der neuen Herangehensweise *ConnAct*. Um dieses Vorhaben realisieren zu können, gilt es die in Abbildung 55 dargestellten vier Schritte zu beachten, die nachfolgend näher erläutert werden.

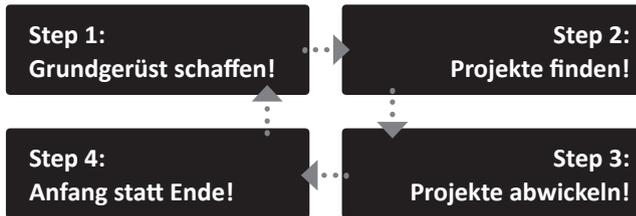


Abbildung 55: Umsetzungsschritte der neuen Herangehensweise *ConnAct*  
Quelle: Eigene Darstellung

Wie bereits im Vorfeld erwähnt, gilt es durch die *Base*, Ziele und Qualitätsansprüchen von Projekten zu formulieren und diese verbindlich festzuschreiben. Die für die Umsetzung von Vorhaben nötigen Rahmenbedingungen, wie etwa

**Step 1:  
Grundgerüst schaffen!**

die Bereitstellung von Testräumen oder Bündelung von Fördermitteln, müssen ebenso durch die *Base* geschaffen werden. Die detaillierte Erarbeitung von Projekthinhalten gilt es hingegen im Rahmen von *Labs* zu ermöglichen und Kommunikationsprozesse über aktuelle Vorhaben, als auch darüber hinaus, durch den *Meeting Point 2.0* sicherzustellen.

Bei der Auswahl von Projekten empfiehlt es sich, spannende Handlungs- oder

**Step 2:  
Projekte finden!**

sogar Konfliktfelder in den Vordergrund zu stellen, da dadurch nicht nur Interesse geweckt werden kann, sondern auch die Motivation, Veränderungen herbeiführen zu können bzw. zu wollen, vermutlich am größten ist.

Im Rahmen dieser Arbeit wurden sowohl aktuelle Themenfeldern, wie etwa geändertes Konsum- oder Mobilitätsverhalten der Bevölkerung (siehe Kapitel 3), als auch Probleme und Herausforderungen den Leerstand bedingend (siehe Kapitel 4) aufgezeigt, welche im Rahmen von *ConnAct* bearbeitet werden können.

Wie bereits erwähnt, kommt der Organisation eines Events, im Rahmen

**Step 3:  
Projekte abwickeln!**

dessen die Wiener Erdgeschoßzonen gezielt als Schauplatz des Geschehens auftreten, eine besondere Bedeutung zu. Innerhalb eines bestimmten Zeitfensters - vorstellbar

wäre etwa die Dauer einer Woche - gilt es Projektaufträge zu bündeln und damit die Aufmerksamkeit der Wiener Bevölkerung, als auch anderer interessierter AkteurInnen und Institutionen inner- und außerhalb Wiens konzentriert auf diese Zone zu lenken. Wichtig ist es ein möglichst großes Spektrum an verschiedenen, konzertierten Kick-Off-Veranstaltungen anzubieten um damit das Interesse unterschiedlicher Zielgruppen gewinnen zu können und bereits im Vorfeld über geplante Projekthalte, -ziele, -dauer und -designs zu berichten. Während sich die einzelnen Vorhaben zwar hinsichtlich der Projektlaufzeit deutlich unterscheiden können bzw. sollen, gilt es die zugrundeliegenden Prinzipien *Verantwortung übernehmen!*, *Kommunikation fördern!* und *Innovation ermöglichen!* gleichermaßen zu berücksichtigen.

Nach Durchführung erster Projekte geht es nicht nur darum die jeweiligen

**Step 4:  
Anfang statt Ende!**

Vorhaben einzeln zu evaluieren und daraus Erfolge sowie weiterhin aktuelle Herausforderungen abzuleiten, sondern auch darum ein umfassendes Resümee über den gesamten Prozess zu ziehen. Die dabei gewonnenen Erfahrungen gilt es jedoch nicht nur innerhalb Wiens zu kommunizieren. Vielmehr geht es darum, gewonnene Erfahrungen in einem breit angelegten *Diskurs über die Zukunft der Erdgeschoßzonen* mit anderen Städten zu teilen und

gemeinsam an der Entwicklung, innovativer, nachhaltiger Strategien zur [Re-]Aktivierung ungenutzter Geschäftslokale zu arbeiten. Daraus gewonnene Ergebnisse gilt es in den Kreislauf (siehe Abbildung 55) einzubetten und im Anschluss daran, wieder neue Projekte zu initiieren und damit weiter an Lösungsansätzen zu arbeiten. Wichtig ist zudem, dass durch den *Meeting Point 2.0* fortlaufend die Möglichkeit geboten wird, über aktuelle Herausforderungen diskutieren zu können und daraus resultierende wichtige Aufgaben- und Handlungsfelder in den Prozess miteinzubeziehen.

## 5.5 Process: Ausnahmezustand im Erdgeschoß

Der Titel *Ausnahmezustand im Erdgeschoß* weist bereits darauf hin, dass die Inszenierung der Erdgeschoßzonen vor allem durch außergewöhnliche, neue Projekte hervorgerufen werden soll. Denkbar wäre es beispielsweise Projekte zur Thematik *Nutzungsvielfalt, -spielraum, und -grenzen der Wiener Erdgeschoßzonen* zu bündeln und diese innerhalb der ersten Prozessphase ins Zentrum der Aufmerksamkeit zu rücken.

Da Diskussionsbedarf sowohl hinsichtlich Konsum- als auch Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und davon ausgehenden Herausforderungen gegeben ist, könnten innerhalb dieser ersten Prozessphase, Projekte mit folgenden Schwerpunkten ins Leben gerufen werden:

**[Unternehmens-]Aktivität im Erdgeschoß:**

Über die Vielfalt vorhandener Nutzungen, den geringen Bekanntheitsgrad, die Aktivierung endogener Potenziale und Entwicklung neuer Standortprofile durch das Lokale.

**Partnerbörse: Sie sucht ihn! Er sucht sie!**

Über überholte und neue Vermittlungslogiken ungenutzter Erdgeschoßlokale.

**Tristesse à la carte:**

Garagentore als Ausdruck veränderter Nutzungsansprüche und als Aufforderung zur Aufwertung durch Kunst im [halb-] öffentlichen Raum.

**[Re-]Capturing Space:**

Herausforderung angenommen! Innovative Nutzungskonzepte auf dem Vormarsch.

Diese hier dargestellten Projektschwerpunkte dienen als Anreiz für die Initiierung spannender Vorhaben und geben gleichzeitig auch einen Hinweis darauf, dass es zukünftig vor allem darum gehen wird, Alltägliches in einem außergewöhnlichen Rahmen zu inszenieren und dadurch Lust auf die Auseinandersetzung mit aktuellen Problemen und Herausforderungen zu machen. Gleichzeitig gilt es aber auch gezielt bereits im Vorfeld darüber nachzudenken, welche Wirkungen von einem derartigen Prozess ausgehen können und wie diese Erfahrungen genutzt und damit ein Mehrwert für die lokale als auch die städtische Gesellschaft geschaffen werden kann.

## 5.6 Limits: Zu den Potenzialen und Grenzen von ConnAct

Durch die Neuinterpretation gängiger Denk- und Handlungsmuster, der Initiierung kreativer Arbeitsprozesse, abseits gewohnter Pfade als auch durch die Besinnung auf neue Kooperationsformen und Bündelung bereits vorhandener Ressourcen, kann es im Rahmen von *ConnAct* durchaus gelingen, innovative Lösungsansätze für die [Re-] Aktivierung ungenutzter Erdgeschoßlokale zu entwickeln. Wichtig ist, dass diese Handlungsansätze nicht nur entwickelt, sondern auch gezielt angewendet und der Diskurs über Leerstand aufrecht erhalten wird.

Trotz dieser positiven Aussichten stößt *ConnAct* aber auch an klare Grenzen: Übergeordnete Entwicklungen wie etwa zu hohe Sanierungskosten, überzogene Mieterwartungen, oder die Verdrängung kleiner Betriebe durch große Konzerne, können zwar im Rahmen von *ConnAct* diskutiert und als wichtige Einflussgrößen identifiziert werden. Gleichzeitig kann diesen globalen gesellschafts- und wirtschaftspolitischen Trends jedoch nur begrenzt begegnet werden. Von großer Bedeutung ist es daher, vordergründig an kleinen Rädern zu drehen und kleine, sichtbare Veränderungen herbeizuführen, die in weiterer Folge optimaler Weise Lust auf mehr machen!

## ***ConnAct* ist demnach nicht...**

- ... eine pauschale Lösung für globale Herausforderungen auf lokaler Ebene,
- ... kontextunabhängig,
- ... ein lineares, klar deterministisches Entwicklungstool.

## **Vielmehr ist es...**

- ... ein Aufruf zum Handeln!
- ... ein Anstoß zum Umdenken, um Leerstand als Ressource zu begreifen!
- ... ein Versuch abseits der Strategieprogramme integrative Handlungsfenster zu eröffnen!

## 6 Verzeichnisse

## 6.1 Literaturverzeichnis

BIPA Parfümerien GmbH (2012a): BIPA in Zahlen und Fakten. Online im Internet: abgerufen am 07.05.2012 URL: [http://news.bipa.at/Unternehmen/BIPA\\_GmbH/BIPA/bpms\\_Content.aspx](http://news.bipa.at/Unternehmen/BIPA_GmbH/BIPA/bpms_Content.aspx)

Bretschneider Betül (2008): win wi[e]n: blockentwicklung erdgeschosszone. Optimierung des Blocksanierungsprogramms zur nachhaltigen Entwicklung der Erdgeschosszone und der (halb-)öffentlichen Räume. Herausgeber: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Wien

dm drogerie markt GmbH (2012a): Unternehmenszahlen. Online im Internet: abgerufen am 07.05.2012 URL: [http://www.dm-drogeriemarkt.at/cms/servlet/segment/at\\_homepage/unternehmen/zahlen\\_und\\_fakten/unternehmenszahlen/](http://www.dm-drogeriemarkt.at/cms/servlet/segment/at_homepage/unternehmen/zahlen_und_fakten/unternehmenszahlen/)

DSSW-Plattform im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (2010): DSSW-Studie: Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen. Online im Internet: abgerufen am 13.06.2012 URL: <http://www.dssw.de/leerstandsmanagement.html?PHPSESSID=ed8fb4add7ce94c987604be487e0694c>

Duden (2012a): Stichwort Alltagswelt. Online im Internet: abgerufen am 07.09.2012 URL: <http://www.duden.de/rechtschreibung/Alltagswelt>

Duden (2012b). Stichwort Erdgeschoß. Online im Internet: abgerufen am 03.06.2012 URL: <http://www.duden.de/rechtschreibung/Erdgeschoss>

Ebert, Ralf (2003): Kreatives Handeln in Städten ist Arbeit, Arbeit, Arbeit. Wie kreatives Handeln in der Stadtentwicklung praktisch organisiert werden kann. In: Liebmann, Heike & Robischon, Tobias (Hrsg.) (2003): Städtische Kreativität - Potenzial für den Stadtumbau. Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) und Schader-Stiftung. Berlin S. 219-227

EHL Immobilien GmbH (2011): Wien Geschäftsflächenbericht 2011. Online im Internet: abgerufen am 06.05.2012 URL: [www.ehl.at/hu/download?research=39](http://www.ehl.at/hu/download?research=39)

Florida, Richard (2002): The Rise of the Creative Class: And How it's transforming work, leisure, community and everyday life. New York: Perseus Book Group

Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen, Tankstellen und Abstellplätze für Fahrräder in Wien (Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008), zuletzt geändert am 24.09.2010. Online im Internet: abgerufen am 24.11.2011 URL: [http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrW/LRWI\\_B100\\_000/LRWI\\_B100\\_000.pdf](http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrW/LRWI_B100_000/LRWI_B100_000.pdf) (abgerufen am 03.11.2011)

Gielge, Johannes & Plautz Wolfgang (2011): Nr. 28 Kleinräumige Analyse der KFZ-Statistik. In Reihe: Beiträge zur Stadtentwicklung. Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien

Gruber, Sabine & Klerings, Christiane (2009): Bericht des Arbeitskreises Erdgeschoßzonen im Rahmen von OVERVIEW als Grundlage der Tagung VIEW am 3.12.2009, im Auftrag der MA 25 Gebietsbetreuung. In: Scheuven, Rudolf & Schütz, Theresa (2012): Perspektive Erdgeschoß [=Werkstattbericht Nr. 121]. In: Buchreihe „Werkstattberichte“. Buchreihen-Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien S. 35

Häberlin, Udo W. (2010): Nr. 21: PassantInnenzählung. Quantitative Datenerhebung und -analyse. In Reihe: Beiträge zur Stadtentwicklung. Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien

Hofkirchner, Lisa M. (2012): Stadtgestalterische Aspekte zur Erdgeschoßzone. In: Scheuven, Rudolf & Schütz, Theresa (2012): Perspektive Erdgeschoß [=Werkstattbericht Nr. 121]. In: Buchreihe „Werkstattberichte“. Buchreihen-Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien S. 142-143

Hutter, Gérard (2006): Strategische Planung - Ein wiederentdeckter Planungsansatz zur Bestandsentwicklung von Städten. In: RaumPlanung 128, Oktober 2006. S. 210-214

Kanonier, Arthur (2012): Umgang mit Erdgeschoßlagen in Wien aus planungs- und baurechtlicher Sicht. In: Scheuven, Rudolf & Schütz, Theresa (2012): Perspektive Erdgeschoß [=Werkstattbericht Nr. 121]. In: Buchreihe „Werkstattberichte“. Buchreihen-Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien S. 140-141

Kaufleute des Vereins Einkaufsachtel Alt-Ottakring (Hrsg.) (2012): Das A & O von Wien. Geschichten, G'schichterIn und Einkaufsnews aus dem grünen Alt-Ottakring. Vereinszeitung, Ausgabe 1, 2012

Krasny, Elke (2012): Gloabalisierung in der Erdgeschoßzone. In: Scheuven, Rudolf & Schütz, Theresa (2012): Perspektive Erdgeschoß [=Werkstattbericht Nr. 121]. In: Buchreihe „Werkstattberichte“. Buchreihen-Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien S. 142-143

Läpple, Dieter (2005). Mobilität. In: Handwörterbuch der Raumordnung. 4. Auflage (2005). Herausgeber: Akademie für Raumforschung und Landesplanung Hannover. S. 654-656

Liebmann, Heike & Robischon Tobias (2003): Was ist städtische Kreativität? Zehn Thesen. In: Liebmann, Heike & Robischon, Tobias (Hrsg.) (2003): Städtische Kreativität - Potenzial für den Stadtumbau. Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS) und Schader-Stiftung. Berlin S. 51-59

Mayer, Stephan N. (2004). Kulturelle Zwischennutzungen im Leerstand und ihre Imagewirkung auf den Stadtteil. „Event vs. Institution“ – Eine Gegenüberstellung von zwei Berliner Beispielen. Diplomarbeit am Institut für Soziologie an der Technischen Universität Wien

Poppitz, Marianna (2008): DSSW-Studie. Nutzung gewerblicher Leerstände: zwischen Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Standorten. Herausgeber: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. Berlin

Psenner, Angelika (2011): Integrative Diversität zu ebener Erd'?. Das Entwicklungspotenzial der stadträumlichen Struktur des Wiener Gründerzeit-Parterres. In: Sozialwissenschaftliche Studiengesellschaft (2011). Herausgeber: SWS-Rundschau (51.Jg.) Heft 2/2011. S. 195-218

Quartiersmanagement Reuterkiez (2003): Leerstände verwalten, verringern, vermeiden – Eine Untersuchung des Leerstands im Reuterkiez. HVD Quartiersmanagement Reuterkiez. Berlin. In: Mayer, Stephan N. (2004). Kulturelle Zwischennutzungen im Leerstand und ihre Imagewirkung auf den Stadtteil. „Event vs. Institution“ – Eine Gegenüberstellung von zwei Berliner Beispielen. Diplomarbeit am Institut für Soziologie an der Technischen Universität Wien

Rosic, Nenad & Froessler, David R. (2009): Leerstandsmanagement. Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim. Modellprojekt der Innovationsagentur Stadtumbau NRW. Düsseldorf

Rot-Grünes Regierungsübereinkommen (2010): Gemeinsame Wege für Wien. Das rot-grüne Regierungsübereinkommen. Online im Internet: abgerufen am 12.07.2012 URL: <http://www.wien.gv.at/politik/strategien-konzepte/regierungsuebereinkommen-2010/>

Roth, Dieter (2011): Nr. 27: Zu Fuß gehen zählt. FußgängerInnenzählung Wien 2010. In Reihe: Beiträge zur Stadtentwicklung. Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien

Scheuven, Rudolf & Schütz, Theresa (2012): Perspektive Erdgeschoß [=Werkstattbericht Nr. 121]. In: Buchreihe „Werkstattberichte“. Buchreihen-Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien

Schlippenbach v., Ulrike & Dirscherl Markus (2008): -Studie. Angebotsorientierte Flächenentwicklung. Herausgeber: Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. Berlin

Schwarzenecker (2012): Die Entwicklung der Wiener Handelsdestinationen. In: Scheuven, Rudolf & Schütz, Theresa (2012): Perspektive Erdgeschoß [=Werkstattbericht Nr. 121]. In: Buchreihe „Werkstattberichte“. Buchreihen-Herausgeber: Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Wien S. 28-32

Selle, Klaus (2005): Planen, Steuern, Entwickeln: über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur. Dortmund

Selle, Klaus (2011): Urbanität – eine Fortsetzungsgeschichte. Teil 2. Wessen Urbanität? Alltagswelten, Projektionen und Interessen treffen keineswegs konfliktfrei aufeinander – und führen zu der alten Frage zurück, wem die Stadt gehört. In: Planung neu denken online II | 2011. Online im Internet: abgerufen am 15.08.2012 URL: [http://www.planung-neu-denken.de/images/stories/pnd/dokumente/2\\_2011/selle\\_urbanitt2.pdf](http://www.planung-neu-denken.de/images/stories/pnd/dokumente/2_2011/selle_urbanitt2.pdf)

Wikipedia (2012): Stichwort Erdgeschoß. Online im Internet: abgerufen am 03.06.2012 URL: [http://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss\\_\(Architektur\)](http://de.wikipedia.org/wiki/Geschoss_(Architektur))

Wirtschaftskammer Wien (2007): Erfolg in Augenhöhe. Online im Internet: abgerufen am 06.07.2012 URL: <http://wkwicfo8.wkw.at/bilder/d2/maklerfolder.pdf?>

Wirtschaftskammer Wien (2012a): Der Handel im Aufwind. „Kompetenzen und Kerngeschäfte ausbauen, Nischen suchen und die neuen Medien nützen, das sind die Erfolgsstrategien im klein- und mittelständischen Handel“. Online im Internet: abgerufen am 06.05.2012 URL [http://portal.wko.at/wk/format\\_detail.wk?angid=1&stid=657184&dstdid=2082&titel=Der%2CHandel%2Cim%2CAufwind](http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=657184&dstdid=2082&titel=Der%2CHandel%2Cim%2CAufwind)

Wirtschaftskammer Wien (2012b): ServiceCenter Geschäftslokale. Online im Internet: abgerufen am 14.08.2012 URL: <http://wkwicfo8.wkw.at/online/page.php?P=332>

## 6.2 Datengrundlagen

BIPA Parfümerien GmbH (2011): Filialsuche. Online im Internet: abgerufen am 07.10.2011 URL: [http://www.bipa.at/on/demandware.store/Sites-AT-Site/de\\_AT/Stores-Find](http://www.bipa.at/on/demandware.store/Sites-AT-Site/de_AT/Stores-Find)

BIPA Parfümerien GmbH (2012b): Firmenlogo BIPA Parfümerien GmbH Online im Internet: abgerufen am 07.05.2012 URL: [http://news.bipa.at/downloads/BI\\_BIPA\\_Logo.pdf](http://news.bipa.at/downloads/BI_BIPA_Logo.pdf)

Der Standard (2011 & 2012): Detailsuche Online im Internet: abgerufen am 08.09.2012 URL: <http://derstandard.at/suche/>

Die Presse (2011 & 2012): Detailsuche. Online im Internet: abgerufen am 08.09.2012 URL: <http://diepresse.com/user/search.do?detailForm=true&switch=true&showDetailForm=true>

dm drogerie markt GmbH (2011): Filialsuche. Online im Internet: abgerufen am 07.10.2011 URL: [http://www.dm-drogeriemarkt.at/cms/servlet/segment/at\\_homepage/41544/filialfinder.html;jsessionid=B836322E95393535C24B1C2C182F70F7?view=asMarketfinder](http://www.dm-drogeriemarkt.at/cms/servlet/segment/at_homepage/41544/filialfinder.html;jsessionid=B836322E95393535C24B1C2C182F70F7?view=asMarketfinder)

dm drogerie markt GmbH (2012b): Firmenlogo dm drogerie markt GbmH. Online im Internet: abgerufen am 07.05.2012 URL: [http://www.dm-drogeriemarkt.at/cms/img/global/dm\\_logo\\_AT.png](http://www.dm-drogeriemarkt.at/cms/img/global/dm_logo_AT.png)

Offterdinger & Schultermeyer (1975): Grundrisstypologie der gründerzeitlichen Wohnbauten in Wien. In: Psenner, Angelika (2011): Vienna's historic ground floor and its socio-urban potential – Integrative diversity par-terre? (PowerPoint Präsentation) Online im Internet: abgerufen am 10.05.2012 URL: [http://www.corp.at/archive/ppt/CORP2011\\_SLIDES11.pdf](http://www.corp.at/archive/ppt/CORP2011_SLIDES11.pdf)

ServiceCenter Geschäftslokale (2011 & 2012): Lokalsuche. Online im Internet: abgerufen am 14.08.2012 URL: <http://wkwicfo8.wkw.at/online/page.php?P=353>

Stadt Wien (2011 & 2012): Stadtplan Stadt Wien. Online im Internet: abgerufen am 22.08.2012 URL: <http://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Stadt Wien, MA 5, Finanzen (2011): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien. Online im Internet: abgerufen am 08.08.2012 URL: <http://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch-2011.html>

- Gemeindefstraßen in Wien – Verkehrsflächen seit 2003, Tabelle 3.1.4, Statistisches Jahrbuch Stadt Wien 2011, S.41 (Quelle: MA 28 und MA 46)
- Kraftfahrzeugbestand nach Gemeindebezirken 2010, Tabelle 3.1.7, Statistisches Jahrbuch Stadt Wien 2011, S.42 (Quelle: Statistik Austria - Kfz-Bestand)
- Bevölkerung nach Gemeindebezirken seit 2003 Tabelle 5.1.2, Statistisches Jahrbuch Stadt Wien 2011, S.60 (Quelle: Statistik Austria – Statistik des Bevölkerungsstandes.)

Wirtschaftskammer Wien (2011): Die unselbständig Beschäftigten der gewerblichen Wirtschaft Wiens nach Betriebsgrößengruppen 2011. Online im Internet: abgerufen am 04.01.2012 URL: [http://www.wkw.at/docextern/abtwipol/refstat/Publikation/USB\\_Betriebsgr%C3%B6%C3%9Fen\\_2011.pdf](http://www.wkw.at/docextern/abtwipol/refstat/Publikation/USB_Betriebsgr%C3%B6%C3%9Fen_2011.pdf)

## 6.3 Zeitungsartikel

1 Krasny, Elke (8. Juni 2002): Raunzen ist passé. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/diverse/architektur/277308/>

2 Nussbaum, Andrea (3. Mai 2003): Wenn`s einfach passiert. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/diverse/architektur/239282/>

3 Lammer, Beate (22. November 2003): Geschäfte: Niemand will in Seitenstraßen. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/218330/>

- 4** o. V. (17. April 2004): Lokale: Alle wollen in die Innenstadt. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/177422/>
- 5** o. V. (28. Juni 2004): Elemente: Zu ebener Erd`- im Plattenbau. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/science/193284/>
- 6** Langheiter, Christa (23. April 2005): Alternativen: Wenn Betriebe den Künstlern folgen. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/science/193284/>
- 7** o. V. (13. Juli 2005): Greißler werden zu Garagen. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1929762>
- 8** Varga, Angelika (19. Oktober 2005): Top-Lage: Mieten als Geschäfts-Killer. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/politik/innenpolitik/115055/>
- 9** Eiblmayr, Judith (3. Dezember 2005): Design Idee: Damit dier Stiefel steht. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/diverse/architektur/155671/>
- 10** o. V. (24. Februar 2006): „Die Straße stirbt vor sich hin“. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://derstandard.at/2309886>
- 11** Lammer, Beate (1. Juli 2006): Mietpreise: Ebenerdig, gut und teuer. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/85961/>
- 12** o. V. (19. August 2006): Das Erdgeschoß stirbt. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 02.07.2011 URL: <http://derstandard.at/2556427>
- 13** Chorherr, Christoph (29. Jänner 2007): Die toten Augen der Stadt. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/meinung/stadtplan/55392/>
- 14** o. V. (14. März 2007): „Auch Leerstand soll gefördert werden“. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://derstandard.at/2803243/Auch-Leerstand-soll-gefoerdert-werden>
- 15** Marits, Mirjam (27. April 2007): Die letzten Helden im Kampf gegen die Konzerne. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/300554/>

**16** Herzog, Renate (2. Mai 2008): Parken: Ein Plätzchen für den Porsche. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: [http://diepresse.com/home/leben/wohnen/381159/Parken\\_Ein-Plaetzchen-fuer-den-Porsche](http://diepresse.com/home/leben/wohnen/381159/Parken_Ein-Plaetzchen-fuer-den-Porsche)

**17** o. V. (1. August 2008): Der langsame Tod der Erdgeschoßzone. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1216918282579>

**18** o. V. (24. Oktober 2008): Wien will Einkaufsstraßen stärker beleben. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/425159/>

**19** Kocina, Erich, & Wetz, Andreas (3. November 2008): Wien, die Stadt der verwaisten Auslagen. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/427533/>

**20** Stuhlpfarrer, Martin (19. Februar 2009): Wiener Greißler: Die Nachricht vom Tode war verfrüht. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/wien/454154/>

**21** Müllner, Astrid (27. März 2009): Wien: Weckruf für Wohnviertel. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/465167/>

**22** o. V. (6. Mai 2009): Leere Geschäfte für Kindergruppen. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1241622113440/OeVP-Leere-Geschaefte-fuer-Kindergruppen>

**23** Hierländer, Jeannine, & Stern, Nicole (23. Mai 2009): Währinger Kuriositäten: Kleine Geschäfte. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/481615/>

**24** o. V. (3. September 2009): Verwairste Geschäfte. „Positive Anreize statt Strafen“. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1250691818715/Verwairste-Geschaefte-Positive-Anreize-statt-Strafen>

**25** o. V. (27. Oktober 2009): Eine klasse Straße. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1256255976034/Wiener-Stadtforschung-Eine-klasse-Strasse>

**26** Chorherr, Christoph (29. November 2009): Lebendige Stadt, gute Stadt. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/meinung/stadtplan/525061/>

**27** o. V. (1. Dezember 2009): Wiener Innenstadt: Immer mehr Geschäfte stehen leer. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/525496/>

- 28** o. V. (2. Dezember 2009): Wiener Innenstadt: Größere, aber weniger Geschäfte. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1259281015139/Wiener-Innenstadt-Groessere-aber-weniger-Geschaefte>
- 29** Schaur-Wünsch, Teresa, & Wetz Andreas (4. Dezember 2009): Innere Stadt: Es gibt sie, die stillen Gassen der City. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 04.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/526424/>
- 30** Nowak, Rainer (22. Jänner 2010): Jank: „Citymaut unökologisch“, Geld für leere Geschäfte. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/534862/>
- 31** Mathis, Daniela (31. Jänner 2010): Raumplanung: Zwischen Kalkulation und Abenteuer. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/536584/>
- 32** Seiß, Reinhard (12. Februar 2010): Will`s Wien wissen? Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/spectrum/zeichenderzeit/539403/>
- 33** o. V. (5. März 2010): Wettbüro im Thai-Salon. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1267743339009/Wettbuero-im-Thai-Salon>
- 34** Pichlmair, Michael (26. März 2010): »Mieterschutz schadet dem Land«. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/554298/>
- 35** Leibl, Friederike (13. Mai 2010): Im Erdgeschoß wohnen die Autos. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/leben/mode/kolumnezumtag/564902/>
- 36** o. V. (18. Oktober 2010): „Bekenne Straße! Podrži ulicu! Sokađını tanıt!“ Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://dastandard.at/1287099411429/Kunstaktion-Bekenne-Strasse-Podrzi-ulicu-Sokag%C9%AA%C9%AA-tan%C9%AA>
- 37** Stuhlpfarrer, Martin (28. Oktober 2010): Mariahilfer Straße als Sorgenkind. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/605993/>
- 38** o. V. (24. Februar 2011): Passantenzählung in Wien. Der Donnerstag ist schon fast ein Samstag. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://derstandard.at/1297818859777/Passantenzaehlung-in-Wien-Der-Donnerstag-ist-fast-schon-ein-Samstag>

**39** Stuhlpfarrer, Martin (10. Juni 2011): Wie Wien Einkaufsstraßen wachküst. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 09.07.2011 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/wien/669426/>

**40** Imlinger, Christine (9. Juli 2011): Sonntagsöffnung: „Wen stört es, dass ich arbeite?“. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 15.12.2011 URL: <http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/676581/>

**41** Philipp, Norbert (14. Oktober 2011): Öffentlicher Raum: Die Straße als urbane Spielwiese. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 15.12.2011 URL: [http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/701209/Oeffentlicher-Raum\\_Die-Strasse-als-urbane-Spielwiese?from=suche.intern.portal](http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/701209/Oeffentlicher-Raum_Die-Strasse-als-urbane-Spielwiese?from=suche.intern.portal)

**42** Imlinger, Christine (6. November 2011): Einkaufen: Angriff der Ramschhändler. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 15.12.2011 URL: [http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/706417/Einkaufen\\_Angriff-der-Ramschhaendler?from=suche.intern.portal](http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/706417/Einkaufen_Angriff-der-Ramschhaendler?from=suche.intern.portal)

**43** o. V. (13. November 2011): Das Grätzl wird zur Hotellobby. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 15.12.2011 URL: <http://diepresse.com/home/leben/wohnen/708249/Das-Graetzl-wird-zur-Hotellobby?from=suche.intern.portal>

**44** Martens, Peter (13. November 2011): Revitalisierung: Von Schmutzdecke zum Glanzstück. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 15.12.2011 URL: [http://diepresse.com/home/leben/wohnen/708250/Revitalisierung\\_Von-Schmutzdecke-zum-Glanzstueck?from=suche.intern.portal](http://diepresse.com/home/leben/wohnen/708250/Revitalisierung_Von-Schmutzdecke-zum-Glanzstueck?from=suche.intern.portal)

**45** Schuh, Karin (10. Februar 2012): Gastronomische Aufwertung für den Stadtrand. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 12.07.2012 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/731465/Gastronomische-Aufwertung-fuer-den-Stadtrand?from=suche.intern.portal>

**46** o. V. (21. April 2012): Eine Wiener Greißlerin klagt: Das beste Geschäft ist ihr verboten. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 12.07.2012 URL: [http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/751392/Eine-Wiener-Greisslerin-klagt\\_Das-beste-Geschaeft-ist-ihr-verboten?from=suche.intern.portal](http://diepresse.com/home/wirtschaft/economist/751392/Eine-Wiener-Greisslerin-klagt_Das-beste-Geschaeft-ist-ihr-verboten?from=suche.intern.portal)

**47** Özkan, Duygu (5. Mai 2012): Wohnsitz im Geschäftslokal. Die Presse. Online im Internet: abgerufen am 12.07.2012 URL: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/755184/Wohnsitz-im-Geschaefstlokal?from=suche.intern.portal>

**48** Corti, Severin (12. Mai 2012): Gescheit betoniert. Der Standard. Online im Internet: abgerufen am 12.07.2012 URL: <http://derstandard.at/1336563105840/Lokal-in-Wien-Gescheit-betoniert>

## 6.4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geschäftslokale zu vermieten!	8
Abbildung 2: Zeichen für positive und negative mediale Berichterstattung	5
Abbildung 3: Zeitungsartikel 2002 - 2012	5
Abbildung 4: Stimmungskärtchen	8
Abbildung 5: Die Wiener Erdgeschoßzonen - ein Ausschnitt	10
Abbildung 6: Gründerzeitliche Baustrukturen in Wien (ohne 1. Bezirk)	12
Abbildung 7: Assoziationen zum Begriff <i>Erdgeschoß</i>	15
Abbildung 8: Assoziationen zum Begriff <i>Erdgeschoßzone</i>	16
Abbildung 9: Spannung in den Wiener Erdgeschoßzonen	18
Abbildung 10: Ehemaliges Feinkostgeschäft	20
Abbildung 11: Leben oder Sterben - kleinteilige Unternehmen im Fokus	22
Abbildung 12: Von Obst und Gemüse zu Telekommunikation und schließlich zu Leerstand	24
Abbildung 13: Firmenlogos von <i>dm drogeriemarkt</i> und <i>BIPA Parfümerien GmbH</i>	26
Abbildung 14: <i>dm drogeriemarkt GmbH</i> Filialen in Österreich	26
Abbildung 15: Verteilung der 148 <i>BIPA</i> und 80 <i>dm</i> Filialen auf die 23 Wiener Bezirke	28
Abbildung 16: Logos der Wiener Einkaufsstraßen	30
Abbildung 17: Einkaufsgebiete in Wien	30
Abbildung 18: Einkaufen in der Stadt	33
Abbildung 19: Logo Wiener Einkaufsstraßen	34
Abbildung 20: Einkaufszentren und Einkaufsstraßen in Wien	35
Abbildung 21: Einkaufsverein <i>Alt-Ottakring</i>	36
Abbildung 22: Einkaufsstraßen mit der höchsten PassantInnenfrequenz, Samstags- und Donnerstagswerte der Zählung 2008	37
Abbildung 23: Die autogerechte Stadt und daraus resultierende Konfliktpotenziale	40
Abbildung 24: Motorisierungsgrad in den Wiener Bezirke 2010 (PKW je 1.000 Einwohner)	44
Abbildung 25: Entwicklung des Motorisierungsgrades in Wien 2003 - 2010 (PKW je 1.000 EW)	45
Abbildung 26: PKW-Anzahl in Wien 2003 - 2010 (absolute Werte)	45
Abbildung 27: Verteilung der Verkehrsflächen in Wien 2010	46
Abbildung 28: Rankgasse (Abschnitt zw. Enenkelstraße und Huttengasse)	47

Abbildung 29: Fußgängerzählung (Jahresvergleich verschiedener Zählstellen)	47
Abbildung 30: Garagentore in Wien	48
Abbildung 31: Innenansicht einer Kleingarage in Wien	50
Abbildung 32: Ungenutzte Erdgeschoßlokale in Wien	56
Abbildung 33: Ehemaliger Mini-Markt in Wien	58
Abbildung 34: Plakatkampagne des ServiceCenters Geschäftslokale	60
Abbildung 35: Mit Plakaten zugekleisterte Fläche in den Wiener Erdgeschoßzonen	61
Abbildung 36: Assoziationen zum Begriff <i>Leerstand</i>	64
Abbildung 37: Räumliche Verortung der 482 ungenutzten Erdgeschoßlokale in Wien (Stand: 15.07.2011)	66
Abbildung 38: Vermittlungsdynamik der ungenutzten Erdgeschoßlokale innerhalb eines Jahres (Stand: 15.07.2012)	67
Abbildung 39: Räumliche Verortung der 330 vermittelten Lokale (braun) und 152 nicht vermittelten Lokale (schwarz) in Wien, (Stand: 15.07.2012)	68
Abbildung 40: Ecklokale in Wien	69
Abbildung 41: Anteil der Ecklokale an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)	69
Abbildung 42: Anteil der jeweiligen Geschäftsgröße an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)	70
Abbildung 43: Leerstehende Geschäftslokale unterschiedlicher Größen in Wien	70
Abbildung 44: Anteil des jeweiligen Lokalzustands an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)	71
Abbildung 45: Leerstehende Geschäftslokale mit unterschiedlichen äußeren Erscheinungsbildern in Wien	71
Abbildung 46: Anteil der jeweiligen <i>Auslagen-Kategorie</i> an den 482 gesamt angebotenen Lokalen (Stand: 15.07.2011)	72
Abbildung 47: Leerstehende Geschäftslokale mit unterschiedlich großen Auslagen bzw. Fenstern in Wien	72
Abbildung 48: Räumliche Verortung der 152 nicht vermittelten Lokale in Wien, (Stand: 15.07.2012)	73
Abbildung 49: Maßnahmen Leerstandsmanagement	76
Abbildung 50: Programme und Strategien in Wien	78
Abbildung 51: Lebendige Wiener Erdgeschoßzonen	80
Abbildung 52: Programme und Strategien im Kontext der Wiener Erdgeschoßzonen	82
Abbildung 53: Prinzipien der neuen Herangehensweise <i>ConnAct</i>	85
Abbildung 54: Elemente der neuen Herangehensweise <i>ConnAct</i>	87
Abbildung 55: Umsetzungsschritte der neuen Herangehensweise <i>ConnAct</i>	89

**Anhang**

# Assoziationen zu den Begriffen *Erdgeschoß*, *Erdgeschoßzone* und *Leerstand*

## Was assoziieren Sie mit dem Begriff „Erdgeschoß“?

1. Wenn man im EG wohnt, muss man keine Stiegen steigen. Über dem Keller und unter dem 1. Stock. Befindet sich in einem Haus.
2. Haus; Gebäude; Geschoß in Höhe des Eingangs; 1. Stockwerk
3. Fenster; Billiger (geringere Kosten); Gefährlich; Kalt; Weniger Privatsphäre; Ebenerdiger Ausgang
4. Positiv: keine Stiege; ebenerdig; kein Aufzug erforderlich; Negativ: Aussicht eher schlecht; Einbruchsfahr höher
5. Ebene zum Betreten eines Gebäudes
6. ebenerdig; unten; Ebenen; Stockwerke
7. Eben, Eingang
8. Unterer Teil vom Haus. Viele Schuhe vor der Haustür. Postkasten.
9. ohne Drehleiter
10. Wohnraum; Ebenerdiges Geschoss eines Hauses; Geschossbezeichnung
11. Ebene
12. Wohnraum
13. Unterstes Stockwerk; Eingang
14. kein Lift; keine Treppen; Haupteingang
15. Haupteingang; Kapelle, Büros; Kaffeeautomat; Küche
16. Eingang; Briefkästen; Schwarzes Brett
17. Ebenerdiges "Stockwerk" eines Gebäudes.
18. Der Stock der unter dem 1. Stock ist. Meistens ebenerdig.
19. Unterstes Stockwerk eines Gebäudes
20. Abteil eines Wohnhauses vor 1. Stock
21. Wohnung
22. Hauseingang
23. Garten; Natur; Alt werden
24. Leere; unten; dunkel; wohnen; gemütlich; zweckmäßig; Haus
25. Fundament / Basis eines Hauses, einer Wohnung / eines Gebäudes; von hier aus geht jeder weitere Weg in andere Etagen weg
26. „Ich stelle mir unter Erdgeschoss einen gemütlichen Raum vor in dem man direkt durch die Eingangstür reingeht. Aus diesem Raum sollte man zu den Stockwerken per Treppe oder mit einem Lift kommen können.“
27. Gibt's mit und ohne Keller; steht über der Erde
28. Eingangstür; Lift; Schaufenster
29. „Heizkosten; Einbruchsfahr; Feuchtigkeit; Durchzug; Frequenz wegen Hauswart bzw. alte Leute (Tresor); Lärm; Aufzugslärm; Türlärm; Geruch, durch Pflanzen; Passanten; Blicke rein; Ampelbelästigung“
30. Empfang; Start zum Aufstieg; Endes des Falls; Begrüßung; Verabschiedung; erster Eindruck; letzter Eindruck

31. „das man da nie wohnen soll!; das es halt ist und man damit rechnen muss, mehr für die Heizung zu zahlen!; das andere Menschen in die Wohnung schauen!; Geschäfte sind im EG am Besten!; dunkel!; unsicher!; man könnte einen Garten haben --> positiv!“
32. Im Erdgeschoß soll sich nicht meine Wohnung befinden; Geschäfte; Schaufenster
33. Waffen; Stiegenhaus; kühl; feucht; Fliesen
34. ebener Zugang; kalt; finster; direkte Einblicke von der Straße; evt. direkter Zugang zum Hof / Garten
35. „Boden; alte Frauen die aus dem Fenster starren; Blumenkistln; Müllraum & Fahrradraum & Kinderwagenraum; Waschküche; Lavoir; Einbrüche; Wohnung, Mehrstöckig“
36. Der „Stock“ in dem ich bin, wenn ich von der Straße die Tür herein gehe.
37. wenig Licht; Einblick von Außen; kein Stiegen steigen; barrierefreier Zugang;
38. der Erde nahe - auf dem Land positiv, in der Stadt negativ - „ungeschützt“!
39. grün; evt. dunkel; wohnen nur mit Garten
40. Die ebenerdige Etage. Gebäude; Etagen; Mezzanin; Treppen, Aufzüge
41. Basis; Fundament; Eingang; unbewohnt
42. Mistkübel ausleeren, Post holen, Gartenzugang; Straßeneinsicht
43. Lift; schlecht für Wohnungen; Geschäfte; feucht; laut
44. behindertenfreundlich
45. unten; ebenerdig in einem Haus
46. Wohnungen, Räume auf Erdgeschossesebene (ebenerdig)
47. Einbruch; Garten; Hausmeister; Spinnen; Heizen; ...
48. ganz unten
49. Hausmeister; Kellergeruch
50. ebenerdig; nahe
51. „dass ich zu ebener Erde oder vielleicht über wenige Stufen im Wohnbereich bin! Das es einen Eingang gibt und Hinweisschilder! Erdgeschoß - Mittelpunkt - Kommunikation!“
52. Erde; Eingang; Tor
53. Einbruch?; Garten; feucht --> Keller; dunkel?

### Was assoziieren Sie mit dem Begriff „Erdgeschoßzone“?

1. Keine Ahnung was das ist. Vielleicht ein bestimmter gekennzeichneteter Bereich im EG.
2. Alles was sich im und rund um das Erdgeschoss befindet.
3. Halten und Parken
4. Eingangsbereich; Vorgarten; Durchgangsbereich für obere Stockwerke
5. Bereich in den man eintritt, wenn man ein Gebäude betritt.
6. größere ebenerdige Fläche
7. Haustür, Vorraum, Besucher, Garage, Abstellraum
8. Schuhe, Garderobe, Eingang

9. Überall dort wo ich keine Stiege gehen muss
10. bestimmter Bereich im Erdgeschoss eines Hauses
11. Wartende Menschen
12. möglicherweise eine Zone im Haus (zum Wohnen)
13. Lobby, Rezeption
14. Bsp. Raucherzone; Grünanlage; Spielplatz
15. Garten, Straße, Gehsteig
16. Hausmeisterwohnung; Kinderwagenabstellraum; Arzt
17. Erdgeschoß + umliegende Außenräume (auch ebenerdige Innenhöfe etc.)
18. Bereich des Erdgeschoss
19. Bereich im untersten Stock des Gebäudes
20. Abschnitt vor Erdgeschoss vor 1. Stock
21. Wohnbau
22. Eingangsbereich; groß; offen
23. sozialer Treffpunkt; Information
24. befremdlich; groß; kühl; beschränkend; eng; verbunden
25. „einerseits: die gesamte Fläche der Erdgeschoße in einer Ebene; andererseits: eine gewisse Zone im Erdgeschoß Bereich - von dem etwas spezielles ausgeht oder der vielleicht von einer bestimmten sozialen Gemeinschaft genutzt wird“
26. „Die sogenannte Erdgeschosszone ist der wichtigste Bereich eines Erdgeschosses, weil in dieser Zone sich das bestimmte etwas eines Erdgeschosses befindet wie zum Beispiel eine schöne Pflanze oder etwas anderes was zur Dekoration des Raumes dient.“
27. stehen Schilder um die Zone
28. Straße
29. Lokale wie „schonschön“; mehrere Branchen --> vielleicht auch gleiche Branchen --> Taschen z.B.
30. Information; Cocktail; Lifte; Raucherzone; Fliesen; Treffpunkt; Bar
31. „Vielleicht eine Gemeinschaft, wo jeder einen eigenen Garten hat oder einen gemeinsamen!!; Ein Wohnprojekt wie die Sargfabrik?! Ein Ort, wo man draußen leben kann! Spielplatz, Kindergarten, Plattform für Kultur, Musik, Flohmarkt!“
32. weiß ich nicht, evt. vertiefte Auseinandersetzung
33. k.A.
34. Bereich in dem es nur ein Erdgeschoß gibt (keine Überbauung des EG)
35. „viele Erdgeschosse; aufeinander abgestimmt; homogen (in besten Fall); Nutzungsdurchmischte; kleine Geschäfte; Boutiquen...; Gehsteig; viele Blickbeziehungen“
36. Die Zone am „Anfang“ eines Gebäudes, die mich nett und freundlich empfangen soll, so dass ich mich gleich wohlfühle.
37. ebenerdiger Bereich eines Hauses; Eingang; Postkästen; Gänge; Wohnungen, Geschäfte?
38. „Durchlaufzentrum“
39. Utility-Räume; Müllraum; Radabstellraum
40. Faule Menschen die nicht gerne Treppen steigen.
41. Geschäfte; Leere; Plakate
42. Keine Ahnung - was ist das?

43. ? Verschiedene Nutzungen möglich
44. übersichtlicher Eingangsbereich
45. großer ebenerdiger Bereich in einem Gebäude --> EKZ?
46. ebenerdige Räume
47. Eingang; Empfangsbereich; Lift
48. Eingangsbereich
49. Stiegenabgang zum Keller
50. sichtbar
51. „Es gibt noch mehr Geschoße! Es ist ein bestimmter Abschnitt auf den ich mich beziehe und es ist zu ebener Erde oder über Treppen der Garten erreichbar. Es gibt Treppen in weitere Geschoße. Zone - STOPP - eingegrenzt“
52. Straße; Haus
53. Flachbauten???: keine Treppen; Australien

### Was assoziieren Sie mit dem Begriff „Leerstand“?

1. Ein leerer Raum im Haus.
2. Kein Material da oder auf Bestand (Lagerlogistisch)
3. Neue Ideen; Kapital notwendig
4. nicht bewohnt bzw. verwendet; bringt keine Miete; schaut häufig nicht gut aus; wäre verfügbar; verschenktes Geld
5. Gebäude das für einen Zeitraum ohne Funktion ist.
6. leere Immobilie
7. Frei, Erneuern, Suchen, Jung
8. leerer Raum, nix drinnen, noch ein freier Raum, Raum in Arbeit
9. Obdachlose in einem „leerstehendem“ Haus
10. Füllstand eines Mediums in einem Gefäß
11. nichts
12. leerstehender Raum
13. Leerstehendes Gebäude/Stockwerk...
14. Platzvergeudung; Stimmungsbrecher
15. Glaswände, Verfall, Werbung
16. Wohnung; Lagerraum; Geschäftslokal; Haus; Garage
17. Nichtvermietete bzw. genutzte Wohn-, Geschäfts- und Gewerbeflächen in Gebäuden
18. Eine Situation in der sich nichts in einem Raum bzw. Lager befindet.
19. Durchläufer wo nichts produziert wird bzw. wo es nichts gibt.
20. Wie Leerlauf; nichts laufend
21. Supermarkt
22. Wohnung ausgeräumt

23. Platz für Kreativität
24. Problem; renovierbar; gestaltbar; Freiheit; ungenutzt; nutzbar; Wohnraum; Kreativität
25. eine ungenutzte (eher großflächige) Fläche die keinen zweckgerichteten, speziellen Sinn erfüllt.
26. „Ein Leerstand ist ein Raum der nach Liebe und Zuneigung sucht. Aus diesem Raum soll man versuchen das Optimale rauszuholen sodass auch dieser Raum einen Sinn und Zweck für die Gesellschaft bietet.“
27. ausverkaufter Kirtagsstand
28. Rollläden
29. „Mietbelastung; unattraktiv; Gebäude und Gegend verlieren an „Wert“; nicht beleuchtet; unsicher; frustrierend für Leute; die Abwechslung suchen; Ansiedlung von Branchen die nicht passen; Belästigung durch Straße durch unseriöse und gefährliche Aktivitäten (Prostituierte, Drogen, ...)“
30. Hunger; Nachfüllen; Burn out; nächste Runde, Ruhepflicht
31. „Geschäfte die leer sind; unerschlossene Gebiete!; alte Einkaufsstraßen, wo die Hälfte leer steht --> deprimierend!; alte Fabriken, die aber adaptiert werden sollen --> Raum für Kunst; alte Gebäude; etwas was nicht mehr da ist, obwohl noch Spuren vorhanden sind!“
32. k.A.
33. k.A.
34. leere Wohnungen; leere Geschäfte
35. unbelebt; nicht genutzt; kühl; unfreundlich; unwohl; unsicher; Raum für Neues; Umbruch
36. Wenn das eben nicht passiert --> Leer! Kein „persönliches“ Erdgeschoss
37. verwahrlost; Renovierung notwendig?; Makler; dauerhaft
38. nicht bewohnt; kalt
39. als Vermieter: Horror; Geldverlust
40. „So wie „unvermietete Geschäfte“? Türkische Lebensmittelgeschäfte, Handy-Shops, günstig telefonieren nach Kurdistan, einarmige Banditen. Straßen außerhalb des Gürtels.“
41. öde; ausgestorben; verlassen; uninteressant
42. Wohnung steht leer! Man kann möglicherweise mieten oder kaufen!
43. verwahrlost; Nutzungen ausgestorbene Gegend; Investition
44. unbeliebter Taxifahrer der keine Aufträge bekommt und leer am Stand wartet
45. Leere, unbewohnte Gebäude
46. leerstehende Räume
47. Wohnung; Haus; alte Gebäude; Schloss; Bruchbude, Garage; Ratten
48. wenn etwas leersteht z.B. ein Gebäude, das nicht bewohnt oder benutzt wird
49. verdreckter leerstehender Hinterraum eines verdreckten Geschäftslokals
50. schade; Verschwendung
51. NICHTS! Leere Wohnräume; etwas was nicht benützt wird; Grund ist offen?
52. Raum; Frei; Arbeitsplatz
53. „Hausbesetzungen; Spekulationen; Kapitalistisches Wirtschaftssystem das klein-strukturelle Geschäfte etc. verdrängt zugunsten großer Ketten, Garagen; Identitätsverlust“